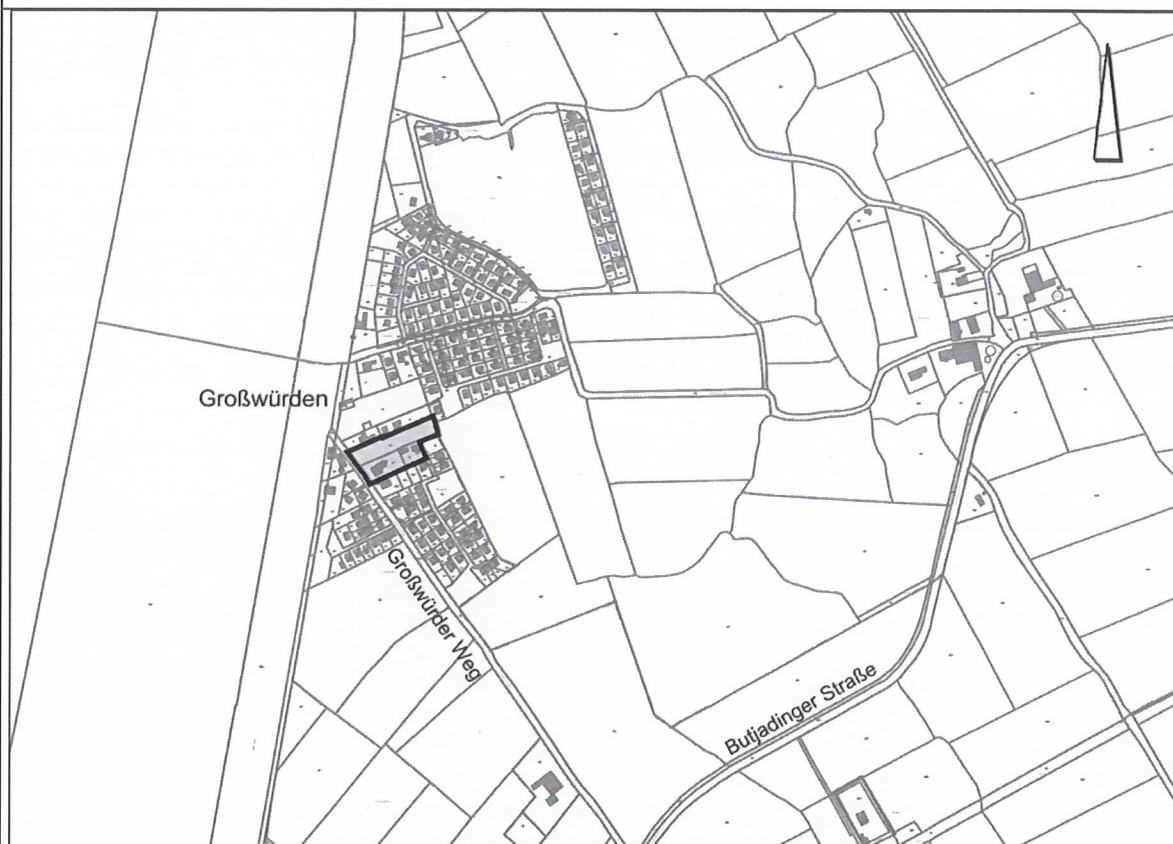


Gemeinde Butjadingen

Landkreis Wesermarsch

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Grosswürden“



Begründung

Februar 2018

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung





Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Beschreibung des Plangebietes	3
1.4	Planungsrahmenbedingungen	4
1.4.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
1.4.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
1.4.3	Flächennutzungsplan	5
1.4.4	Bebauungspläne	6
2	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	6
3	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	7
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
3.2	Relevante Abwägungsbelange	8
3.2.1	Natur und Landschaft / Eingriffsregelung / Natura 2000	8
3.2.2	Artenschutz	9
3.2.3	Belange der Ver- und Entsorgung	11
3.2.4	Altlasten	11
3.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	11
3.3.1	Belange des Immissionsschutzes / des Verkehrs	11
3.4	Belange des Klimaschutzes	11
3.5	Belange des Denkmalschutzes	11
3.6	Belange der Oberflächenentwässerung / Abwasserbeseitigung / Löschwasserversorgung ...	12
3.7	Belange des Küstenschutzes und der Deichsicherung	12
4	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	13
4.3	Private Verkehrsfläche	13
4.4	Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Deichsicherungszone“	13
4.5	Wasserfläche	14
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
6	ERGÄNZENDE ANGABEN	14
6.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	14
7	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	15



1 EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Butjadingen aus dem Jahr 1986 soll in Bezug auf die Erschließung und die überbaubare Grundstücksfläche geändert sowie den heutigen Anforderungen angepasst werden.

Planungsanlass dieser Änderung ist die fehlende Verfügbarkeit über eine Grundstücksfläche, die für die Erschließung des hier vorliegenden Änderungsbereiches erforderlich sind. Zudem sollen nunmehr im Gegensatz zum Bestandsplan auch Garagen und Carports zugelassen werden.

Der Bebauungsplan weist für den Änderungsbereich als Art der baulichen Nutzung überwiegend Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Ferienhaus“ aus. Dies entspricht auch der Nutzungsstruktur der angrenzenden Bebauung. Weiterhin ist eine Verkehrsfläche festgesetzt, die jedoch nicht umgesetzt werden konnte.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieser Bebauungsplanänderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz und das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassung.

Da es sich hier um eine typische Innentwicklung handelt und der Grenzwert von 20.000 m² Grundfläche nicht überschritten wird, kann die Änderung nach dem beschleunigt Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht nach § 2a BauGB kann verzichtet werden.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt nördlich der Ortschaft Eckwarderhörne am Deich innerhalb des dortigen Ferienhausparks am Grosswürder Weg und liegt derzeit brach. Angrenzend befinden sich überwiegend Ferienhausgrundstücke. Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird im Westen durch den Grosswürder Weg begrenzt.

Über den „Großwürder Weg“ wird dieser Teil des Ferienparkes durch den bestehenden Ferienpark erschlossen. Der „Großwürder Weg“ wiederum mündet auf die Straße „Eckwarder Deich“ über die das regionale und überregionale Straßennetz erreicht werden kann.

Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage im Ortsteil ist aus dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt dieser Begründung ersichtlich.



Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,5 ha.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

1.4.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen aus dem Jahr 2008, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03. Oktober 2012, liegt Eckwarderhörne im ländlichen Raum. Das LROP sieht vor, dass für ländliche Räume insbesondere außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten erhalten und geschaffen werden sollen und vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen sind, die die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Nordenham.

In Bezug auf den Tourismus sollen lt. LROP touristische Einrichtungen und Großprojekte insgesamt dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben. Zudem sollen die Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur und Landschaft in allen Teilräumen gesichert werden.

1.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Die Ziele der Regionalplanung werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wesermarsch zeichnerisch und textlich festgelegt. Der Bereich von Eckwarderhörne ist dabei als Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung ausgewiesen, zudem als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung. Sowohl in den Siedlungsbereichen als auch im weiteren Umland sind Erholungsräume zu sichern und funktional weiterzuentwickeln, um den Erholungswert für die Bevölkerung dauerhaft zu sichern. Mögliche Raumnutzungskonkurrenzen von Schutz- und Nutzfunktionen sind weitgehend zu vermeiden. Eckwarderhörne als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe 'Erholung' soll als geeigneter Standort für Erholungsflächen und Erholungseinrichtungen gesichert und vor konkurrierenden Nutzungen geschützt werden.

Die vorliegende Planung dient der Weiterentwicklung dieses Segmentes der Freizeit- und Erholungsnutzung und unterstützt damit ausdrücklich die Zielsetzungen des RROP's.

Zusätzlich ist der Bereich als Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Es handelt sich hierbei aber nur um eine kleine Inanspruchnahme einer entsprechen Fläche, die zudem im Anschluss an bereits bestehende Bebauung liegt. Insofern wird diese Inanspruchnahme für verträglich erachtet.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen stellt für das Plangebiet ein „Sondergebiet Ferienhausgebiet“ dar. Dies entspricht auch der angestrebten Entwicklung des Plangebiets.

Daraus ergibt sich die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan heraus. Die Darstellungen auch der umliegenden Flächen können der nachstehenden Abbildung entnommen werden:

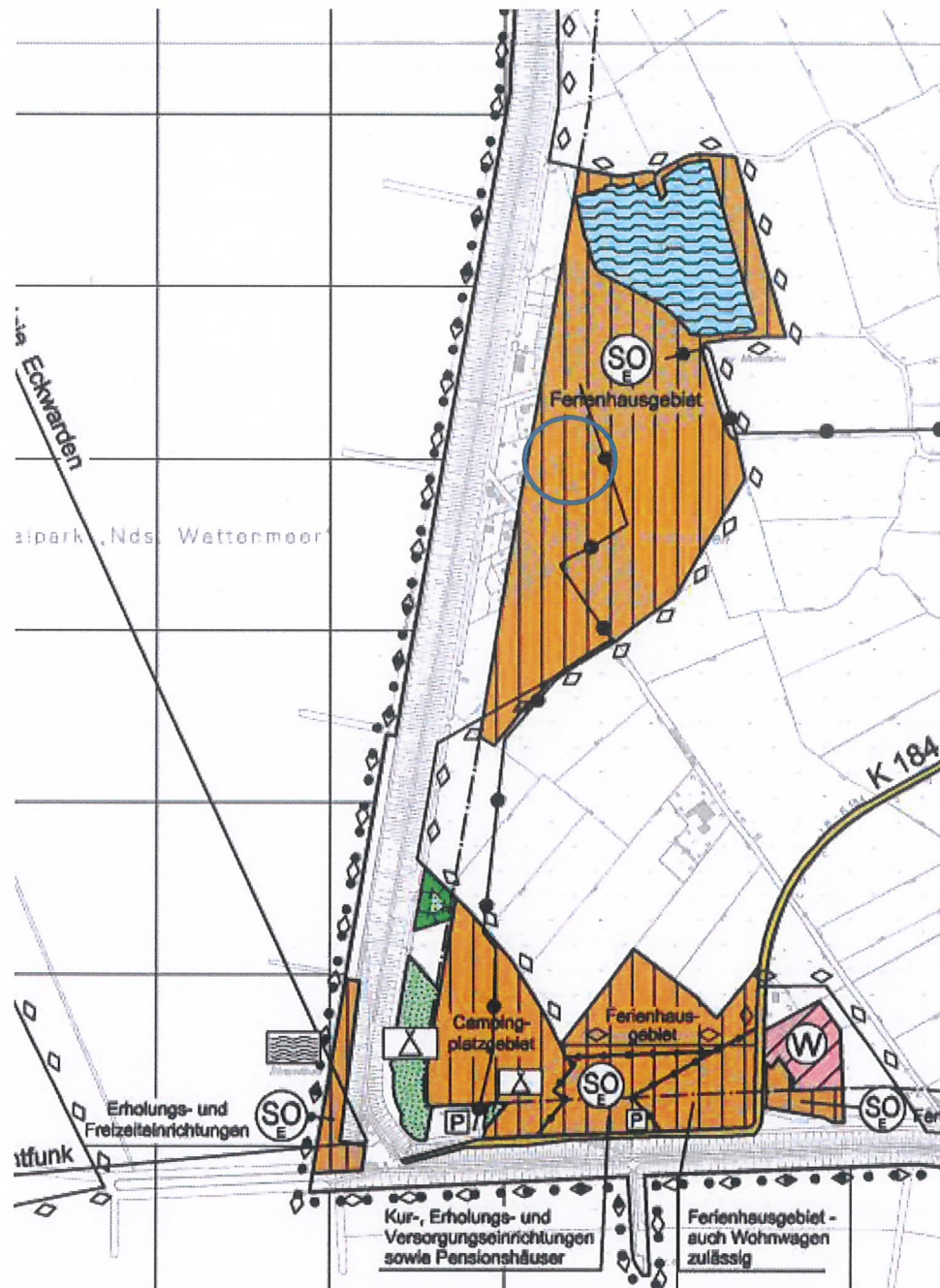


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen

1.4.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit das Recht des Bebauungsplanes Nr. 4 „Grosswürden“.

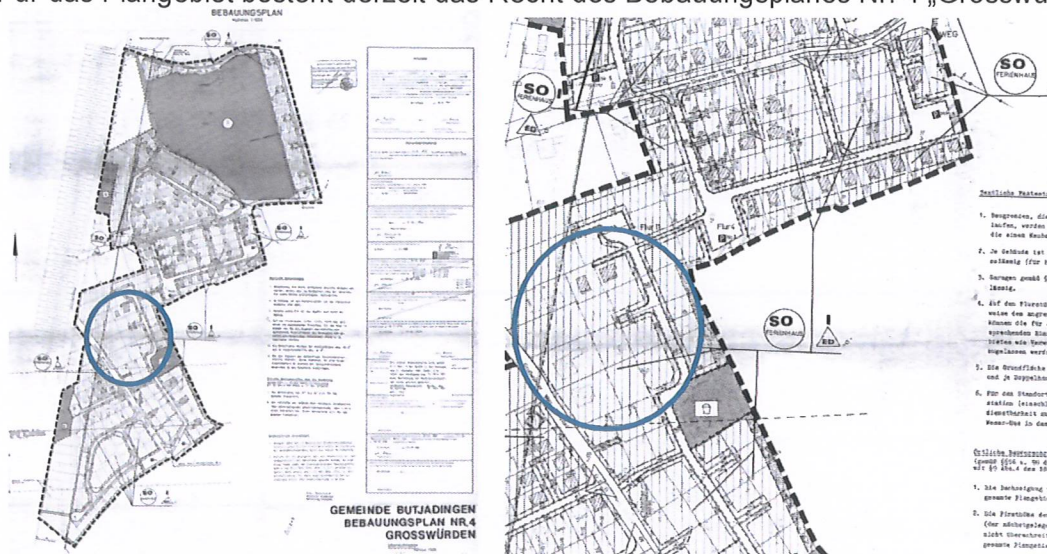


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Butjadingen

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung überwiegend Sondergebiete für Ferienhäuser in eingeschossiger, offener Bauweise fest. Die Grundfläche darf bei Einzelhäusern 80 m^2 und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte 65 m^2 nicht überschreiten.

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Grosswürden“ ist der politische Wille der Gemeinde Butjadingen, durch eine Änderung des Erschließungskonzeptes eine Bebauung der Fläche zu ermöglichen. Konkret wird auf die Festsetzung der Verkehrsfläche im östlichen Teil des Plangebietes verzichtet, dafür eine Erschließung mit einer Wendeanlage in zentralen Bereich des Plangebietes mit Anbindung an den Grosswürder Weg geschaffen. Folgendes Konzept liegt der Planung zugrunde:

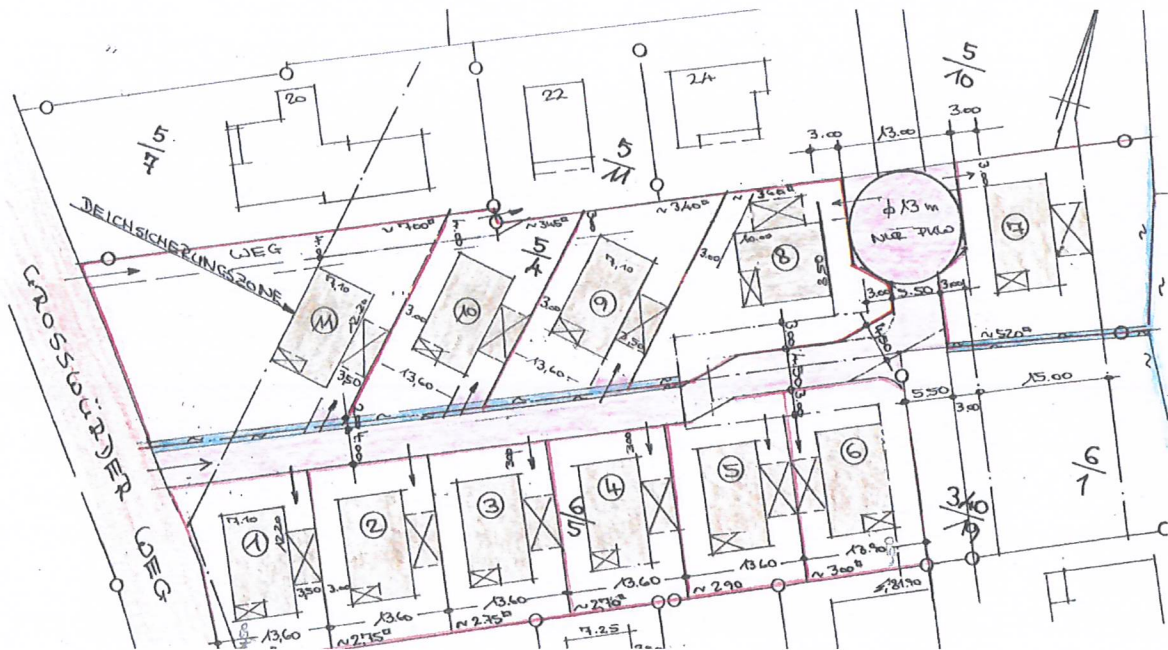


Abbildung 3: Plankonzept

3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Auf eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Die Gemeinde Butjadingen unterrichtet die Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung.

Private Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

Seitens der Behörden ergingen Hinweise zur Erschließungssituation von Grundstücken außerhalb des hier vorliegenden Änderungsbereiches. Daraufhin wurde das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsunternehmen im Norden des Plangebietes verlängert.

Weiterhin war die Wendeanlage mit einem größeren Durchmesser zu versehen. Auch dem wurde gefolgt.

Abschließend ergingen Hinweise zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung. Dazu erfolgte eine Abstimmung mit dem Entwässerungsverband Butjadingen. Demzufolge kann das anfallende Oberflächenwasser durch den in Plangebiet verlaufenden Graben nach entsprechender Aufreinigung und Verrohrung unterhalb der festgesetzten Verkehrsfläche dem Schaugraben am östlichen Plangebietsrand zugeführt werden. Der Graben als solcher wurde daraufhin als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

Weitere Hinweise betrafen die Löschwasserversorgung. Diese wurden übernommen.

Abschließend ergingen Hinweise für die Erschließungsplanung, die nachgeordnet zu beachten sind.



3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2.1 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung / Natura 2000

Die vorliegende 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Grosswürden“ wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt und erfüllt die Maßstäbe zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind bei diesem Verfahren

- eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- ein Umweltbericht gemäß § 2a
- Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB,
- eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und
- eine Überwachung (Monitoring) nach §4c BauGB

nicht erforderlich. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind jedoch zu berücksichtigen.

Bei der Bestandsbeschreibung werden neben der Realnutzung die Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 zu Grunde gelegt. Für die Eingriffsregelung sind jedoch die diesbezüglichen Rechtsverhältnisse relevant während bei der artenschutzrechtliche Beurteilung (s.u.) die Realnutzung zu betrachten ist.

Die geplanten Nutzungen entsprechen denen des Bebauungsplanes Nr. 4. Auch hier sind Sondergebietsflächen und Verkehrsflächen festgesetzt. Insofern ergibt sich hier keine Änderung. Die Größe der zulässigen Grundfläche wird ebenso nicht verändert. Insofern ergeben sich hier keine relevanten Veränderungen bzgl. der zulässigen Versiegelung.

Gemäß § 13 a BauGB ist eine Kompensation der Eingriffsfolgen nicht vorgesehen, insofern besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele von Natura 2.000 können sind auf Grund der Entfernung und vor dem Hintergrund der von dem Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.



Abbildung 4: Lage des Plangebietes zur umgebenden Gebietskulisse Natura 2000

3.2.2 Artenschutz

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Situation im Plangebiet

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).¹

Bestimmend für das Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten sind artenarmes Grünland (GI²), nährstoffreichen Gräben (FGR), halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) in den Flächen der vormals bebauten Grundstücke und örtlich aufkommender Gehölzbewuchs.

Demnach können einzelne Vorkommen darauf angewiesener Brutvogelarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für eine Nutzung durch Brutvögel des Offenlandes ist die Fläche zu klein und zu siedlungsnah. Alle europäischen Vogelarten sind artenschutzrechtlich zu berücksichtigen.

Weiterhin können Amphibienvorkommen relevant sein.

Quartiersqualitäten für artenschutzrechtlich relevante Fledermäuse liegen nicht vor.

¹ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nm. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

² Biotopcode gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (2016)

Auswirkungen der Planung

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gelten für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, Einschränkungen der Verbote für in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene Tötungen liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der betroffenen Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Bei den Maßnahmen zur Baufeldräumung werden Vogeltötungen durch Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten ausgeschlossen.

Durch den Erhalt der Gräben werden artenschutzrechtliche Betroffenheiten für Amphibien vermieden.

Fazit

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen.³

Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

³ Es sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.



3.2.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger und wird ggf. durch Netzweiterungen sichergestellt werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind im Übrigen keine Änderungen zu erwarten.

3.2.4 Altlasten

Nach dem NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>), letzter Zugriff am 19.10.2017, befinden sich keine Altablagerungen oder Rüstungsaltlasten innerhalb des Plangebietes.

3.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

3.3.1 Belange des Immissionsschutzes / des Verkehrs

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 wird keine schalltechnische Untersuchung erstellt, da durch die Festsetzung eines Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ ausschließlich Nutzungen zulässig sind, von denen keine wesentlich störenden Emissionen ausgehen. Auch vom überschaubaren, zyklischen An- und Abreiseverkehr sind keine erheblichen Emissionen zu erwarten, da der Zeitraum zwischen diesen Fahrten meist mehrere Tage bis zu mehreren Wochen betragen wird. Das bestehende Verkehrsnetz ist in der Lage, die auftretenden Verkehrsbelastungen aufzunehmen.

3.4 Belange des Klimaschutzes

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

- Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
- Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird durch eine niedrigere zulässige Grundfläche Rechnung getragen.

3.5 Belange des Denkmalschutzes

Denkmale sind nach Aktenlage nicht bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige



Bodenverfärbungen u, Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Tel. 04401 927-393) sowie dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441 799-2120) unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3.6 Belange der Oberflächenentwässerung / Abwasserbeseitigung / Löschwasserversorgung

Für das Ferienhausgebiet besteht eine funktionierende Entwässerung. Mit der Bebauungsplanänderung ist diesbezüglich keine Änderung vorgesehen.

Der Geltungsbereich wird von der Straße „Großwürder Weg“ von einem Entwässerungsgraben durchzogen, der in den Schaugraben Nr. 133 mündet.

Der Entwässerungsgraben soll auch zukünftig das auf den Grundstücken und den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser aufnehmen und in den Schaugraben Nr. 133 abführen. Im Bereich der Überbauung des Entwässerungsgrabens mit der neuen Verkehrsfläche ist eine Grabenverrohrung vorgesehen.

Der Entwässerungsgraben wird gründlich aufgereinigt, so dass trotz der Grabenverrohrung ausreichend Speichervolumen zur Verfügung steht. Das Entwässerungskonzept wurde mit dem Entwässerungsverband Butjadingen abgestimmt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an die Kanalisation am Grosswürder Weg.

Im Plangebiet ist von einer Löschwasserversorgung in Höhe von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden auszugehen.

3.7 Belange des Küstenschutzes und der Deichsicherung

Den Belangen des Küstenschutzes und der Deichsicherung wird insofern Rechnung getragen, als dass die Deichsicherungszone bis zur 50,0 m von der landseitigen Grenze des Deiches in dem hier vorliegenden Änderungsbereich von jeglichen hochbaulichen Anlagen freigehalten wird. Es wird hier allein kleinteilig der Erschließungsweg durch diese Zone geführt.

Der von der Deichsicherungszone betroffene Bereich ist im Übrigen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Deichsicherungszone“ festgesetzt.



4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegend gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ ausgewiesen, um die geplante Nutzung mit Ferienhäusern planungsrechtlich abzusichern. Dies entspricht auch den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4.

Das Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ dient dabei der Errichtung und Nutzung von Ferienhäusern zum zeitlich begrenzten Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien oder in sonstiger Freizeit. Eine Nutzung zum Dauerwohnen (als 1. Wohnsitz oder Nebenwohnsitz) ist nicht zulässig.

Zulässig sind weiterhin Anlagen für die sonstige Freizeit wie Anlagen im Garten (z. B. Geräteschuppen, Bouleplatz), von denen keine übermäßigen Belästigungen oder Störungen ausgehen.

Zulässig sind in dem Änderungsbereich auch Garagen und Carports, da diese von Feriengästen häufig nachgefragt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Um ein harmonisches Erscheinungsbild auch zu den bestehenden Ferienhäusern in der Nachbarschaft zu schaffen, werden in dem Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ als Maß der baulichen Nutzung eine maximale Grundfläche von 80 m² pro Einzelhaus und 65 m² pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Es sind allein Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, die eine maximale Gebäudehöhe von 5,0 m über nächstgelegener öffentlicher Verkehrsfläche nicht überschreiten dürfen. Die Höhenfestsetzung erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund des Bestandes an relativ niedrigen Ferienhäusern im bestehenden Ferienpark. Dort ist ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe von 5 m festgesetzt.

Es werden maximal ein Vollgeschoss, eine offene Bauweise sowie Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Eingeschossigkeit sichert das Einfügen in die angrenzende Bebauungsstruktur, die offene Bauweise lässt zwar unterschiedliche Gebäudelängen zu, durch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 80 m² (zuzüglich eines überdachten Freisitzes von bis zu 20 m²) werden jedoch unmaßstäbliche Gebäudeeinheiten vermieden.

4.3 Private Verkehrsfläche

Der Änderungsbereich wird durch eine 4 – 5,50 m breite (private) Verkehrsfläche intern erschlossen. Innerhalb dieser befindet sich ein schmaler Graben, der zum Zwecke der Erschließung der nördlich davon gelegenen Grundstücksflächen pro Baugrundstück maximal einmal pro Baugrundstück in einer Breite von maximal 4 m gequert werden darf.

4.4 Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Deichsicherungszone“

Auf dem als private Grünfläche festgesetzten Bereich sind zur Sicherung der Deichsicherheit hochbauliche Anlagen nicht zulässig.



4.5 Wasserfläche

Am östlichen Rand des Plangebietes ist bestandsgemäß eine Wasserfläche mit Räumstreifen festgesetzt. Als Fläche für die Wasserwirtschaft wurde der das Plangebiet querende Graben festgesetzt.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In Anlehnung an die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 4 und zur Sicherung des Einfügens der Planung in das bestehende Ferienhausgebiet wird geregelt, dass hier nur geneigte Dächer mit einem Winkel zwischen 15° und 30° zulässig sind. Dies gilt auch für Nebenanlagen.

6 ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	4.736 m²
Sondergebiet „Ferienhausgebiet“	3.522 m²
Private Verkehrsfläche	570 m²
Private Grünfläche, Zweckbest. „Deichsicherungszone“	449 m²
Wasserfläche	150 m²

**7 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF**

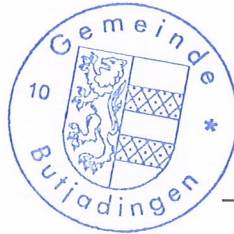
Aufstellungsbeschluss	07.12.2017
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 13 a BauGB	07.12.2007
Ortsübliche Bekanntmachung	08.01.2018
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB	18.01.2018 – 19.02.2018
Satzungsbeschluss durch den Rat	15.03.2018

Aufgestellt:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1 26121 Oldenburg

Butjadingen, den 20.04.2018



Bürgermeisterin