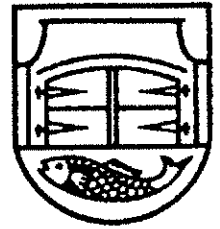


# GEMEINDE JADE

Landkreis Wesermarsch

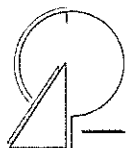


---

## Bebauungsplan Nr. 38 „Campingplatz Sehestedt“

mit örtlichen Bauvorschriften  
über die Gestaltung

# BEGRÜNDUNG



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b> .....	<b>1</b>
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>2</b>
2.1 Kartenmaterial .....	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	2
2.3 Nutzungsstruktur .....	2
<b>3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b> .....	<b>3</b>
3.1 Belange der Raumordnung .....	3
3.1.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) .....	3
3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Wesermarsch (RROP) .....	4
3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung .....	4
3.3 Belange des Denkmalschutzes .....	4
3.4 Belange von Natur und Landschaft .....	4
3.5 Altablagerungen .....	5
3.6 Belange des Verkehrs und des ÖPNV .....	5
3.7 Belange der Wasserwirtschaft .....	5
<b>4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>5</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	8
4.4 Mindestmaß für Baugrundstücke .....	9
4.5 Flächen für Stellplätze .....	9
4.6 Verkehrsflächen .....	10
4.6.1 Ruhender Verkehr .....	10
4.6.2 Einfahrtsbereich .....	10
4.7 Versorgungsflächen .....	10
4.8 Führung von Versorgungsleitungen .....	11
4.9 Öffentliche und private Grünflächen .....	11
4.10 Wasserflächen für die Regelung des Wasserabflusses .....	12
4.11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	12
4.11.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	12
4.11.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	12
4.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	13
4.13 Erhaltung von Einzelbäumen .....	14

<b>5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....</b>	<b>14</b>
<b>6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG.....</b>	<b>15</b>
<b>7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE.....</b>	<b>15</b>
7.1 Rechtsgrundlagen .....	15
7.2 Verfahrensübersicht .....	16
7.2.1 Aufstellungsbeschluss.....	16
7.2.2 Beteiligung der Bürger .....	16
7.2.3 Öffentliche Auslegung .....	16
7.3 Planverfasser .....	16

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen wird im Bereich des Jadebusens, auf der Beikarte 5, Teil II – Erholung – ein „Vorsorgegebiet für Erholung“ dargestellt. Diese landesplanerische Zielaussage überlagert Teilflächen der Gemeinde Jade, insbesondere in den Ortsteilen Süderschweiburg, Norderschweiburg, Achtermeer, Augusthausen und Sehestedt.

Innerhalb des ländlichen Raumes, insbesondere in strukturschwachen Gebieten, vollzieht sich ein sichtbarer Wandel der Bevölkerungs- und Erwerbsstruktur. Ein Rückgang der landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe und die damit verbundene, abnehmende Wirtschaftskraft des ländlichen Raumes sowie ein Abnehmen der Einwohnerdichte, sind dafür kennzeichnend. Diesem auftretenden Trend soll zielgerichtet entgegengewirkt werden. Die Erwerbs- und Einkommensstruktur in ländlich strukturierten Bereichen soll über neue Impulse und Innovationen weiterentwickelt und nachhaltig gestärkt werden. Dementsprechend beabsichtigt die Gemeinde Jade im Bereich „Sehestedt“ in prädestinierter Lage, in unmittelbarer Nähe zum Jadebusen, in Ergänzung und Komplettierung des bereits vorhandenen Fremdenverkehrsangebotes, ein weiteres Sondergebiet für die Erholung festzusetzen. Hierbei spielt das vorhandene Erholungs- und Fremdenverkehrspotential sowie die wirtschaftliche Erschließung der Plangebiete eine vornehmliche planerische Rolle.

Die Darstellung der Sonderbauflächen entspricht zudem den touristischen Entwicklungszielen bzw. dem touristischen Entwicklungskonzept der Gemeinde Jade für den Bereich Sehestedt / Augusthausen. Der beschriebene Raum ist zukünftig für den Ausbau der Erholungsnutzung vorgesehen. Dieses ist ausführlich in der 29. Flächennutzungsplanänderung und dem dort anliegenden „Touristischen Entwicklungskonzept“ beschrieben.

Das beschriebene Entwicklungsziel wird zudem im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Bereich vorhandener Fremdenverkehrsstrukturansätze berücksichtigt und plakatiert.

Die Entwicklung mehrerer kleinerer Standorte ist planerisches Ziel und berücksichtigt dabei die vorhandene Landschafts- und Siedlungsstruktur der wenig verdichteten und heterogenen, im Raum vorhandenen Nutzungsformen. Große, raumbeeinflussende „Megaeinrichtungen“ sollen planerisch nicht verfolgt werden. Zudem soll über die Nutzungsentmischung auch auf die Angebotsnachfrage unterschiedlicher Ansprüche und der entsprechenden Klientel reagiert werden. Die Nutzungsform „Campingplatz“ soll zur Stärkung des Raumes und zur Verwirklichung und kommunaler Entwicklungsziele ausgebaut werden. Hierbei wird ein besonderes Gewicht auf die bezeichneten Flächen gelegt, um über die Ausweisung von neuen Nutzungsformen die vorhandene Versorgungsstruktur nachhaltig zu stärken. Dieses bezieht sich insbesondere auf den kleinen Einzelhandelsbetrieb sowie die Gaststätte im östlichen Bereich des Teilgeltungsbereiches.

Ein weiterer planerischer Gedanke für die Entwicklung der Sondergebietsflächen liegt im Bereich der verkehrlichen und technischen Infrastruktur. Die Plangebietsflächen liegen unmittelbar nebeneinander an einem Haupterschließungsstrang und profitieren und stärken sich gegenseitig. Die Anbindung an weitere Fremdenverkehrsgebiete erfolgt über vorhandene Radwanderwege. Die vorhandene Bushaltestelle sichert die Erschließung der Gebiete durch den ÖPNV.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die Installation einer Versorgungsanlage „Abwasser“ innerhalb des Plangebietes. Hier sollen zukünftig weitere Ferien- und Siedlungsgebiete des Raumes zur zentralen Abwasseraufbereitung angeschlossen werden.

Konkret erfolgt die Aufstellung des Bauleitplanes, auch unter der Prämisse der Verfügbarkeit des Bodens, der günstigsten Verkehrsanbindung und der zügigen Umsetzung der Planung, mit dem Ziel, Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Campingplatz, Ferienwohnungen und Ferienhäuser“ sowie notwendige, nutzungsgebundene Einrichtungen wie Verwaltung und Sanitärgebäude festzusetzen. Des Weiteren werden notwendige Flächen für die Einbindung des Plangebietes in den umliegenden Landschaftsraum sowie notwendige Kompensationsflächen für den Eingriff in die Natur und Landschaft zielgerichtet, unter besonderer Beachtung vorhandener, ökologischer Strukturen dargestellt.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes wurde unter Verwendung der vom Katasteramt Brake zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Jade im Ortsteil Sehestedt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus zwei Teilbereichen (Teilbereich A und Teilbereich B). Der Teilbereich A erstreckt sich nördlich der „Molkereistraße“ K 198 und wird im Westen durch den Deich am Jadebusen und die Kreisstraße K 197 („Bäderstraße“) begrenzt.

Teilbereich B befindet sich südlich der „Molkereistraße“ in Höhe der Einmündung der Straße aus Richtung Seefelderaußendeich. Die genaue Abgrenzung der Teilbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Nutzungsstruktur**

#### **- Teilbereich A**

Innerhalb des Planbereiches befindet sich im westlichen Bereich zur „Bäderstraße“ orientiert, ein Wohngebäude mit Nebenanlagen. Unmittelbar um die Wohn- und Wirtschaftsgebäude sind Gartenflächen vorhanden. Die Gartenflächen sind in Zier- und Nutzgartenbereiche unterteilt. Innerhalb des Nutzgartens finden sich Obstbaumbestände. Zudem befinden sich östlich der baulichen Anlagen erhaltenswerte Baumbestände. Der weitere Geltungsbereich wird im Wesentlichen durch Grünlandflächen in seinem Charakter bestimmt. Die Grünlandflächen werden von zahlreichen Entwässerungsgräben durchzogen.

#### **- Teilbereich B**

Innerhalb des Planbereiches befindet sich südlich der „Molkereistraße“ ein Gebäude, welches als Wohngebäude mit einem Einzelhandelsbetrieb und einer Gaststätte genutzt

wird. Zudem befinden sich um das bezeichnete Gebäude Nebenanlagen. Um die Gebäude herum sind größere, zusammenhängende Flächen gepflastert, die unter anderem als Stellplatzflächen genutzt werden. Innerhalb des Teilbereiches B sind Zier- und Nutzgartenbereiche erkennbar. Innerhalb des Gartens befinden sich einige Obstbaumbestände. Im Bereich der vorhandenen baulichen Anlage befinden sich größere erhaltenswerte Baumbestände. Der übrige Teil des Plangebietes wird durch Intensivgrünland geprägt. Wie auch im Teilbereich A, werden die Grünlandflächen von Gräben durchzogen.

### **3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

#### **3.1 Belange der Raumordnung**

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Campingplatz Sehestedt“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln.

##### **3.1.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wird das Planungsgebiet dem ländlichen Raum zugeordnet, der mit der Durchführung von Maßnahmen so zu entwickeln ist, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erzielt wird. Unmittelbar angrenzend an das Teilgebiet A des Bauleitplanes, liegt der Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, der als Vorranggebiet für Natur und Landschaft im Landesraumordnungsprogramm dargestellt ist.

Beikarte 1 zeigt im Bereich des Planungsgebietes eine Vorsorgefläche für Natur und Landschaft auf der Grundlage des Niedersächsischen Moorschutzprogrammes. Die Fläche gehört allerdings nicht zu den im Rahmen der naturschutzfachlichen Bewertung der Hochmoore in Niedersachsen näher untersuchten und bewerteten Bereichen.

Beikarte 5 weist im Küstenbereich des Jadebusens Erholungsräume aus, die aus Landessicht für eine Festlegung als Vorsorgegebiete für die Erholung in Betracht kommen. Von dieser Darstellung werden die Plangebiete erfaßt. Innerhalb der Vorsorgegebiete für Erholung ist die landschaftsgebundene Infrastruktur nach Art, Erscheinungsbild, Umfang und Nutzungsintensität den landschaftlichen Gegebenheiten anzupassen.

Die Beikarte 7 (Grünlanderhaltung) des Landesraumordnungsprogrammes stellt das Planungsgebiet als Teil des Grünlandschutzkonzeptes Niedersachsen dar. Dieses weist im Gebiet Schwerpunkträume für die Grünlanderhaltung aus.

Die übrigen Karten des Landesraumordnungsprogrammes machen keine planungsrelevanten Aussagen zum Plangebiet.

Die im Rahmen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen entwickelten Zielaussagen, insbesondere die Zielaussage „Vorranggebiet für die Erholungsnutzung“, stehen im Einklang mit den planerischen Ambitionen der Gemeinde.

### **3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Wesermarsch (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wesermarsch liegt zum Zeitpunkt des Planverfahrens noch nicht vor und läßt daher keine verbindlichen Aussagen zu.

### **3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade von 1971 stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzflächen dar. Der bislang geltende Flächennutzungsplan wird entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur verbindlichen Bauleitplanung im Zuge einer Flächennutzungsplanänderung angepaßt. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet wird dieser Teilbereich nachrichtlich aufgenommen.

### **3.3 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß §1 (5) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen.

### **3.4 Belange von Natur und Landschaft**

In der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB sind in den Bauleitplänen die umweltschützenden Belange (siehe § 1 (5) Nr. 7 BauGB) zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB).

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 8 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung und den Ausgleich zu entscheiden (vgl. § 8a (1) BNatSchG) bzw. der Verursacher des Eingriffs zu verpflichten, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 8 (1) BNatSchG).

Die Gemeinde hat im Zuge eines Landschaftsökologischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Aufgabe des Fachbeitrages ist es, die Belange des Umweltschutzes (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) umfassend einzubeziehen, so dass die Entwicklung und Festsetzung von Maßnahmen mit dem unvermeidbaren Eingriff in den Naturhaushalt – die mit der Umsetzung des Bauleitplanes verbunden sind – vermieden, minimiert bzw. kompensiert werden können. Dieses ist im Rahmen des anliegenden Landschaftsökologischen Fachbeitrages im Zuge der Eingriffsregelung angewendet worden.

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Rahmen der Bauleitplanung durch die Maßgaben des Fachbeitrages berücksichtigt und über entsprechende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **3.5 Altablagerungen**

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Diese Daten wurden vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen (siehe Nachrichtliche Hinweise im Bebauungsplan).

### **3.6 Belange des Verkehrs und des ÖPNV**

Das Plangebiet wird durch die „Bäderstraße“ (K 197) und die „Molkereistraße“ (K 198) an die umliegenden Raumstrukturen angebunden. Die nächstgelegenen Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich südlich des Plangebietes in der Ortschaft Schweiburg (Gemeinde Jade) und östlich, in der Ortschaft Schwei (Gemeinde Stadland). Die Orte sind über die genannten Verkehrswege zu erreichen. Eine Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrs-Netz durch Buslinien ist vorhanden.

### **3.7 Belange der Wasserwirtschaft**

Die Belange der Wasserwirtschaft werden durch das Planvorhaben berührt. Zur Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Situation innerhalb des Plangebietes wird parallel zur verbindlichen Bauleitplanung ein Oberflächenentwässerungskonzept vom Dipl.-Ing. Fred Heinzelmann in 26215 Wiefelstede erarbeitet. Dort werden die künftigen Verhältnisse der Oberflächenentwässerung im Planungsraum geregelt, hydraulische Auswirkungen auf die im Zusammenhang wirkenden Gewässer untersucht und entsprechende Maßnahmen zur Regelung der Wasserwirtschaft formuliert. Die Inhalte des Plankonzeptes wurden im Rahmen der Bauleitplanung bereits berücksichtigt.

## **4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Campingplatz Sehestedt“ besteht aus zwei Teilbereichen, dem Teilbereich A und dem Teilbereich B. Die Teilbereiche stehen in einem räumlich-strukturellen Zusammenhang. Sie sind inhaltlich aufeinander abgestimmt. Die festgesetzten Nutzungsformen entsprechen einem vorgelagerten Entwicklungskonzept und werden dementsprechend im Rahmen eines Bebauungsplanes umgesetzt.

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

#### **- Teilbereich A**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teilfläche A - wird im Bereich der vorhandenen baulichen Anlage ein Sondergebiet, welches der Erholung dient, als Sondergebiet SO<sub>1</sub> mit der Zweckbestimmung „Campingplatz – Ferienwohnungen“ festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO<sub>1</sub> gemäß § 10 BauN-VO sind Nutzungen wie Campingplätze, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Ferienwohnungen, Anlagen für die zweckgebundene Verwaltung, Einzelhandelsbetriebe bis zu 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie Sanitär- und Lagergebäude zulässig. Die oben genannten Nutzungsformen sind der Ei-



genart des Gebietes entsprechend und für die Versorgung und Verwaltung des Gebietes notwendig.

Im östlich angrenzenden Bereich wird innerhalb der Teilfläche ein Sondergebiet SO<sub>2</sub> mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes SO<sub>2</sub> gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ sind die Nutzungsarten Campingplätze und Zeltplätze zulässig.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiete SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> entsprechen der planerischen Zielsetzung der Gemeinde, innerhalb des ländlichen Raumes über neue Impulse und Innovationen die Erwerbs- und Einkommensstruktur nachhaltig zu stärken. Die Festsetzung berücksichtigt zudem die landesplanerische Zielaussage im Bereich des Jadebusens, unter Wahrung der vorhandenen eigenen Orts- und Landschaftsstrukturen, entsprechende Einrichtungen für die Erholung und den Fremdenverkehr vorzusehen.

Damit sich innerhalb der Sondergebiete SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> keine baulichen Veränderungen mit negativen Auswirkungen auf das eigentliche Plangebiet aber auch auf den umliegenden Struktur- bzw. Landschaftsraum ergeben, sind Nutzungsarten wie An- und Umbauten von Wohnwagen, deren Überdachungen, Vorlauben, selbstständige Schutzdächer und ähnliche Anlagen nicht zulässig. Mobilheime sind aus den gleichen o. g. Gründen nicht zulässig. Zulässig sind ausschließlich Zelte, Caravans (Wohnwagen), Faltanhänger, Motorcaravans (Wohnmobile), Wohnboote Zelte, Wohnwagen und Faltanhänger die jederzeit ortsveränderlich sind. Kraftfahrzeuge die dem Campingplatz- bzw. Zeltplatznutzer zuzuordnen sind, sind zudem zulässig.

Im Sondergebiet SO<sub>1</sub> sollen im Bereich des vorhandenen Gebäudes kleinere Ferienwohnungseinheiten entwickelt werden. Zudem werden innerhalb des vorhandenen Gebäudes notwendige Einrichtungen, die für den Betrieb des Campingplatzes erforderlich sind, installiert. Dieses betrifft insbesondere die in der textlichen Festsetzung Nr. 1 formulierten Zulässigkeiten, wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlage für die zweckgebundene, im Zusammenhang mit der Campingplatznutzung notwendige Verwaltung, sowie eine kleine Einzelhandelseinheit in Form eines „Kioskes“ bis zu einer Grundfläche von maximal 30 m<sup>2</sup>, um den Campingplatzgästen notwendige Versorgungsgüter für den täglichen Bedarf anbieten zu können. Zudem werden innerhalb des Sondergebietes SO<sub>1</sub> die mit dem Betrieb des Campingplatzes notwendigen Sanitäranlagen und Lagergebäude entwickelt.

#### - Teilbereich B

Innerhalb der Teilfläche B des Bebauungsplanes Nr. 38 wird im Bereich der vorhandenen Nutzungsstruktur, bestehend aus einer Gaststätte, einem Einzelhandelsgeschäft und Wohnungen mit Nebenanlagen ein Sondergebiet, welches der Erholung dient, als Sondergebiet SO<sub>3</sub> mit der Zweckbestimmung „Verwaltung und Campingplatz“ festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes SO<sub>3</sub> gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Campingplatzverwaltung“ sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Sanitär- und Lagergebäude, Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandelsbetriebe bis zu 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Die Entwicklung der zulässigen Nutzungsformen ist notwendig, um den mit dem Betrieb zusammenhängenden Ansprüchen Rechnung zu tragen. Dieses bezieht sich insbesondere auf das Wohnen des Betriebsinhabers innerhalb der vorhandenen baulichen Anlage im Nordwesten des Plangebietes sowie auf die Erhaltung der vorhan-

denen Schank- und Speisewirtschaft und die Erhaltung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes.

Zudem sind die für den ordnungsgemäßen Betrieb eines Campingplatzes notwendigen Sanitäreinrichtungen und Lagergebäude einzurichten.

Innerhalb des Teilbereiches B des Bebauungsplanes wird im mittleren Plangebiet ein Sondergebiet, welches der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ als Sondergebiet SO<sub>2</sub> gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO<sub>2</sub> sind die bereits formulierten Inhalte zum Sondergebiet SO<sub>2</sub> im Zusammenhang mit der Begründung des Teilbereiches A zulässig. Im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teilbereich B - wird ein Sondergebiet, welches der Erholung dient, als Sondergebiet SO<sub>4</sub>, mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO<sub>4</sub> gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ sind ausschließlich Ferienhäuser zulässig.

Die Festsetzung der Sondergebiete innerhalb des Teilbereiches B entsprechen der planerischen Zielsetzung der Gemeinde wie bereits unter *Anlaß und Ziel der Planung* und im Textteil zur Begründung der *Art der baulichen Nutzung* zum Teilbereich A formuliert. Im Zusammenhang mit dem Teilbereich B ist insbesondere zu unterstreichen, dass mit der Festsetzung des Sondergebietes für die Erholung mit den Zweckbestimmungen „Campingplatz und Ferienhäuser“ die vorhandenen, für diesen ländlichen Strukturraum seltene Versorgungseinrichtung in Form des Einzelhandelsgeschäftes und der Gaststätte, nachhaltig gestärkt wird. Damit wird nicht nur die Versorgung der geplanten Sondergebiete, sondern vielmehr die Versorgung des gesamten Raumes mit Gütern des täglichen Bedarfs auf Dauer sichergestellt. Die Stärkung der vorhandenen Versorgungsstruktur ist neben der Ausweisung von Sonderbauflächen für die Erholung planerisches Ziel der Gemeinde Jade.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

### – Teilbereich A

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO<sub>1</sub> mit der Zweckbestimmung „Campingplatz – Ferienwohnung“ wird das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl GRZ 0,2, im Zusammenhang mit der Überbaubarkeit der Grundstücke und der damit einhergehenden baulichen Dichte des Raumes, abschließend definiert. Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,2 entspricht der Bedarfssituation und berücksichtigt die raum- und landesplanerischen Strukturverhältnisse vor Ort.

Zur abschließenden Regelung der Ermittlung der zulässigen Grundfläche wird im Bebauungsplan für das SO<sub>1</sub>-Gebiet entsprechend § 19 (3) Satz 2 BauNVO eine Definition der maßgebenden Baulandfläche im Rahmen einer textlichen Festsetzung formuliert.

Innerhalb des Sondergebietes SO<sub>1</sub> wird die Zahl der Vollgeschosse über eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die eingeschossige Bauweise entspricht der ortsüblichen bzw. im weiteren Planungsraum vorhandenen Gebäudehöhenentwicklung und soll auch hier im Rahmen des Bebauungsplanes aufgenommen und zum Ausdruck gebracht werden. Fehlentwicklungen sollen über die Festsetzung der Traufhöhe auf  $\leq 4.00$  m verhindert werden. Die Festsetzung der Traufhöhe entspricht den Bauformen, so dass hierüber die Gebäudehöhen des Raumes aufgenommen werden. Die festgesetzten maximalen Traufhöhen baulicher Anlagen beziehen sich auf folgende Bezugspunkte:

Oberer Bezugspunkt:	Traufe (Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut);
Unterer Bezugspunkt:	Straßenoberkante (Fahrbahnmitte der nächsten Erschließungsstraße).

#### - Teilbereich B

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO<sub>3</sub> mit der Zweckbestimmung „Verwaltung – Campingplatz“ wird das Maß der baulichen Nutzung über die Definition der Grundflächenzahl GRZ 0,5 bestimmt. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der Bedarfs- und Anspruchssituation. Sie bezieht sich auf einen sehr stark begrenzten Raum, so dass über die relativ hohe Grundflächenzahl von GRZ 0,5 keine den Raum beeinflussenden, baulichen Verdichtungen und somit planerische Fehlentwicklungen entstehen. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO<sub>3</sub> wird die Höhe der baulichen Anlagen über eine eingeschossige Bauweise und der Festsetzung der Traufhöhe von  $\leq 4.00$  m definiert. Die Begründung der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen entspricht der Formulierung zum Sondergebiet SO<sub>1</sub> innerhalb des Teilbereiches A.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO<sub>4</sub> mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ wird das Maß der baulichen Nutzung über die Definition der abschließenden Grundfläche je Gebäude mit je GR  $\leq 80$  m<sup>2</sup> festgesetzt. Über diese Festsetzung soll eine, dem Orts- und Landschaftsraum entsprechende, maximale Gebäudegröße vorgegeben werden. Hierdurch wird die besondere Eigenart des Gebietes berücksichtigt. Ziel ist es, einige kleine Ferienhäuser innerhalb des Sondergebietes SO<sub>4</sub> auf den dort dargestellten überbaubaren Flächen, im Zusammenhang und im Einklang mit der umliegenden landschaftlichen Struktur, zu entwickeln. Landschaftsbildstörende, nachhaltige Fehlentwicklungen sollen verhindert werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über eine eingeschossige Bauweise und über die Festsetzung der Traufhöhe von TH  $\leq 3.00$  m beschrieben. Die Festsetzung der Traufhöhe von  $\leq 3.00$  m und die damit deutlich geringere Traufhöhe der Ferienhäuser als die der im Landschaftsraum üblichen Wohngebäude, berücksichtigt den umliegenden, relativ freien Landschaftsraum.

### 4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

#### - Teilbereich A

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - Teilfläche A - wird im Sondergebiet SO<sub>1</sub> die Bauweise als offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung der Bauweise berücksichtigt die im Raum vorhandenen baulichen Anlagen. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Darstellung von Baugrenzen innerhalb des Planungsraumes festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich dabei an dem bereits vorhandenen baulichen Bestand. Über die Festsetzung der Baugrenzen wird ein weiterer Spielraum für notwendige bauliche Anlagen, die im Zusammenhang mit der Festsetzung der Campingplatznutzung stehen, festgesetzt.

Zur Molkereistraße ist entsprechend dem Niedersächsischen Straßengesetz NStrG eine nicht überbaubare Fläche von 20.00 m vom Fahrbahnrand der Straße (Bauverbotszone) einzuhalten. Dies gilt auch für den Teilbereich B).

## - Teilbereich B

Innerhalb des Teilbereiches B des Bebauungsplanes Nr. 38 wird im Sondergebiet SO<sub>3</sub> mit der Zweckbestimmung „Verwaltung – Campingplatz“ die Bauweise als offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO entsprechend der vorhandenen Baustruktur des Plangebietes und des umliegenden Raumes festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im Bereich der vorhandenen baulichen Anlagen zur Sicherung dieser und zur Entwicklung weiterer Entwicklungsspielräume innerhalb des Baugebietes festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes SO<sub>4</sub> mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ wird die überbaubare Grundstücksfläche zudem über die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen halten hierbei einen Abstand zu umliegenden Pflanzflächen ein.

Innerhalb der im Teilbereich B festgesetzten privaten Verkehrsflächen, wird eine überbaubare Grundstücksfläche über die Festsetzung von Baugrenzen geschaffen, auf der notwendige bauliche Anlagen, die im Zusammenhang mit der Nutzung „Campingplatz“ stehen, errichtet werden können. Hierbei handelt es sich um Verwaltungs- und Sanitärgebäude. Die zweckgebundenen baulichen Anlagen sollen sich der Plangebietsstruktur in der Dimension und in der Höhenentwicklung anpassen. Demzufolge wird für den nördlichen überbaubaren Bereich innerhalb der Verkehrsfläche die Grundflächenzahl für die zulässige bauliche Anlage mit einer Grundfläche von  $GR \leq 250 \text{ m}^2$  festgesetzt. Im südlichen Bereich der Verkehrsfläche wird im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche die zulässige Grundflächenzahl über die Grundflächenzahl  $GR \leq 150 \text{ m}^2$  beschrieben. Innerhalb beider überbaubarer Bereiche wird die Höhe der baulichen Anlagen über eine eingeschossige Bauweise und eine Traufhöhe  $TH \leq 3.00 \text{ m}$  abschließend festgesetzt. Die Festsetzungsformen über Art und Maß der baulichen Nutzung der zweckgebundenen Gebäude, innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche, berücksichtigen die Bedarfssituation und die umliegenden orts- und landschaftsplanerischen Verhältnisse. Fehlentwicklungen werden über die vorgenannte Definition der Baukörper vermieden.

### 4.4 Mindestmaß für Baugrundstücke

Zur Konkretisierung der baulichen Entwicklung innerhalb des Sondergebietes SO<sub>4</sub> wird die Mindestgrundstücksgröße je Ferienhaus auf  $250 \text{ m}^2$  festgesetzt (sh. textliche Festsetzung). Mit dieser Festsetzung wird ein landschafts- und raumverträgliches Ferienhausgebiet entwickelt.

### 4.5 Flächen für Stellplätze

#### - Teilbereich A

Innerhalb des Teilgeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 werden auf den Sondergebietsflächen SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> die Stellplatzbereiche für Wohnmobile sowie für Wohnwagen und Zelte entsprechend § 9 (1) Nr. 4 Fläche für Stellplätze festgesetzt. Über die beschriebene Festsetzungsform wird eine innere Koordination des Plangebietes vorgenommen. Zudem werden notwendige Erschließungsbereiche sichtbar.

## - Teilbereich B

Im Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 werden im Zufahrtsbereich zur Sondergebietsfläche „Campingplatz“ für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs, der im Zusammenhang mit der Nutzung des Plangebietes anfällt, notwendige Stellplatzflächen festgesetzt.

Zur Aufnahme des anstehenden Verkehrs im Sondergebiet SO<sub>4</sub> mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Die festgesetzten Stellplatzflächen sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus mindestens 50 % wasserdurchlässigem Material herzustellen.

## 4.6 Verkehrsflächen

Im Teilgeltungsbereich B wird die innere Erschließung über private Verkehrsflächen organisiert. Die Haupterschließungsachse wird hierbei mit einer Breite von 7.00 m festgesetzt. Im Eingangsbereich sowie im rückwärtigen Bereich werden innerhalb des privaten Straßenraumes, wie bereits unter Kap. 4.3 genannt, für den Betrieb des Campingplatzes notwendige, zweckgebundene Gebäude installiert. Die Erschließung der einzelnen Stellplatzbereiche innerhalb des Sondergebietes „Campingplatz“ wird über 4.00 m breite Verkehrsflächen ermöglicht. Eine fußläufige Verknüpfung der im Plangebiet vorhandenen Sanitärstationen wird über einen 3.00 m breiten Fußweg, der auch durch die im Plangebiet vorhandenen Grünbereiche verläuft, ermöglicht. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die Verkehrsflächen ausschließlich in ihrer Gesamtbreite festgesetzt. Über die Art der Materialien oder die Ausgestaltung der bezeichneten Flächen werden keine Festsetzungen getroffen. Es ist jedoch nach ökologischen Gesichtspunkten heraus sinnvoll, die im Plangebiet festgesetzten Erschließungswege aus wasserdurchlässigem Material herzustellen, um den Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu minimieren. Zudem ist zur Gestaltung des Straßenraumes neben den bereits zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäumen eine Bepflanzung innerhalb des Straßenraumes vorzunehmen.

### 4.6.1 Ruhender Verkehr

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Anlage von Parkplätzen innerhalb der festgesetzten Bereiche für Stellplätze Rechnung getragen. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die festgesetzten Parkplätze mit mindestens zu 50 % wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

### 4.6.2 Einfahrtsbereich

Die Erschließung des Teilbereiches A erfolgt ausgehend von der „Molkereistraße“ über 7.00 m breite Ein- und Ausfahrtsbereiche. Zudem wird ein 7.00 m breiter Ein- und Ausfahrtsbereich zu der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ festgesetzt. Weitere Zufahrtsbereiche zu den im Plangebiet liegenden Flächen sind nicht zulässig.

## 4.7 Versorgungsflächen

Innerhalb des Teilgeltungsbereiches A wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche wird eine zentrale Kläranlage installiert, die für die Abwasserbehandlung des gesamten Raumes im Be-

reich Augusthausen, Sehestedt und weiterer umliegender Siedlungsbereiche ausgelegt wird.

#### **4.8 Führung von Versorgungsleitungen**

Innerhalb der Teilbereiche A und B des Bebauungsplanes verlaufen Hauptversorgungsleitungen „Wasser“ (W 400 G - Bereich A, W 600 GE - Bereich B) des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes OOWV. Diese Leitungsverläufe werden im Bebauungsplan aufgenommen und über ein Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers festgesetzt.

#### **4.9 Öffentliche und private Grünflächen**

##### **- Teilbereich A**

Im Teilgeltungsbereich A werden im westlichen und östlichen Teilraum private Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieser festgesetzten Grünflächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach Maßgabe des Landschaftsökologischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 38 „Campingplatz Sehestedt“, zur Kompensation des Eingriffs in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes umgesetzt.

Innerhalb der privaten Grünfläche, östlich der vorhandenen baulichen Anlage, wird ein mit der umliegenden Bebauung zusammenhängender Spielplatz festgesetzt.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches wird in Anlehnung an die vorhandene Versorgungsanlage „Abwasser“ eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Einklang mit den Maßnahmen auf der westlich angrenzenden Grünfläche entsprechend den Inhalten des Landschaftsökologischen Fachbeitrages (Kap. 6.3.2 Maßnahme 2 Grünlandextensivierung) zur Kompensation des Eingriffs in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes umgesetzt.

##### **- Teilbereich B**

Im Teilgeltungsbereich B werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz / Streichelzoo“ sowie „Spiel und Sport“ festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Spielplatzbereiches, der im Zusammenhang mit der festgesetzten umliegenden Nutzung steht, soll zur Attraktivitätssteigerung ein Spielplatz und ein Streichelzoo im Bereich der vorhandenen baulichen Anlage und der zum Teil vorhandenen Grünanlage entwickelt werden. Innerhalb der privaten Grünfläche, im Nordosten des Plangebietes, besteht die Möglichkeit, sportliche Einrichtungen für die zukünftigen Gäste des Camping- und Ferienhausbereiches zu entwickeln. Die Festsetzung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz / Streichelzoo“ und „Spiel und Sport“ stehen im Zusammenhang mit der Gesamtkonzeption des Planungsraumes und entsprechen der zielgerichteten Bedarfslage. Innerhalb der privaten Grünfläche, im Bereich der Wasserflächen, werden Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes entsprechend den Inhalten des Landschaftsökologischen Fachbeitrages (Kap. 6.3 Kompensationsmaßnahme 1) umgesetzt.

#### **4.10 Wasserflächen für die Regelung des Wasserabflusses**

Innerhalb des Teilbereiches B des Bebauungsplanes befinden sich vorhandene Wasserzüge, welche zur Aufnahme des anstehenden Oberflächenwassers vorgesehen sind. Die Flächen werden gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Wasserflächen für die Regelung der Wasserwirtschaft festgesetzt. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende vorhandene Wasserzug wird im Zuge der Planung entsprechend den Inhalten und der Maßgabe des Landschaftsökologischen Fachbeitrages aufgeweitet und durch eine naturnahe Gestaltung entwickelt.

#### **4.11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

##### **4.11.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Innerhalb des Bebauungsplanes soll als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB das anfallende Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet gehalten werden, um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren. Dementsprechend ist das anfallende Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, auf den Flächen zu versickern bzw. in das vorhandene und geplante Grabensystem abzuführen.

##### **4.11.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

###### **– Teilbereich A**

Innerhalb der festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nach Maßgabe des Landschaftsökologischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 38 „Campingplatz Sehestedt“ entsprechend Kap. 6.3 zur Kompensation des Eingriffes in die Natur und Landschaft umgesetzt. Als Maßnahme im Bereich der bezeichneten Grünflächen ist die Maßnahme Nr. 2 „Grünlandextensivierung“ umzusetzen. Dementsprechend ist die Entwicklung von mesophilen Grünlandflächen zu Naßgrünland mit temporären, flachen Wasserflächen durch entsprechende Maßnahmen und Bewirtschaftungsauflagen durchzuführen.

Die im Plangebiet vorhandenen Wasserzüge im Norden und Süden des Plangebietes werden zudem als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Maßnahmen entsprechend dem beiliegenden Landschaftsökologischen Fachbeitrag (Maßnahme Nr. 1) umzusetzen. Hierdurch wird eine Kompensation des Eingriffes in die Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 38, erzielt. Entsprechend der Maßnahme Nr. 1 ist die naturnahe Gestaltung des Grabensystems, mit Aufweitungen und verlängerter Uferlinie, sowie die Entwicklung von hochstaudenreicher Ufervegetation durch entsprechende Maßnahmen zu erzielen.

## - Teilbereich B

Im Teilbereich B des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 wird die im Bebauungsplan festgesetzte Wasserfläche als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB entsprechend der Maßnahme Nr. 1 (Grabenaufweitung) des Landschaftsökologischen Fachbeitrages zur Kompensation des Eingriffes in die Natur und Landschaft entwickelt. Eine naturnahe Gestaltung des Grabensystems mit Aufweitungen und verlängerter Uferlinie sowie die Entwicklung von hochstaudenreicher Ufervegetation soll durch entsprechende Maßnahmen des Fachbeitrages erzielt werden.

### 4.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt, um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes teilweise auszugleichen. Innerhalb der bezeichneten Flächen sind Maßnahmen des Landschaftsökologischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan (Maßnahme Nr. 3) durchzuführen. Hierbei sind die Pflanzflächen mit standortgerechten, heimischen Arten, in unterschiedlicher Breite, in Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten vorzunehmen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Für die Anlage der Gehölzbiotope werden folgende Gehölzarten mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m empfohlen:

Bäume:	Schwarzerle ( <i>Alnus glutinosa</i> )
	Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )
	Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )
	Birke ( <i>Betula pubescens</i> )
Sträucher:	Faulbaum ( <i>Frangula alnus</i> )
	Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
	Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )
	Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )
	Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )
	Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )

Folgende Qualität ist bei Bäumen vorzusehen: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm. Bei den Sträuchern ist die Qualität leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 zu verwenden.

Über die genannten Festsetzungen wird neben der Kompensation des Eingriffes in die Natur und Landschaft und der Einbindung ins Landschaftsbild auch eine innere Durchgrünung, Gestaltung und Gliederung des Plangebietes, insbesondere im Bereich der Stellplatzflächen im festgesetzten Sondergebiet SO<sub>2</sub> „Campingplatz“, erreicht.

Im Teilbereich B des Geltungsbereiches sind zur Gestaltung der dort festgesetzten privaten Verkehrsfläche Einzelbäume festgesetzt. Bei der Einzelbaumfestsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind die oben genannten Baumarten zu wählen.



Darüber hinaus wird zur inneren Durchgrünung der Planbereiche im Bebauungsplan die Pflanzung von Bäumen oder Strauchbereichen (15 m<sup>2</sup>) je 200 m<sup>2</sup> versiegelter Sondergebietsfläche festgesetzt.

#### **4.13 Erhaltung von Einzelbäumen**

Innerhalb des Teilbereiches A des Bebauungsplanes befinden sich im Bereich der vorhandenen baulichen Anlage erhaltenswerte Baumbestände, die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB dauerhaft festgesetzt werden. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

### **5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

- Die Anbindung des Plangebietes an die umliegenden Strukturen erfolgt über die „Molkereistraße“ K 198 sowie über die parallel zum Deich am Jadebusen verlaufende K 197 („Bäderstraße“).
- Gas- und Stromversorgung  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgen durch den Anschluß an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- Schmutz- und Abwasserentsorgung  
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über die Einleitung in die geplante Kläranlage innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Versorgungsanlage „Abwasser“.
- Wasserversorgung  
Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV).
- Abfallbeseitigung  
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.
- Oberflächenentwässerung  
Zur Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Situation im Plangebiet wird im Auftrag der Gemeinde ein Oberflächenentwässerungskonzept vom Ing.- Büro für Kanal- und Straßenbau Fred Heinzelmann (Dipl.-Ing.) erarbeitet. Die Inhalte des Konzeptes wurden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. Demnach wird das anstehende Oberflächenwasser in die umliegenden, vorhandenen und umgesetzten Wasserflächen geleitet.
- Fernmeldetechnische Versorgung  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- Sonderabfälle  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

## 6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Die Einhaltung und Gestaltung eines eigenständigen Ortsbildes liegt im öffentlichen Interesse. Da das Erscheinungsbild eines Ortes oder eines Landschaftsraumes vorwiegend auch von der Gestalt der baulichen Anlagen bzw. der Architektur einzelner Häuser bestimmt wird, werden unter dem Aspekt, einen ortsplanerischen Leitfaden für die Gestaltung des Raumes zu entwickeln, im Rahmen des Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Dachformen der Hauptgebäude festgesetzt. Des Weiteren werden Aussagen zu Dachneigung und Dacheindeckung sowie zur Gestaltung des Außenmauerwerkes der Gebäude formuliert. Entsprechend den oben genannten Gestaltungsansprüchen werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 38 „Campingplatz Sehestedt“ folgende örtliche Bauvorschriften über Gestaltung festgesetzt:

1. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete (Sondergebiet SO) sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30°-50° zulässig. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO), Dachgauben, Dacherker, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.
2. Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist aus Tonziegeln oder Betondachsteinen in roter bis rot-brauner Farbe auszuführen. Ausgenommen sind Anlagen zur Entwicklung regenerativer Energien (z. B. Solarenergieanlagen).
3. Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude ist aus rotem oder rot-braunem Klinker herzustellen. In Giebeldreiecken ist eine Holzverschalung zulässig. Nebenanlagen und Garagen können auch aus Holz errichtet werden.

Mit den genannten Festsetzungen soll in Abstimmung mit den benachbarten Strukturen eine gestalterisch anspruchsvolle Entwicklung des Raumes ermöglicht werden. Ein ungeordnetes Gefüge im Landschaftsraum, das sich negativ auf das Landschaftsbild auswirkt, soll vermieden werden.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung)
- PlanzVO (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung)
- NNatG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung)

## 7.2 Verfahrensübersicht

### 7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 „Campingplatz Sehestedt“ gefasst.

### 7.2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am ..... Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am ..... durch die Tagespresse.

### 7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom ..... bis ..... zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Jade, den .....

---

Der Bürgermeister

## 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Campingplatz Sehestedt“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Jade vom Planungsbüro:

**Diekmann &  
Mosebach**   
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
Vareler Straße 9 · 26349 Jade / Jaderberg  
Telefon (0 44 54) 91 83 82  
Telefax (0 44 54) 91 83 80