

B e g r ü n d u n g1. Allgemeines1.1. Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Butjadingen hat rund 6.500 Einwohner. Sie ist ohne Industrie mit vor allem landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen und Gewerbebetrieben. Durch die halbinselförmige Lage an der Nordseeküste ist der Fremdenverkehr ein wichtiger Wirtschaftszweig geworden mit den 3 Küstenbadeortsteilen Burhave, Tossens und Eckwarderhörne. Verkehrsmässige Erschließung erfolgt über ein gut ausgebautes Straßennetz, Bundesbahnanschluß ist in Nordenham in ca. 22 km Entfernung.

1.2. Notwendigkeit der Baulanderschließung.

Für die Gemeinde Butjadingen ist der Fremdenverkehr ein wichtiger Wirtschaftszweig. Im Ortsteil Tossens bestehen bereits Sondergebiete mit Ferienhäusern und Ferienwohnungen. Zur Verbesserung der Infrastruktur soll neben weiteren Ferienhäusern und Ferienwohnungen ein Kurgelbiet entstehen, das heutigen Urlaubsansprüchen entsprechend eine Zentralisierung ermöglicht und ein umfassendes Angebot bietet, zur Verlängerung der Feriensaison.

1.3. Begründung für die Auswahl des vorgesehenen Gebietes

Es handelt sich um eine Freifläche mit z.Zt. landwirtschaftlicher Grünlandnutzung, sowie einem gemeindeeigenem Hallenbad und einem im Bau befindlichen "Haus des Kurgastes". Das Gebiet liegt zwischen dem Ortsteilkern Tossens und dem Strand und wird die als Wohngebiet ausgewiesene Ortsrandbebauung mit der unterschiedlichen Strand-

Bereichsbebauung hinter dem Deich zusammenschließen und ein geschlossenes Ortsbild abgeben. Die vorhandenen Einrichtungen Hallenbad und Haus des Kurgastes sollen um ein Kurgelände erweitert werden, das Kureinrichtungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Spiel- und Sporteinrichtungen, Sauna, Bowling- und Kegelbahnen, eine 3-Feld-Tennishalle, sowie Wohnungen ab 1. Obergeschoß zuläßt. Ca. 19.000 qm Grünflächen, die nicht für Gemeinbedarf sind, dienen der Erholung und Freizeitgestaltung, z.B. Sportanlagen und Spielplätze, Wasserspiele, offene Tennisplätze, Minigolf, Kinderspielplätze u.a.. Um diese Kur- und Erholungsflächen zu beleben, sind im östlichen Plangebiet max. 25 eingeschossige Ferienhäuser vorgesehen und im südlichen Plangebiet ca. 90 Ferienwohnungen in 3 Bauflächen. In unmittelbarer Strandnähe, bis zum Deich sind es min. 150 m und max. 650 m, ist der Standort für die Gesamtanlage prädestiniert.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde läßt diese Einrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 zu.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet (soweit erforderlich)

2.1. Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind § 24 BBauG

Entfällt.

2.2. Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung ( §§ 25 und 26 BBauG )

Entfällt.

2.3. Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen  
(gegebenenfalls Vorabgenehmigung nach § 125 BBauG.)

Entfällt.

2.4. Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke  
( §§ 45 ff. BBauG.)

Entfällt.

2.5. Enteignungen ( §§ 85 ff. BBauG.)

Entfällt.

3. Betroffene Grundstücke

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Flurstücke betroffen: Gemarkung Tossens, Flur 1, Flurstücke 85/1, 84/1, 86 und 233/91.

4. Planunterlagen

Als Planunterlage dient eine amtliche Karte des Katasteramtes Brake, die im vorliegenden Maßstab 1 : 1000 angefertigt wurde.

5. Angaben zu den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes und der Planaufstellung.

Die Parzellen 85/1 und 84/1 befinden sich im Besitz der Gemeinde Butjadingen, südöstliche Randflächen im Bereich des Hallenbades und des vorhandenen Parkplatzes werden baulich in das neue Kurgebiet integriert. Die Bedürfnisse der Gemeinde für ihre bauliche Weiterentwicklung erfordern die Aufstellung des Bebauungsplanes, zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Gemeindegebietes.

Das Gelände hat keine nennenswerten Höhenunterschiede und liegt auf

Straßenniveau der angrenzenden Strandallee, der Verbindungsstraße zwischen Ortsteil Tossens und Strandbereich.

#### 6. Art und Maß der Bebauung

Die 75.000 qm große Bruttofläche des Planbereiches soll in verschiedene Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung aufgeteilt werden.

- 6.1. Im nordwestlichen Planbereich sollen ca. 19.000 qm gemeinde-eigene Grundstücksflächen als Grünfläche angelegt werden und dienen der Erholung und Freizeitgestaltung z .B. Sportanlagen und Spielplätze, Wasserspiele, offene Tennisplätze, Minigolfplatz, Kinderspielplatz u.a.. Zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig, soweit sie nicht Wohnzwecken dienen. Windräder sind als Ausnahmebebauung zugelassen. In diesem Gebiet werden auch die notwendigen Kinderspielplätze zentral angelegt, nahe dem Kinderland am Haus des Kurgastes sowie 22 Gemeinschaftsstellplätze und 5 öffentliche Parkplätze.
- 6.2. Im südöstlich anschließenden Baugrundstück für Gemeinbedarf mit ca. 11.000 qm sind neben dem vorhandenen Hallenbad, dem Haus des Kurgastes, der Grünanlage als Parkanlage und öffentlichen Parkplatz, ein Freibad, Brunnen sowie bauliche Erweiterungen zulässig, soweit sie dem Gemeinbedarf dienen.
- 6.3. Im ausgewiesenen Sondergebiet Kurgebiet in der Mitte des Plangebietes mit ca. 17.000 qm sind Kureinrichtungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Spiel- und Sporteinrichtungen, Sauna, Bowling- und Kegelbahnen sowie Wohnungen ab 1. Obergeschoß zugelassen. Eine Tennishalle mit max. 11.00 m Firsthöhe im Gebiet der 1-geschossigen Bebauungshöhe und ein Minigolfplatz auf den

nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig.

Die bauliche Nutzung ist auf eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl von 1,2, in offener Bauweise, mit möglicher Sonderbauweise für Gebäudelängen über 50 m beschränkt. Die jeweils mögliche Zahl der Vollgeschosse von I bis IV ist in den ausgewiesenen Bebauungsflächen festgelegt. Die maximale Firsthöhe beträgt bei 3-geschossiger Bebauung max. 12.00 m, bei 4-geschossiger Bebauung max. 15.00 m ab Fahrbahnoberkante Strandallee.

6.4. Im östlichen Sondergebiet Ferienhäuser mit ca. 11.000 qm ist die Geschoßflächen- und Grundflächenzahl auf 0,3 beschränkt, in offener Bauweise, als Hausgruppen, eingeschossig. Durch Festlegung von teils Baulinien soll der jeweilige Grundstücksanteil an den Terrassenseiten vergrößert werden. Es sind 25 Ferienhäuser ausgewiesen und 7 öffentliche Einstellplätze, darüberhinaus Mitbenutzung der öffentlichen Parkplätze unter 6.1. Der jeweilige Einstellplatz pro Ferienhaus soll der überbaubaren Grundstücksfläche integriert werden.

6.5. Im südöstlichen Sondergebiet Ferienwohnungen mit ca. 10.000 qm ist die Grundflächenzahl mit 0,25 und die Geschoßflächenzahl auf 0,6 beschränkt, in offener Bauweise. Die Zahl der Vollgeschosse von III und IV ist in den ausgewiesenen Bebauungsflächen festgelegt.

## 7. Gestaltung und Nebenanlagen

Die Sockelhöhe ist auf max. 0,80 m und die Firsthöhe bei 3-geschossiger Bauweise auf max. 12.00 m und bei 4-geschossiger Bauweise auf max. 15.00 m ab Fahrbahnoberkante Strandallee festgelegt um unter der Gebäudehöhe eines nahen Internatsgebäudes an der Strandallee zu bleiben und eine darüberhinausgehende Höhenentwicklung auszuschließen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14, Abs. 1 Bau NV/, sowie Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sind unzulässig.

Die unüberbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden und Buschgruppen zu gestalten. Grenzmauern und Einfriedigungen sind nicht zugelassen, weil sonst der Wohnparkcharakter und die angestrebten Durchblickmöglichkeiten zerstört werden.

Das Bebauungsplangebiet wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Anpflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern an den Randzonen begrünt.

## 8. Angaben zur Erschließung und Versorgung

### A. Erschließung

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes wird von der vorhandenen Strandallee erschlossen, über die neuen Planstraßen A, B, C und D, die entsprechend den vorgeschlagenen Straßenprofilen des Bauentwurfes vorgesehen werden.

### B. Versorgung

Jedes Grundstück wird, soweit erforderlich, zur Verlegung von Be- und Entwässerungsleitungen sowie Leitungen der Wasser-, Energie und Telefonversorgung in Anspruch genommen.

#### a) Wasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde und wird als verlängerter Hauptkanal durch die neuen Planstraßen geführt.

b) Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das zentrale Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Zur Brandbekämpfung sind Unterflurhydranten in den neuen Erschließungsstraßen vorgesehen.

c) Müllbeseitigung

Der anfallende Müll wird durch Müllabfuhrbeseitigung des Landkreises zur Mülldeponie gebracht. Jedes Grundstück grenzt an öffentliche Verkehrsflächen, bei den Ferienhäusern unter 6.4. werden die Müllgefäße an der Planstraße D zentriert.

d) Schneebeseitigung

Die Schneebeseitigung der Planstraßen erfolgt durch die Gemeinde. Die Schneebeseitigung der Wohnwege für die Ferienhäuser unter 6.4. erfolgt von den Anliegern.

e) Elektrische Versorgung

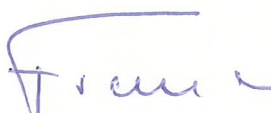
Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems. Die Beheizung der Ferienhäuser und Ferienwohnungen soll mit Nachtstrom vorgesehen werden.

9. Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten betragen nach überschläglicher Ermittlung etwa DM 100.000,--.  
= 10 % Anteil der Gemeinde nach BBauG.  
Weitere Folgekosten entstehen nicht.

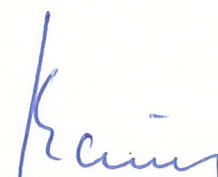
10. Bestandteil dieser Begründung zum Bebauungsplan Nr. 49 ist ein ausgearbeiteter Bebauungsentwurf.

10 a. Die als K 183 verlaufende Strandallee soll verbreitert werden. Dafür ist es notwendig, Grunderwerb eines schmalen Grundstücksstreifens in Anspruch zu nehmen.

Burhave, den 22. April 1981

  
(Francksen)  
Bürgermeister:



  
(Knauel)  
Gemeindedirektor:

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 4. SEP. 1981

Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage 