Fotokopie Original

B E G R Ü N D U N G

der

2. Ä N D E R U N G D E S

B E B A U U N G S P L A N E S NR. 5

für den Ortsteil Ostermade

Aufgestellt am 24.o3.1981 von

der Gemeinde Neukirchen

gem. § 9 (6) BBauG

Bearbeitet: März 1981

Architekt: Dipl.-Ing. Rolf Brügge

Planungsbüro: Am Neuen Markt 4, 244o Oldenburg

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

Kapitel Seite

1. Übersicht
2. Anlaß der Planung
3. Rechtsgrundlagen
4. Plangebiet
5. Begründung
6. Städtebauliche Maßnahmen
7. Kapazitätsberechnung
8. Erschließung
9. Allgemeine Einrichtungen
10. Kosten
11. Hinweise

II. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan Nr.5 der Gemeinde Neukirchen wurde bereits einer 1.Änderung unterzogen. Aufgrund der Entwicklung im Campingwesen, steigender Trend vom Zelt zum Wohnwagen, wird eine weitere Fortschreibung des Bauleitplanes notwendig.

III. Rechtsgrundlage

Der Entwurf ist entsprechend § 8 (2) BBauG mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan in Übereinstimmung zu bringen. Parallel zu diesem Verfahren geschieht dies durch eine 1. Änderung des F-Planes. Weiterhin steht die 3. vereinfachte Änderung des B-Planes im Zusammenhang mit diesem 2.Änderungsverfahren.

IV. Plangebiet

Der Geltungsbereich der Änderung erstreckt sich auf zwei Teilbereiche mit insgesamt ca. 16 ha. Der Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes wird im Süden um ca. 1,2 ha und ein nördlicher Zeltplatz um 1,5 ha Fläche geringfügig erweitert. Die Gesamtgröße des B-Planes erhöht sich damit von rd. 40 ha auf ca. 42 ha.

V. Begründung

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Änderung des Planes die planerischen Voraussetzungen für eine geordnete Arrondierung von Einzelzeltplätzen vorzubereiten. Um künftige Anforderungen des sich wandelnden Freizeitwesens zu erfüllen, wird eine Fortschreibung des Bauleitplanes vorgenommen.

VI. Städtebauliche Maßnahmen

Folgende Veränderungen und Verbesserungen werden angestrebt.

a) Die Struktur der Platzbelegung hat sich teilweise von der Aufstellfläche für Zelte, zum Standort von Wohnwagen gewandelt. Der Platzbedarf hat sich vergrößert und im Bereich des B-Planes wurden mehrere kleine Zeltflächen zu einer Stellfläche zusammengefaßt. Die Gegebenheiten der neuen Platzaufteilung werden als Bestand in den Bebauungsplan eingetragen. Weiterhin sind im Uferbereich einzelne Plätze zu räumen.

b) Der Motorisierungsgrad der Zeltplatzbenutzer ist gestiegen. Insbesondere um das Verkehrsaufkommen zwischen den Zeltschneisen auf ein Mindestmaß zu beschränken, wurden entlang aller Haupterschließungswege Auffangparkplätze bereitgestellt.

c) Für die von der Zeltnutzung freigemachten Bereiche wird nun angestrebt, Ersatzflächen bereitzustellen.

d) Im Rahmen der Neuordnung, werden Kinderspielplätze, Bolzplätze und der Standort eines Spielhauses weiter an die Peripherie der Plätze verlagert und zur freien Landschaft hin orientiert.

e) Für den südwestlichen Teilbereich im Anschluß an das Ferienhausgebiet wird ein von einem Knick eingefaßter Komplex für die Erweiterung ausgewiesen. Neben den Freizeitflächen ist ein zusätzliches Spielhaus vorgesehen. Mit dieser Maßnahme möchte der Zeltplatzhalter einen besonderen Service den Feriengästen bieten. Ein Weg erschließt schleifenförmig die Fläche und bildet mit rd. 70 weiteren Ersatzflächen einen abgeschlossenen Bereich von insges. 91 Einzelplätzen

f) Nach Norden wird analog für eine Verlagerung von 35 Plätzen der Zeltplatz ausgeweitet. Gleichzeitig sollen auch hier Freiflächen für Kinder sowie sportliche Aktivitäten bereitgestellt werden. Die Haupterschließung wird über eine Stichstraße vorgenommen, von dort ausgehend können die Zelte in einer Senkrechtaufstellung angeordnet werden.

g) An der Promenade befindet sich ein o,4 ha großes Baugrundstück, welches als Sondergebiet für eine Nutzung als Pension ausgewiesen ist. Im Rahmen der Änderung wird eine Umwidmung zu einem Sondergebiet für Ferienhäuser angestrebt. Es ist beabsichtigt, diese Hausgruppe als geschlossenes Feriendorf von einer Vermietungsgesellschaft zu betreiben. Dieser Teil bleibt jedoch vorerst von dem Genehmigungsantrag bis zur Vorlage von Erschließungsverträgen ausgeschlossen.

VII. Kapazitätsberechnung

Bei der Bewertung der Zeltplatzbelegungszahlen wird von den Kapazitäten der rechtskräftigen Fassung (1. Änderung, B-Plan 5) ausgegangen. Maßgebend für die 2. + 3. Änderung war, daß keine Mehrkapazität durch die Verlagerungsmaßnahmen entstehen.
Um vergleichbare Bereiche zu erhalten, sind die Zeltplätze in gegliederte Hauptbereiche aufgeteilt und mit Grenzen (Perlschnüre) gekennzeichnet. (Die Kapazitätsverlagerung für die Bereiche A, B und E werden in der 3. vereinfachten Änderung berücksichtigt).

Z E L T P L A T Z I (Teilbereich A. Christiansen)		
Einzelbelegungsplätze vorh.		165 ZE
Streichung im Uferbereich	-	8 ZE
Auflockerung -durch Zusammenlegung-	-	2 ZE
Ersatzflächen an der Westgrenze	+	1o ZE
Kapazität Stand 3. vereinf. Änderung		165 ZE

Z E L T P L A T Z II (Teilbereich B Uta Krause)		
Einzelbelegungsflächen vorh.		6o ZE
Streichung im Uferbereich (wird Kinderspielplatz)	-	3 ZE
Ersatzfläche 4o m weiter südwestlich	+	3 ZE
Kapazität Stand 3. vereinf. Änderung		6o ZE

Z E L T P L A T Z III (Teilbereich C und G, Behnke)

Einzelbelegungsplätze C vorh.	118	ZE
Auflockerung durch Zusammenlegung in C	- 35	ZE
Kapazität in C lt. 2. Änderung	83	ZE
Ersatzfläche G im nördlichen Bereich	+ 35	ZE
Kapazität Stand 2. Änderung	118	ZE

Z E L T P L A T Z IV (Horst Krause)

Einzelfläche Teilbereich D	277	ZE
Einzelfläche Teilbereich E	172	ZE
Einzelfläche Teilbereich F	21	ZE
Summe der vorh. Plätze Stand 1. Änd.	47o	ZE

Teilbereich D vorh.	277	ZE
Streichung im Uferbereich	- 25	ZE
Auflockerung durch Zusammenlegung	- 12	ZE
Umwidmung zu priv. Stellplätzen	+ 18	ZE
Kapazitäten Stand 2. Änd.	222	ZE
Minderkapazitäten	- 55	ZE

Teilbereich E vorh.	172	ZE
Streichungen im Uferbereich	- 11	ZE
Auflockerung durch Zusammenlegung	- 4	ZE
Kapazitätenstand 3. vereinf. Änderung	157	ZE
Minderkapazitäten	- 15	ZE

Teilbereich F vorh.	21	ZE
Erweiterung durch Ergänzung	+ 7o	ZE
Kapazitätenstand	91	ZE
Mehrkapazitäten 2. Änderung	+ 7o	ZE

Zusammenstellung der künftigen Zeltplatzkapazitäten

Teilbereich D	= 222 ZE
Teilbereich E	= 157 ZE
Teilbereich F	= 91 ZE
Summe der Plätze lt. 2. + 3. Änd.	47o ZE

Gegenüberstellung der Minder- und Mehrkapazitäten

Teilbereich D	= - 55 ZE
Teilbereich E	= - 15 ZE
Teilbereich F	= + 7o ZE
Kapazitätenausgleich	= ±o,oo ZE

VIII. Erschließung

Sämtliche Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen sind in dem Bebauungsgebiet komplett und mit einer ausreichenden Kapazität vorhanden. Bodenordnende Maßnahmen sind gleichfalls entbehrlich.

IX. Grünanlagen

Innerhalb des B-Plangebietes sind den jeweiligen Zeltplatzbereichen Kinderspielplätze zugeordnet. Als allgemeine Grünanlage ist die Abbruchkante als Küstensaum mit Uferbegleitgrün ausgewiesen, in dem ein Wanderweg verlaufen soll. Zur Zeit wird noch direkt bis an die Abbruchkante heran gezeltet. Planerisch sind die Ansprüche der Zeltplatzbenutzer und des Gemeingebrauches des Strandes zu entflechten.
Es wird notwendig, einen Ausgleich zwischen den Rechtsansprüchen der Zeltplatzbesitzer und den allgemeinen Interessen herbeizuführen. Um die Zugänglichkeit der Küste zu gewährleisten, haben die Zeltplatzbetreiber den unmittelbaren Bereich der Abbruchkante, wie im ursprünglichen B-Plan auch vorgesehen, herzurichten und einen Wanderweg freizuhalten.

X. Allgemeine Einrichtungen

Das Plangebiet durchläuft senkrecht zur See teilweise eine fußläufige Hauptversorgungsachse. Diesem Erschließungsweg sind allgemeine Einrichtungen und Versorgungsanlagen, wie Lesehalle, Kurhaus, Restaurant und Kioske zugeordnet.

XI. Kosten

Für die Gemeinde treten keine Folgekosten durch die Maßnahme auf. Bei Anschluß haben die Anlieger lediglich eine durchschnittliche Anschlußgebühr zu entrichten.

XII. Hinweise

a) Festsetzungen über die Gestaltung sind dem Text Teil B der Planzeichnung zu entnehmen.

b) **Die planerische Vorbereitung der Räumung des Küstenstreifens für die Zeltplatzbereich A, B und E zugunsten eines Küstensaumpfades wird in der nachfolgenden 3. vereinfachten Änderung abgeklärt.**

Oldenburg, den
07. APR. 1981

Der Bürgermeister