

Original

# Gemeinde Butjadingen

Landkreis Wesermarsch

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Eckwarderhörne (Ilsen)"

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

### Begründung

Dezember 2010



**NWP** • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg  
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg  
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73  
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass.....	3
1.2	Rechtsgrundlagen.....	3
1.3	Lage des Plangebietes .....	4
1.4	Planungsrahmenbedingungen.....	4
<b>2</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG .....</b>	<b>6</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	6
3.2	Relevante Abwägungsbelange .....	7
3.2.1	Auswirkungen auf die verkehrliche Situation .....	7
3.2.2	Nachbarschaftsverträglichkeit.....	7
3.2.3	Deichschutzzone .....	8
3.2.4	Natur und Landschaft / Eingriffsregelung .....	8
3.2.5	Belange der Ver- und Entsorgung .....	9
<b>4</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>9</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	10
4.3	Höhe der baulichen Anlagen .....	10
4.4	Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen .....	10
4.5	Vorkehrungen zum Lärmschutz.....	10
<b>5</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN .....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF .....</b>	<b>11</b>



## **1 EINLEITUNG**

### **1.1 Planungsanlass**

Der bestehende und über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 planungsrechtlich abgesicherte Campingplatz Ifsen soll in seiner heutigen Nutzung erweitert werden. Hierzu sind auch die überbaubaren Fläche für die Restaurations- und Sozialeinrichtungen bedarfsgerecht zu vergrößern.

Weiterhin soll der Verlauf des internen Erschließungsweges auf dem Campingplatz den Gegebenheiten angepasst werden. Hierzu soll die Direktanbindung an die Butjadinger Straße planungsrechtlich abgesichert werden.

Der Änderungsbereich erfasst eine Fläche im zentralen Bereich des Ortsteils Eckwarderhörne der Gemeinde Butjadingen. Eckwarderhörne ist aufgrund seiner Lage am Wasser von touristischen Nutzungen geprägt; diese soll nach Möglichkeit weiter ausgebaut werden.

Bei dem zu beplanenden Areal handelt es sich um die Flächen eines Campingplatzes mit Nutzungen, die in Form von aufgestellten Caravanen den Charakter eines Zeltplatzes weit überschritten hat. Im Laufe der Jahre wurde die bestehende Gastronomie erweitert. Zusätzlich wurde eine überdachte Terrasse errichtet, die auch für Feste im Freien oder zum Grillen geeignet ist.

Insgesamt handelt es sich um eine Nutzung, die sich im Laufe der Jahre stetig ausgebaut wurde und somit sich an Tendenzen der Freizeitgestaltung angepasst hat. Zudem konnte damit die ökonomische Situation des Betriebes abgesichert werden. Die bereits umgesetzten Maßnahmen sollen nun bauleitplanerisch abgesichert werden.

Das Plangebiet gehört zum Bebauungsplan Nr. 59 „Eckwarderhörne (Ifsen)“. In dessen 1. Änderung wurden entsprechend der seinerzeit geplanten Nutzungen die zu beplanenden Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ ausgewiesen. Zulässig sind allgemein zweckgebundene, eingeschossige bauliche Anlagen sowie vier Mobilstandheime. Für bauliche Anlagen wurde eine 9m x 12m große überbaubare Fläche im Plangebiet festgesetzt. Sie befindet sich an einer zwischen 3m und 5,5m breiten Erschließungsstraße, die zum westlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 geführt ist. Dieser Bebauungsplan gilt für den westlich angrenzenden Campingplatz, hier sollte eine gemeinsame Zu- und Abfahrt bestehen.

Zur südlich angrenzenden Butjadinger Straße ist ein ca. 13m breiter Streifen als Straßenerweiterungsfläche festgesetzt.

### **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), die Niedersächsische Gemeindeordnung



(NGO) und das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassung.

Durch den § 13 a BauGB i. d. F. des Baugesetzbuches vom 01.01.2007 zur Erleichterung und Beschleunigung von Vorhaben im Innenbereich hat sich das Planungsrecht (u. a.) insofern geändert, dass entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 (2) BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange und Behörden nur einmal innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist. Innerhalb dieses Verfahrens muss bei Bebauungsplänen von unter 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche kein Umweltbericht angefertigt werden. Die Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird hier nicht überschritten.

Da das nunmehr geplante Vorhaben die genannte Größenordnung nicht überschreitet, einen bebauten Bereich betrifft und im weiteren Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung dient, soll das Verfahren gemäß den Vorgaben des § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im Jahr 2010 wurde für das Verfahren bereits einmal ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, aus planungsrechtlichen Gründen (hier wäre eine Anpassung des Flächennutzungsplanes zusätzlich erforderlich gewesen) jedoch nicht abgeschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung gemäß § 13 BauGB wurde deshalb aufgehoben und ein Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB getroffen. Die aus dem Verfahren zur Änderung des Plans gemäß § 13 BauGB eingegangenen Anregungen sind in die vorliegende Planung eingeflossen.

### **1.3 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich an der nördlichen Seite des Jadebusens direkt an der Landecke (Eckwarderhörne) und liegt im zentralen Bereich des Ortsteils Eckwarderhörne. Die umgebenden Flächen sind überwiegend in der landwirtschaftlich Nutzung (Grünland). Bedingt durch die Lage am Jadebusen bzw. der Nordsee ist der gesamte Raum touristisch geprägt. Gewerbliche Nutzungen gibt es in diesem Bereich nicht.

Das Plangebiet erfasst das Flurstück 39/8. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5.570 m<sup>2</sup>. Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung ersichtlich.

### **1.4 Planungsrahmenbedingungen**

#### ***Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch 2003 (RROP 2003)***

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 Nutzfunk-



tionen 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. Da die Flächen aber bereits bebaut ist und anthropogen genutzt werden und gleichzeitig die angrenzenden Bereiche der touristischen Nutzung zugeführt sind, überwiegt hier die geplante Weiterentwicklung des Freizeitbereiches.

### **Flächennutzungsplan**

Die Flächen im Plangebiet sind durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 1984 beordnet. Für den Planbereich ist ein Sondergebiet „Campingplatz“ dargestellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping-/Wochenendplatz“ fest. Der Flächennutzungsplan wird zu gegebener Zeit entsprechend berichtigt.

### **Bebauungspläne/ Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

Für das Plangebiet gilt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59, die den selben Geltungsbereich aufweist wie die hier vorliegende geplante 2. Änderung.

Innerhalb der 1. Änderung ist überwiegend ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping-/ Wochenendplatz“ festgesetzt, in dem neben den üblichen baulichen Anlagen auch vier Mobilheimstellplätze zulässig sind. Die Sondergebietsfläche ist nicht mit einer Grundflächenzahl (GRZ) versehen, insofern ist davon auszugehen, dass eine vollständige Versiegelung bzw. Nutzbarkeit der Fläche gegen ist. Weiterhin befindet sich im Plangebiet eine festgesetzte Erschließungsstraße, ein Stellplatzbereich und eine Straßenerweiterungsfläche für die südlich angrenzende Kreisstraße.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die überbaubare Fläche vergrößert und die Verkehrsfläche den heutigen Gegebenheiten angepasst.

Die Festsetzung einer GRZ wird weiterhin nicht für erforderlich gehalten, da durch die Bebauung und die Stellplätze weiterhin von einer nahezu vollständigen Versiegelung (incl. geschotterter Flächen, befestigter Freiflächen und Mobilheimen) ausgegangen werden kann.

Insofern kann auf eine quantitative die Durchführung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung im Rahmen dieses Verfahrens verzichtet werden. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgüter ist nicht erkennbar.

## **2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Eckwarderhörne (Ifsen)“ ist der Antrag des Eigentümers des Campingplatzes/Caravanstellplatzes auf Absicherung der Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen, der separaten Zufahrt zur Butjadinger Straße und zur Erweiterung der zulässigen Nutzungen über den Campingplatz mit gemäß der textlichen Festsetzungen vier zulässigen Mobilheimstandorten hinaus. Wei-



terhin soll die Möglichkeit der Errichtung einer gepflasterten Fläche zur Aufstellung von sog. „fliegenden Bauten“, nämlich von Wagen für Eisverkauf oder Gegrilltem, abgesichert werden. Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, wiederholt aufgestellt und abgebaut zu werden. Entsprechende Einrichtungen plant auch der Investor auf seiner Grundstücksfläche direkt an der Butjadinger Straße, um dort auch Angebote für vorbeigehende oder –fahrende Touristen machen zu können.

Die Gemeinde Butjadingen unterstützt dieses Vorhaben zur Ergänzung und Abrundung der touristischen Angebote im Gemeindegebiet. Aus diesem Grunde soll die hier vorliegende Bebauungsplanänderung aufgestellt werden.

### **3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG**

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die Gemeinde Butjadingen unterrichtete die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung.

Vom Landkreis Wesermarsch wurde das Einhalten des Abstandes von drei Metern zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze angeregt. Hierzu hatte jedoch am 07.09.2010 ein Abstimmungstermin mit dem Landkreis Wesermarsch stattgefunden. Dabei wurde der Abstand der Baugrenze mit 1 m zur Grundstücks- und Geltungsbereichsgrenze bestimmt, da für einen Camping- und Wochenendplatz andere Maßstäbe gelten könnten als für ansonsten übliche Baugebiete. Genehmigungen für bauliche Anlagen orientieren sich selbstverständlich weiterhin an den Vorgaben der NBauO, so dass insbesondere hochbauliche Anlagen darüber einen Abstand zur Grenze einzuhalten haben. Für baulichen Bestand, der sich näher an der Grundstücksgrenze befindet, ist im Rahmen der Baugenehmigung ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu stellen.

Weiterhin sollte ein Wendepplatz eingeplant werden, der Platz ist dafür jedoch nicht vorhanden, zudem wurden auch aus brandschutztechnischer Sicht eine solche Anforderung nicht gestellt. Der Begriff der zulässigen befestigten Freiflächen sollte konkretisiert werden, dies erfolgte innerhalb der Begründung. Weiterhin wurde auf nicht genehmigten bauliche Anlagen hingewiesen, die bauordnungsrechtlich weiterhin nicht gesichert sind. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, die Genehmigungen sind im nachgeordneten Verfahren zu beantragen.

Weitere Hinweise betrafen die Erschließungsplanung.



## **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.

Für das vorliegende Planvorhaben sind folgende Belange von Bedeutung:

- Auswirkung auf die verkehrliche Situation,
- Nachbarschaftsverträglichkeit,
- Deichschutzzone,
- Natur und Landschaft / Eingriffsregelung,
- Ver- und Entsorgung.

### **3.2.1 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation**

Das Plangebiet ist verkehrlich an die Butjadinger Straße angebunden. Dies entspricht nicht den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59, der eine Erschließung über den westlich angrenzenden Bebauungsplan festgesetzt hat, entspricht aber der Bestandssituation. Die damals geplante gemeinsame Zu- und Abfahrt über den bestehenden Bebauungsplan konnte sich im Bestand nicht durchsetzen und wird nun in der 2. Änderung den örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Somit liegen zwei Grundstückszufahrten relativ eng nebeneinander; es ist aber aufgrund der vorherrschenden langfristigen Vermietung der Stellplätze (Dauercamping) nicht mit einem übermäßigen Zu- und Abfahrtsverkehr zu rechnen. Somit wird diese Situation als verträglich eingestuft.

### **3.2.2 Nachbarschaftsverträglichkeit**

Auf einem Campingplatz sind gewisse Ruhestörungen nicht auszuschließen. Hierzu sind jedoch privatrechtliche Regelungen getroffen worden, die zur Mittags- und Nachtzeit übermäßigen Lärm unterbinden. Der Zu- und Abfahrtsverkehr ist ebenfalls nicht relevant, da die Dauercamper i. d. R. ihr Fahrzeug auf dem Platz stehen lassen und sich mit dem Fahrrad bewegen. Durch die Bebauungsplanänderung wird zudem kein zusätzlicher Verkehr erzeugt.

Bereits jetzt ist der Standort durch die Nutzung des Dauercampings geprägt. Durch die Bebauungsplanänderung wird der Bestand festgeschrieben, zusätzliche Nutzungen sind nicht vorgesehen. Westlich und östlich angrenzend befinden sich zudem Bereiche mit einer Campingnutzung, so dass hier die Verträglichkeit angenommen werden kann.



### 3.2.3 Deichschutzzone

Der südliche Teil des Änderungsbereiches befindet sich innerhalb der Deichschutzzone des Nordseedeiches. Gemäß § 16 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung von 50m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. In der Realität ist die 50m Zone bereits in weiten Teilen Butjadingens bebaut oder mit Gehölzen bestanden. Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 befinden sich innerhalb dieser Zone Stellplätze für Zelte, Caravans mit vorgebauten Zelten sowie die Erschließungsflächen. Das bestehende Sanitär-, Gastronomie- und Verwaltungsgebäude befindet sich knapp innerhalb der Linie, die Erweiterung mit dem dafür festgesetzten Bauteppich reicht nicht in diese 50m Zone hinein.

Gemäß § 16 Abs. 2 NDG wird aus diesem Grunde seitens des Vorhabenträgers ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 16 Abs. 1 NDG bei der Deichbehörde gestellt.

### 3.2.4 Artenschutzrecht

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht nach §§ 42 und 43 BNatSchG zu berücksichtigen, sofern streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten bei der Umsetzung der Bebauungsplanung betroffen sein könnten. Bei dem zu beplanenden Areal handelt es sich um die Flächen eines Campingplatzes mit Nutzungen, die in Form von aufgestellten Caravananen den Charakter eines Zeltplatzes weit überschritten hat. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 werden die bestehenden Nutzungen gesichert. Beeinträchtigungen von Populationen streng geschützter Arten oder europäischer Vogelarten sind daher nicht zu erwarten.

### 3.2.5 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB ist in diesem Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Innerhalb der 1. Änderung ist überwiegend ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping-/ Wochenendplatz“ festgesetzt, in dem neben den üblichen baulichen Anlagen auch vier Mobilheimstellplätze zulässig sind. Die Sondergebietsfläche ist nicht mit einer Grundflächenzahl (GRZ) versehen, insofern ist davon auszugehen, dass eine vollständige Versiegelung bzw. Nutzbarkeit der Fläche bereits gegeben ist. Weiterhin befindet sich im Plangebiet eine festgesetzte Erschließungsstraße, ein Stellplatzbereich und eine Straßenerweiterungsfläche für die südlich angrenzende Kreisstraße

Der Geltungsbereich wird auch bereits als Campingplatz genutzt. In Realität sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits umgesetzt, so dass dieser Plan der Schaffung der Rechtssicherheit dient und sich dem Bestand anpasst. Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft des Geltungsbereiches sind anthropogen insgesamt stark überformt. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 wird, im Vergleich zu den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 durch die Vergrößerung des über-



baubaren Bereiches eine relevante Neuversiegelung kaum ableitbar, da in der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Grundflächenzahl festgesetzt war. Somit konnte bereits eine 100%ige Nutzung der Fläche auch durch Zelte, Mobilheime, befestigte Freiflächen und geschotterte Bereiche erfolgen. Weitergehende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch die Planung nicht anzunehmen.

### **3.2.6 Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger und ist bereits sichergestellt. Durch die Bebauungsplanänderung sind keine relevanten Änderungen zu erwarten.

## **4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den in Kapitel 2 beschriebenen Planungszielen wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes ein Sondergebiet für einen Camping-/Wochenendplatz gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen.

Das Sondergebiet Camping-/Wochenendplatz ist in zwei Teilflächen gegliedert. Im SO1 ist eine eingeschossige Bebauung zulässig, die den derzeitigen gastronomischen bzw. verwaltungstechnischen Bestand absichert. Diese Festsetzung der Eingeschossigkeit stellt sicher, dass keine unmaßstäblich hohen Gebäude entstehen können und sich die Bebauung in die kleinräumigen Strukturen der Umgebung einpasst.

Weiterhin sind Sanitär-, gastronomische und verwaltungstechnische Einrichtungen, maximal zwei betriebsbezogene Wohnnutzungen sowie überdachte Terrassen für den Aufenthalt im Freien zulässig.

Im verbleibenden Gebiet, dem SO2 ist ausschließlich die Errichtung von Stellplätzen für Kleinwochenendhäuser und Zelte sowie die Terrassen, überdachte Freiflächen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie die notwendige Erschließung hierfür zulässig, ohne die Festsetzung eines Vollgeschosses. Anlagenspezifisch wird hier die Festsetzung von Vollgeschossen nicht für notwendig erachtet. Anlagen für die Ver- und Entsorgung sind allerdings nur eingeschossig zulässig, um eine unmaßstäbliche Entwicklung zu vermeiden.

Die geplante Befestigung (Pflasterung) für Eiswagen und Grillwagen (als „fliegende Bauten“) wird als Nebenanlage auch innerhalb der ein Meter breiten nicht überbaubaren Fläche entlang der Butjadinger Straße als zulässig erachtet. Weitere befestigte Freiflächen können z. B. Plattenwege sein, Stellplätze für PKW oder auch sonstige geschotterte Flächen.

Zu Kleinwochenendhäusern (s. o.) zählen je nach Größe der Grundfläche auch Mobilheime, sie weisen jeweils eine Länge von bis zu 12,50 m auf, verfügen über ein Transportfahrge- stell, sind im Straßenverkehr nicht zugelassen und dürfen nur mit Tieflader transportiert werden. Weiterhin gehören dazu Container ohne Transportfahrge- stell, die mit Kran aufgestellt werden müssen und Caravans (Wohnwagen), wenn sie nicht nur zum vorübergehenden



Aufstellen bestimmt sind, etwa durch Aufbocken und Abnehmen der Räder oder durch Um- bzw. Überbauungen.

Zusätzlich wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die sich am Bestand orientiert und die Zufahrt zu den Plätzen sicherstellt.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung bzw. der Bauweise werden nicht für erforderlich gehalten, weil nur ein Campingplatz oder Campingplatz ähnlich Nutzungen zugelassen sind. Eine Grundfläche braucht für die Kleinwochenendhäuser nicht ausdrücklich festgesetzt werden, weil sie sich aus der (nur) zulässigen Größe der Kleinwochenendhäuser von sich aus ergibt.

Die Baugrenzen für die Verwaltung, Sozialräume, Verwaltung und Gastronomie sowie den überdachten Freisitz sind so gefasst, dass die bestehenden Gebäudekörper abgesichert sind und auch über einen gewissen Erweiterungsspielraum verfügen.

Der südliche Bereich des bestehenden Gebäudes im SO1 Gebiet ragt kleinteilig in die 50m Deichschutzlinie hinein. Für den betroffenen Bereich muss vom Vorhabenträger im weiteren Verfahren ein Antrag auf Befreiung gemäß § 16 Abs. 2 NDG von den Verboten des § 16 Abs. 1 NDG bei der Deichbehörde gestellt werden.

#### **4.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Eine Höhe der baulichen Anlagen wird nicht festgesetzt, da es sich um mobile Anlagen handelt mit einer i.d.R. üblichen Höhe. Der Bestand des Gebäudes ist über die Festsetzung eines Vollgeschosses planungsrechtlich abgesichert.

#### **4.4 Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen**

Die Flächen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 sind über die Butjadinger Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die platzinterne Erschließung ist als private Verkehrsfläche festgesetzt.

#### **4.5 Vorkehrungen zum Lärmschutz**

Für diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 werden keine Vorkehrungen zum Lärmschutz notwendig.



## 5 ERGÄNZENDE ANGABEN

### ☐ Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Gesamtfläche</b>	<b>5.572 m<sup>2</sup></b>
SO 1, Zweckbestimmung „Campingplatz / Wochenendplatz“	906 m <sup>2</sup>
SO 2, Zweckbestimmung „Campingplatz / Wochenendplatz“	3.556 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	780 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	330 m <sup>2</sup>

## 6 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

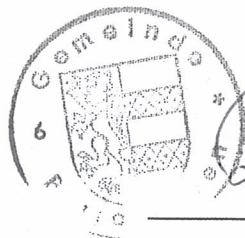
Aufstellungsbeschluss	07.10.2010
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 und 3 BauGB	07.10.2010
Ortsübliche Bekanntmachung	21.10.2010
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB	29.10.2010 - 29.11.2010
Satzungsbeschluss durch den Rat	16.12.2010

Aufgestellt:



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

Butjadingen, 22.12.2010



  
Bürgermeister