

# GEMEINDE JADE

## Landkreis Wesermarsch



---

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Campingplatz Sehestedt“

gem. § 13 BauGB

**- Begründung -**

---

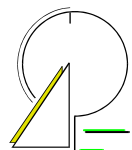
Entwurf

22.03.2022

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede

Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.2	Nutzungsstruktur / Städtebauliche Situation	1
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>1</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen	1
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm	2
3.3	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	2
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>2</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	2
<b>5.0</b>	<b>INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 38</b>	<b>2</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	2
<b>6.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ PLANVERFASSEN</b>	<b>3</b>
6.1	Rechtsgrundlagen	3
6.2	Planverfasser	3

## **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Jade beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 38 „Campingplatz Sehestedt“ zu ändern und führt hierzu die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durch.

Der seit 2002 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38 „Campingplatz Sehestedt“ wurde zur Entwicklung von Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Campingplatz, Ferienwohnung und Ferienhäuser sowie notwendiger, nutzungsgebundener Einrichtungen aufgestellt.

Für eine wirtschaftliche Erhaltung der bestehenden Gebäude und Weiterentwicklung des Betriebes sind Umnutzungen bestehender Gebäude, zu Ferienwohnungen und zu einem Spielhaus geplant. Diese Umnutzungen entsprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes und können auch nicht durch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden.

Konkret wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 innerhalb des Sondergebietes 3 (SO 3) mit der Zweckbestimmung Verwaltung und Campingplatz als zusätzliche Art der Nutzung Ferienwohnung und Spielhaus (Indoorspielplatz) ergänzt.

Alle übrigen Festsetzungen werden nicht geändert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Campingplatz Sehestedt“ erfolgt in Textform.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 liegt im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Jade im Ortsteil Sehestedt und umfasst ein ca. 0,14 ha großes Areal. Der Geltungsbereich entspricht dem Sondergebiet 3 (SO 3) mit der Zweckbestimmung Verwaltung und Campingplatz des Bebauungsplanes Nr. 38.

### **2.2 Nutzungsstruktur / Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet ist durch eine Nutzung entsprechend der Ursprungsplanung als Campingplatz gekennzeichnet. Unmittelbar nördlich verläuft die Molkereistraße (K 198). Der Ursprungsplan ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf gemäß § 1 (4) BauGB abzustimmen.

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen**

Die grundlegende Novellierung des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen liegt aus dem Jahr 2008 vor. Es trifft für das Plangebiet keine gesonderten Aussagen.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wesermarsch 2019 beinhaltet für den Planbereich die Darstellung eines Natura 2000 Gebietes, eines Vorranggebietes Natur und Landschaft sowie eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen.

### **3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade stellt den Geltungsbe-  
reich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 als Sonderbaufläche (S) mit der  
Zweckbestimmung Erholung dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 ent-  
spricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 38 „Campingplatz Sehestedt  
Gemeinde Jade aus dem Jahr 202. Darin ist das Plangebiet als Sondergebiet mit der  
Zweckbestimmung Verwaltung-Campingplatz ausgewiesen. Für dieses Sondergebiet 3  
(SO 3) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, eine Eingeschossigkeit, eine offene  
Bauweise sowie eine max. zulässige Traufhöhe von 4,0 m zulässig.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung**

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Um-  
welt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Da sich das Plangebiet bereits im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes be-  
findet, ist davon auszugehen, dass die im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan  
zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bereits ausgeglichen sind, insbeson-  
dere da nur die Art der allgemein zulässigen Nutzung erweitert wird.

Die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders  
geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) werden durch das Plan-  
vorhaben ebenfalls nicht berührt.

Da die Bebauungsplanänderung keine Grundzüge der ursprünglichen Planung berührt  
und somit das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet wird, kann gem.  
§ 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung abgesehen werden.

## **5.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 38**

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes bleiben bis auf Erweiterung  
der allgemein zulässigen Nutzungen unberührt. Innerhalb des nachfolgenden Kapitels  
wird daher lediglich auf die geänderte Festsetzung eingegangen.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die bauliche Nutzung des Sondergebietes 3 (SO 3) verändert sich mit der hier vorlie-  
genden 1. Änderung dahingehend, dass mit der aktuellen Planung auch Ferienwoh-  
nungen und ein Spielhaus (Indoorspielplatz) allgemein zulässig sind. Hierdurch wird  
ein konkretes Entwicklungsvorhaben ermöglicht, das sich verträglich in den vorhande-  
nen Siedlungskontext einfügt.

## 6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ PLANVERFASSER

### 6.1 Rechtsgrundlagen

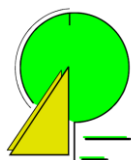
Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NkomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

### 6.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Campingplatz Sehestedt“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Jade durch das Planungsbüro:

Diekmann •  
Mosebach  
& Partner



Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
www.diekmann-mosebach.de  
mail: info@diekmann-mosebach.de