Kurzbegründung zur

78. Änderung des Flächennutzungsplanes

sowie zum

Bebauungsplan Nr. 19 „Campingplatz Sandstedt“

Gemeinde Hagen im Bremischen

- Vorentwurf - (Stand: 03.07.2025)

Inhaltsverzeichnis

1. PLANAUFSTELLUNG 3

2. PLANUNTERLAGE 3

3. GELTUNGSBEREICH 3

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN 4
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 4
4.2 Raumordnung und Landesplanung 4
4.3 Vorbereitende Bauleitplanung 12
4.4 Verbindliche Bauleitplanung 14

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION 17

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE 18

7. INHALT DER FNP-ÄNDERUNG 20

8. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 20
8.1 Art der baulichen Nutzung 20
8.2 Maß der baulichen Nutzung 22
8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 25
8.4 Straßenverkehrsflächen 25
8.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 26
8.6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern 26
8.7 Flächenübersicht 27

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE 27
9.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege 27
9.2 Wasserwirtschaft 27
9.3 Verkehrliche Belange 28
9.4 Wirtschaft 28
9.5 Freizeit / Erholung / Tourismus 29
9.6 Immissionsschutz 29
9.7 Ver- und Entsorgung 29
9.8 Denkmalschutz 30

10. NACHRICHTLICHE HINWEISE 30

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Hagen in seiner Sitzung am ……. die Aufstellung der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am …… ortsüblich bekannt gemacht.

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen in seiner Sitzung am ……..die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Campingplatz Sandstedt" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am …… ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung für die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes ist unter Verwendung einer vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), online zur Verfügung gestellten digitalen amtlichen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 5.000 erstellt worden.

Die Planzeichnung für den Bebauungsplan Nr. 19 "Campingplatz Sandstedt" ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüros Ehrhorn Vermessung GbR, Achim, zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1: 500 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich liegt westlich des Hauptortes Hagen im Bremischen im Ortsteil Sandstedt, direkt südlich der Kreisstraße 53 und dem Fähranleger Brake-Sandstedt. In westlicher Richtung grenzt die Weser und in östlicher Richtung die Gemeindestraße Am Radarturm an das Plangebiet an. Das Plangebiet umfasst etwa 15 ha. Die räumliche Lage ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung.

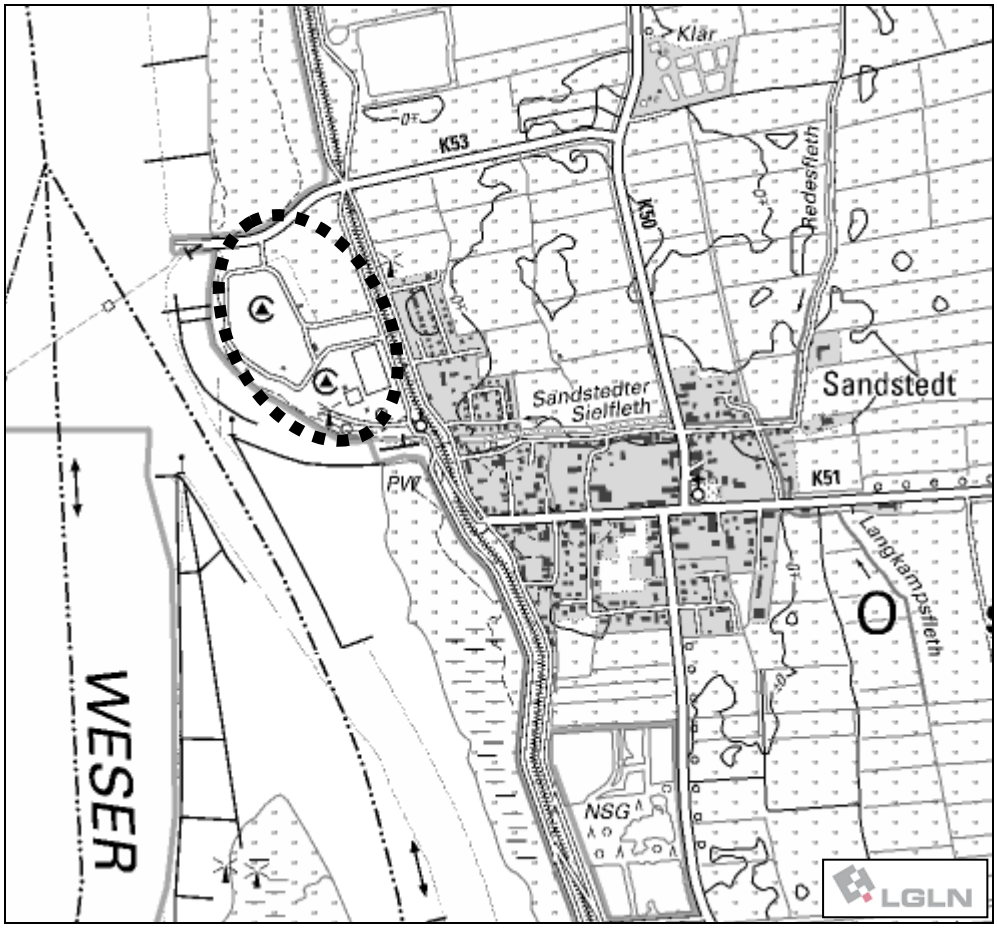

Abb. 1: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches (Quelle: Nds. Umweltkarten, LGLN)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

4.2 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** aus dem Jahr 2012, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2022 formuliert und werden im **Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven (RROP) 2012** (zuletzt geändert 2017) konkretisiert. Im RROP können darüber hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die verbindliche Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 beinhaltet die Festsetzung eines *Sondergebietes „Campingplatz“ (SO)* mit Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie dem Erhalt ortsbildprägender Gehölzbestände und Freiflächenstrukturen im Bereich der Ortschaft Sandstedt. Die parallel durchgeführte vorbereitende Bauleitplanung der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht entsprechend eine *Sonderbaufläche „Campingplatz*“ (S) vor. Zudem wird der angrenzende Weserstrand als *Grünfläche* und der südlich gelegene Sportboothafen als *Wasserfläche „Sportboothafen*“ und „*Hafenareal*“ geändert.

Am 01.09.2021 ist zum Zwecke des Hochwasserschutzes die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen. Folgende Inhalte sind für die vorliegende Planung relevant:

1. Hochwasserrisikomanagement

I.1.1 (Z) *„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“*

⇒ Das Plangebiet liegt direkt an der tidebeeinflussten und somit in den Wintermonaten regelmäßig über die Ufer tretenden Weser. Das Plangebiet liegt demnach außerhalb der durch den Deich geschützten Bereiche, weshalb es außerhalb der laut Niedersächsischer Umweltkarten festgesetzten Hochwasserrisiko- oder Überschwemmungsgebiete liegt. Da sich der Campingplatz bereits langjährig unter strengen Auflagen an diesem tidebeeinflussten Standort etabliert hat, ist auch zukünftig davon auszugehen, dass die Campingplatznutzung im Einklang mit den Naturgewalten betrieben werden kann. Beispielsweise findet der Campingplatzbetrieb ausschließlich in den Sommermonaten statt. Infolge dessen müssen alle baulichen Anlagen, ausgenommen den erhöht gebauten Anlagen wie dem Sanitärgebäude, im Herbst abgebaut und sie werden bei den Hochwassern in den Wintermonaten nicht beschädigt. Zugleich kann das Weser(hoch)wasser ungehindert abfließen. Die Gefahr von Hochwasserereignissen und der Umgang damit, ist im Plangebiet insofern bereits langjährig Teil des Campingplatzbetriebes und es wird über die vorliegende Bauleitplanung hinaus kein Zielkonflikt ausgelöst.

„I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

⇒ Die vorliegende Bauleitplanung strukturiert die bestehende Campingplatznutzung und weitet sie dahingehend aus, dass weitere an den Deich anschließenden Wiesenbereiche mit einbezogen werden. Hier sind zum einen offene Zelt- und Caravanbereiche vorgesehen, die als „Freefloating-Area“ keine Versiegelungen oder dauerhaften Befestigungen benötigen. Zum anderen ist im Bereich der an den Deich anschließenden Wiesen ein „Dachzeltdorf“ vorgesehen. Dort ist die Installation temporärer Dachzelte auf oder an Holzplattformen zwischen den Bestandsgehölzen zulässig. Die im Plangebiet vorhandenen Erschließungsstraßen auf und am Deich bleiben unverändert bestehen. Aufgrund der ausschließlichen Nutzungen in den Sommermonaten wird nicht davon ausgegangen, dass der Deich negativ durch die vorliegende Bauleitplanung beeinflusst wird und er weiterhin die umliegenden Küstengebiete vor eindringendem Meerwasser, Starkregen und Hochwasser ausreichend schützen kann. Das vorliegende Plangebiet profitiert ebenfalls durch den Deich. Sollte es in den Sommermonaten zu einem schwerwiegenden Hochwasserereignis der Weser kommen, ist der Deich als Schutzraum direkt erreichbar, sodass sich die betroffenen Personen dorthin retten können. Somit ist keine Gefahr für Leib und Leben im Plangebiet vorhanden.

⇒ Die Gefahr von Sturmfluten ist im Plangebiet latent gegeben. Diesbezüglich wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen. Bei bestimmungsgemäßem Betrieb des Campingplatzes ist keine Gefährdung von Leib und Leben zu erwarten.

In der zeichnerischen Darstellung des aktuellen **Landes-Raumordnungsprogramms** (LROP 2022) sind für das Plangebiet selbst keine planerischen Zielsetzungen definiert. Lediglich das *Vorranggebiet Schifffahrt* ist im ganz westlichen Bereich des Plangebiets vorhanden. Da die bestehende Campingplatznutzung bereits in diesem Bereich langjährig praktiziert wird und bisher keine Nutzungskonflikte bekannt sind, wird auch zukünftig von einer konfliktfreien Koexistenz von Schifffahrt und Campingplatz ausgegangen.

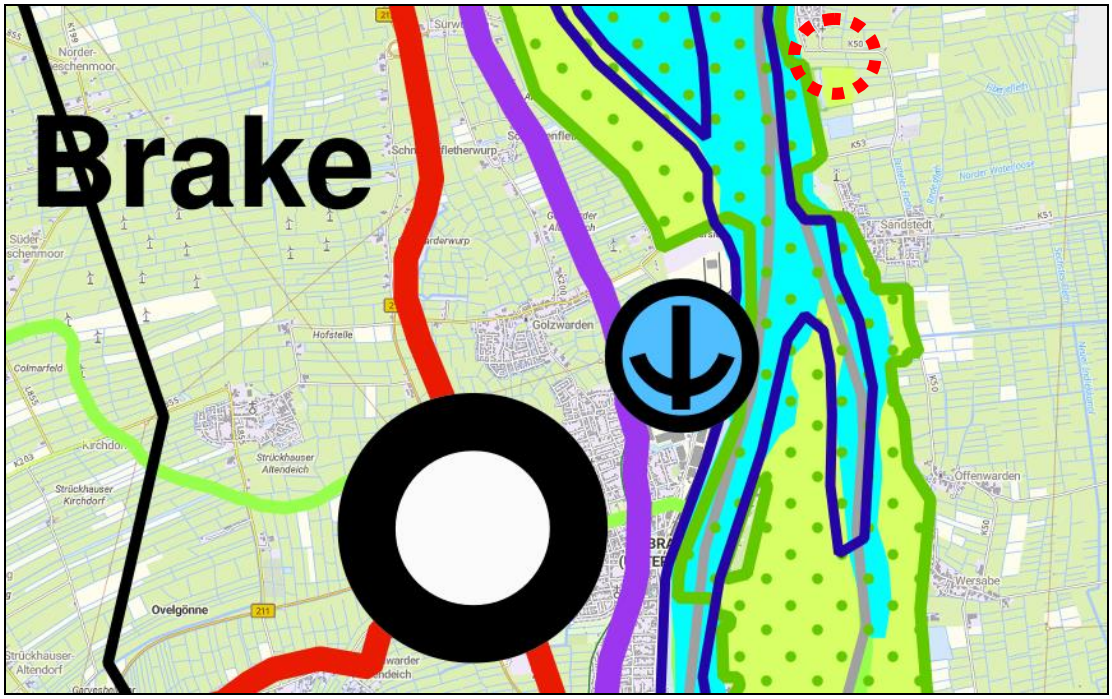

Abb. 2: Zeichnerische Darstellung des Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2012); Lage des Geltungsbereichs rot gestrichelt markiert

Ergänzend ist dem Textteil des **Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen** (LROP) 2017 folgendes zu entnehmen: „*Touristische Einrichtungen und Großprojekte sollen dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben*. […] *Die Einrichtungen sollen räumlich und infrastrukturell an Zentrale Orte angebunden werden*“ (LROP 2.1 – 09).

Mit der vorliegenden Planung soll eine landschaftsbezogene Erholungsnutzung, die schon langjährig an diesem Standort in Form eines Campingplatzes betrieben wird, in ihrem Bestand gesichert und an moderne Freizeitbedürfnisse angepasst werden. In diesem Zusammenhang spielt auch die westlich dem Plangebiet gelegene Weser sowohl für die Binnenschifffahrt als für die Biodiversität eine wichtige Rolle. Sie steht thematisch im Zentrum des Campingplatzes und der gesamten Region und hat tiefreichenden Einfluss auf das Landschaftsbild samt Tidenhub, Ufersaum und denkmalgeschützem Deich. Direkt nördlich liegt der Fähranleger Sandstedt sowie südlich des Plangebietes mündet der Sandstedter Sielfleth im Bereich des Sportboothafens in die Weser. Sie werden durch die planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Campingplatzes für die Bevölkerung erlebbar und zugänglich gemacht. Das Konzept des Campingplatzes zielt darauf ab, den Gästen regionale Charakteristika zu vermitteln. Neben der direkten Erhaltung von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen dient der Campingplatz der Unterbringung von Urlaubern und Tagesgästen, die eine naturnahe Übernachtungsalternative zu den Ferienwohnungen und Pensionen im Gemeindegebiet suchen. Damit kann der Ort in seiner Bedeutung als Tourismusziel, entsprechend den raumordnerischen Vorgaben, langfristig erhalten und sogar gestärkt werden.

Aufgrund der den Campingplatz gliedernden Gehölzbestände ergeben sich kleinere, in sich geschlossene Areale für unterschiedliche Nutzergruppen. Zur bestehenden parzellierten (Dauer-) Campingplatznutzung kommen dementsprechend zukünftig auch Gäste auf diesen Platz, die naturnahes Campen mit weniger Service und mehr Ruhe und Abgeschiedenheit suchen. Auch anhand des Dachzeltdorfes, dem Einbezug der Strandflächen und kleinen Übernachtungshütten sowie dem angrenzenden Weserradweg, zielt die an diesem Standort betriebenen Campingnutzung auf den „sanften Naturtourismus“ ab. Damit wird auch dieser raumordnerischen Vorgabe entsprochen.

Bereits Bestandteil des Campingplatzes sind moderne landschaftsbezogene Freizeitaktivitäten, wie Spiel- und Sportflächen, eine Boulebahn sowie Wassersportangebote, die sich auf die Lage an der Weser beziehen. Dieses Angebot wird erweitert um einen explizit ausgewiesenen Hundestrand und die Reaktivierung der abgebrannten Strandbar, sodass der thematische Fokus noch mehr auf die vielfältige Erlebbarkeit der Weser und die landschaftliche Erholungsfunktion gestärkt werden kann, ohne dabei die Schutzfunktion für die Natur aus dem Blick zu verlieren. Damit sollen insbesondere Familien und Gruppen, sowie Personen mit Hunden angesprochen werden, die ein naturbezogenenes Urlaubsziel in reizvoller Landschaft suchen.

Damit entspricht die vorliegende Planung den tourismusbezogenen Zielsetzungen des LROP.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2012 (RROP) des Landkreises Cuxhaven** enthält nachfolgend erläuterte raumordnerische Grundsätze und Ziele[1], die für die vorliegende Planung relevant sind.

---

1 Der § 3 des Raumordnungsgesetzes (ROG) enthält folgende Begriffsdefinitionen:

„Ziele der Raumordnung: verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen (§ 7 Abs. 2 [ROG]) textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes.“

„Grundsätze der Raumordnung: Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen; Grundsätze der Raumordnung können durch Gesetz oder als Festlegung in einem Raumordnungsplan (§ 7 Abs. 1 und 2 [ROG]) aufgestellt werden.“

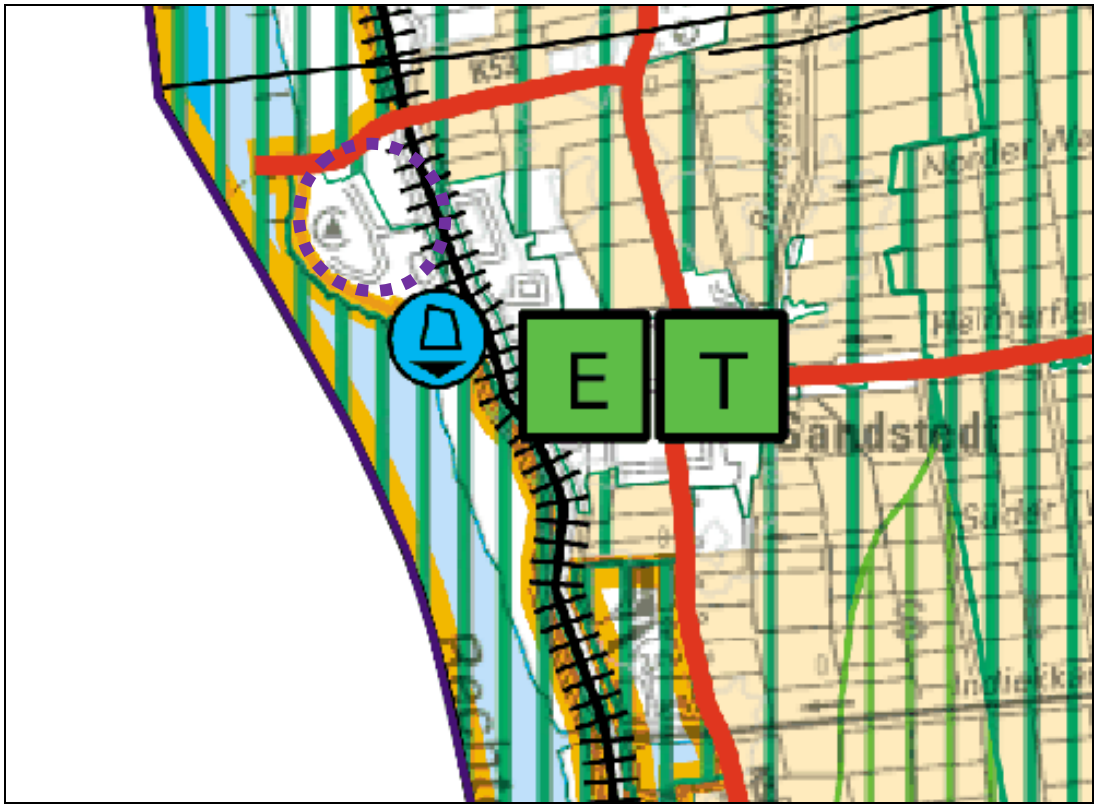

Abb. 3: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des RROP 2012 Landkreis Cuxhaven; Plangebiet lila markiert

In der zeichnerischen Darstellung des RROP Cuxhaven von 2012 (s. Abb. 3) sind randständig dem Plangebiet einige Funktionen vorzufinden. Zum einen grenzt im östlichen Bereich das *Vorranggebiet Deich* an sowie zum anderen schneidet im nordöstlichen Bereich, angrenzend an den Deich, das *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft* den Geltungsbereich. Diese Ausweisung gilt ebenso für alle angrenzenden Flächen im nördlichen und östlichen Bereich. Zudem befindet sich südlich des Plangebietes ein *Vorranggebiet Sportboothafen*. Zusammen mit der Ausweisung des Ortes Sandstedt als *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung* und *Fremdenverkehr*, entspricht die vorliegende Bauleitplanung zur Modernisierung und Neustrukturierung des bestehenden Campingplatzes genau diesen Zielen der regionalen Raumordnung.

Nördlich schließt die Kreisstraße (K) 53 als *Vorranggebiet regionale Hauptverkehrsstraße* an das Plangebiet an. Sie dient der Zufahrt zum Fähranleger Brake – Sandstedt und leitet gleichsam die Besucherverkehre vom Parkplatz im Plangebiet zur Markstraße (K 50) in östlicher Richtung und weiter zur Osterstader Straße (K 51) in Richtung Autobahn 27 ab. Somit ist sowohl die Anbindung an den Ort, als auch die überregionale Anbindung für Straßenverkehre für die vorliegende Bauleitplanung sichergestellt.

Ferner grenzt die Weser westlich an das Plangebiet. Sie ist ausgewiesen als *Gewässer*, *Vorranggebiet für Natur und Landschaft* sowie als *Vorranggebiet Natura 2000*. Die Weser wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht über die bereits bestehenden Nutzungen hinaus negativ beeinflusst, sodass das Nebeneinander der Nutzungen weiterhin gewährleistet ist.

Dem Textteil des RROP 2012 sind für das Plangebiet und angrenzende Bereiche folgende Ausweisungen und Festlegungen enthalten, die für die folgende Planung relevant sind. Die **Ziele** der Landesraumordnung sind dabei im Folgenden **fett** dargestellt, die Grundsätze im normalen Schriftbild:

1. Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landkreises

1.4 Integrierte Entwicklung in der Küstenzone

1.4 01 *„Die Küstenzone ist nachhaltig zu entwickeln. Nutzungskonflikte in der Planung sollen vermieden und bestehende Nutzungskonflikte minimiert werden. Die Küste ist vor Schäden durch Sturmfluten und Landverlust zu schützen und Einklang mit ökologischen und ökonomischen Belangen zu entwickeln.“*

⇒ Die vorliegende Bauleitplanung sieht die Modernisierung und Neustrukturierung eines bestehenden Campingplatzes im Küstenbereich zwischen dem Weserstrand und dem Deich vor. Da sich der Campingplatz bereits unter strengen Auflagen an diesem tidebeeinflussten Standort etabliert hat, ist auch zukünftig davon auszugehen, dass die Campingplatznutzung im Einklang mit den Naturgewalten betrieben werden kann. Um Nutzungskonflikte zu minimieren und Sturmflutschäden zu vermeiden, findet der Campingplatzbetrieb ausschließlich in den Sommermonaten statt. Im Herbst müssen dementsprechend alle baulichen Anlagen, ausgenommen den erhöht gebauten Anlagen wie dem Sanitärgebäude, entfernt bzw. abgebaut werden. Sie können bei Hochwassern in den Wintermonaten folglich nicht beschädigt werden. Zugleich kann das Weserwasser ungehindert abfließen. Die Gefahr von Hochwasserereignissen o.ä. ist im Plangebiet bereits langjährig Teil der Campingplatzidentität und taktgebend für den saisonbedingten Betrieb.

2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 04 *„Bei regionalen oder überregionalen Erfordernissen sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen Entwicklungsaufgaben in den Gemeinden als Ziele der Raumordnung festzulegen“*

2.1 05 *„Touristische Einrichtungen […] sollen dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs […] zu ergänzen und zu beleben.“*

⇒ Wie oben zum LROP bereits dargelegt, zielt das thematische Konzept des Campingplatzes darauf ab, den Gästen regionale Charakteristika des Standortes zwischen tidenhubbeeinflusster Weser, denkmalgeschützten Deich und zu vermitteln. Neben der direkten Erhaltung von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen dient der Campingplatz der Unterbringung von Urlaubern und Tagesgästen, die eine naturnahe Übernachtungsalternative zu den Ferienwohnungen und Pensionen im Gemeindegebiet suchen. Damit kann der Ort in seiner Bedeutung als Tourismusziel, entsprechend den raumordnerischen Vorgaben, langfristig erhalten und sogar gestärkt werden.

3. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen

3.1.2. Natur und Landschaft

3.1.2 01 *„Die Nutzbarkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sollen als Lebensgrundlage des*

Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung dauerhaft gesichert werden. ***Für den Naturhaushalt, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wertvolle Gebiete und Objekte, Landschaftsbestandteile und Lebensräume sind zu erhalten und zu entwickeln.“***

3.1.2 07 ***„Für den Naturschutz wertvolle Gebiete mit herausragender Bedeutung sind in der Zeichnerischen Darstellung als Vorranggebiet Natur und Landschaft dargestellt. In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.“***

3.1.2 08 ***„Für den Naturschutz wertvolle Gebiete mit besonderer Bedeutung sind in der Zeichnerischen Darstellung als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dargestellt. Alle raumbedeutsamen Planung und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete vollständig in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“***

⇒ Das Vorbehaltsgebiet ist lediglich im ganz nordöstlichen Bereich des Deiches Teil des vorliegenden Plangebietes. Das Vorranggebiet umfasst den Verlauf der Weser und schließt somit nördlich, westlich und südlich an das Plangebiet an. Der Inhalt der vorliegenden Bauleitplanung ist es, den bestehenden Campingplatz zu Modernisieren und neu zu strukturieren, um die Entwicklung eines „naturnahen Tourismus“ in Sandstedt langfristig zu forcieren. Dabei kommt der hohen Landschafts- und Lebensqualität angrenzender *Vorbehaltsgebiete* eine besondere Bedeutung zu, da sie für die Gäste erlebbar und zugänglich gemacht werden. Dadurch kann die landschaftliche Erholungsfunktion des Vorbehaltsgebietes ausgebaut werden. Die Funktion des *Vorbehaltsgebiets für Natur und Landschaft* wird durch die vorliegende Planung somit nicht negativ beeinträchtigt.

⇒ Das *Vorranggebiet Natur und Landschaft* im Bereich der Weser grenzt ebenfalls schon langjährig an das Plangebiet an. Durch die vorliegende Bauleitplanung rückt die Campingplatznutzung nicht näher an das Vorranggebiet heran, sodass auch zukünftig von einer konfliktfreien Nachbarschaft beider Nutzungen ausgegangen werden kann.

⇒ Somit finden sowohl das Vorbehalts- als auch das Vorranggebiet insgesamt keine Beeinträchtigung.

3.2.4.2 Vorranggebiet Deich

3.2.4.2 03 ***„Der kontinuierliche Erhalt der Deiche ist sicherzustellen. Insbesondere sind der Ausbau des rechten Weserdeiches von der Landkreisgrenze bis oberhalb von Dedesdorf […] voranzutreiben.“***

3.2.4.2 06 ***„Bauliche Nutzungen im Deichvorland vor den Landesschutzdeichen sind nur zulässig, wenn sichergestellt wird, dass keine Gefahren für den Deich und für die Nutzer davon ausgehen.“***

⇒ Die vorliegende Bauleitplanung fällt unter den Aspekt des Bestandsschutzes. Das im östlichen Teil des Geltungsbereiches von Nord nach Süd verlaufende *Vorranggebiet Deich* wird somit schon langjährig im Bestand durch die Campingplatznutzung tangiert. Die Erweiterungsmöglichkeiten, die durch die vorliegende Bauleitplanung zulässig werden, betreffen den Deich ausschließlich in den Sommermonaten und lassen keine dauerhaften Versiegelungen oder Bebauungen im Bereich des Deiches zu. Infolge dessen werden keine zusätzlichen Funktionskonflikte durch die vorliegende Bauleitplanung zwischen dem *Vorranggebiet Deich* und der Campingplatznutzung hervorgerufen.

3.1.3 Natura 2000

3.1.3 01 *„Aufgrund ihrer internationalen Bedeutung sind die Gebiete des europäischen ökologischen Netzes Natura 2000 entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen zu sichern. […]“*

3.1.3 02 „*Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) und die Europäischen Vogelschutzgebiete sind in der Zeichnerischen Darstellung als Vorranggebiet Natura 2000 dargestellt.*“

⇒ Der durch die vorliegende Bauleitplanung planungsrechtlich modernisierte und neu strukturierte Campingplatz zeichnet sich durch dessen langjährig etablierte Lage direkt an der Weser außerhalb der eingedeichten Schutzbereiche aus. Dies bringt nicht nur einen reizvollen Ausblick auf die Unterweser, sondern ebenfalls ein enges Miteinander mit dem *Fauna-Flora-Habitat (FFH) „Unterweser“* mit sich. Mit der vorliegenden Planung werden keine Maßnahmen innerhalb des *Vorranggebietes* geplant. Da der Campingplatz lediglich in den Sommermonaten betrieben wird und somit das Nebeneinander von Flora, Fauna und Mensch lediglich temporär praktiziert wird und schon langjährig im Bestand gewachsen ist, ist es durch die vorliegende Bauleitplanung nicht gefährdet. Die Weser grenzt westlich an das Plangebiet, sodass sie in ihrem Bestand weiterhin unverändert durch die vorliegende Bauleitplanung unberührt bleibt.

⇒ Die Bauleitplanung ist mit den Zielen des Natura 2000 Gebietes weiterhin vereinbar.

4.1.4 Schifffahrt, Häfen

4.1.4 01 *„Die transeuropäischen Seeschifffahrtsstraßen Elbe und Weser sind in der Zeichnerischen Darstellung als Vorranggebiet Schifffahrt festgelegt; sie sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. Zur Gewährleistung einer sicheren Verkehrsentwicklung auf Weser und Elbe dürfen die verkehrstechnischen Anlagen (Radarstationen und Richtfeuerlinien) sowie Fernmeldekabel und Richtfunkstrecken in ihrer Funktionalität und Zugänglichkeit nicht eingeschränkt werden.“*

⇒ Südlich des Geltungsbereiches ist ein *Vorranggebiet Sportboothafen* vorzufinden. Es ist bereits im gültigen Flächennutzungsplan als *Wasserfläche „Sportboothafen*“ dargestellt. Im Rahmen der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dies dahingehend spezifiziert, dass die Darstellung nunmehr auch alle ihm zugehörigen Anlagen (Steg, Radarturm) im Rahmen der Zweckbestimmung „*Hafenareal*“ umfasst. Anhand dessen ist das *Vorranggebiet Sportboothafen* planungsrechtlich abgesichert und die Funktion langfristig gewährleistet.

⇒ An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 grenzt der Sportboothafen südlich an, sodass die bestehende Funktion durch die verbindliche Bauleitplanung unberührt bleibt. Durch die Modernisierung des Campingplatzes besteht darüber hinaus die Chance, die Funktion des Sportboothafens durch eine erhöhte Anzahl an Besucher*innen positiv zu beeinflussen und möglicherweise neue Nutzer*innen zu generieren. So könnten potenziell mehr Liegeplätze vermietet, das gastronomische Angebot und auch der Bekanntheitsgrad des Sportboothafens durch die vorliegende Bauleitplanung profitieren.

⇒ Das vorliegende Plangebiet grenzt laut der zeichnerischen Darstellung des RROP an die *Seeschifffahrtsstraße* der Weser. Sie wird auch zukünftig nicht negativ durch die vorliegende Bauleitplanung beeinflusst, da die Koexistenz beider Nutzungen schon langjährig besteht und keine dauerhafte Bebauung über den Bestand hinaus näher an der Schifffahrtsstraße zulässig wird. Die Funktion der

Seeschifffahrtsstraße bleibt uneingeschränkt von der vorliegenden Planung bestehen.

4.1.3 Straßenverkehr und Fahrradverkehr

4.1.3 01 ***„Die sonstigen Hauptverkehrsstraßen von überregionaler und regionaler Bedeutung sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen; sie sind als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt.“***

⇒ Durch die vorliegende Bauleitplanung wird die nördlich angrenzende *Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung*, die Kreisstraße 53 nicht negativ beeinflusst. Hingegen wird sie sogar in ihrer Funktion bestärkt. Der durch die vorliegende Planung induzierte Ziel- und Quellverkehr kann mit ihrer Hilfe geregelt vom Parkplatz über die K 50 und K 51 zur Autobahn 27 abfließen.

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass die vorliegende Bauleitplanung mit den raumordnerischen Zielsetzungen des RROP vereinbar ist.

4.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hagen im Bremischen (s. nachfolgende Abbildung) ist das Plangebiet bereits größtenteils als *Sondergebiet „Campingplatz*“ dargestellt. Innerhalb dieser Fläche sind zwei Bereiche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „*Wochenendhaus*“ dargestellt. Relativ zentral auf dem Campingplatz sowie im südwestlichen Bereich sind *Öffentliche Grünflächen* dargestellt. Im südwestlichen Bereich wird sie mit der *Zweckbestimmung „Sportplatz“* einer spezifischen Nutzung zugeordnet. Der Weserstrand bzw. Ufersaum ist, ebenso wie der östlich angrenzende Deich und die, die gesamte Ortschaft umgebenen Bereiche als *Fläche für die Landwirtschaft* vorgesehen. Zudem ist am Deich eine Randsignatur als *Fläche für den Hochwasserschutz* definiert, die das gesamte Deichvorland umfasst. Die Weser selbst ist als *Wasserfläche* dargestellt. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Kreisstraße 53 ist als *Hauptverkehrsstraße* mit der Punktsignatur für einen Parkplatz (P) verzeichnet.

Dementsprechend ist es für die vorgesehene Festsetzung eines einheitlich zusammenhängenden *Sondergebietes „Campingplatz“* erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern. Dies erfolgt im Rahmen der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes (s. Abb. 5), die parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans durchgeführt wird. Im Rahmen dieser Änderung wird darüber hinaus der Strandbereich als *Grünfläche* sowie der Bereich des Sporthafens als *Wasserfläche*, entsprechend ihrer bestehenden Nutzung, geändert.

Abb. 4 : Flächennutzungsplan der Gemeinde Hagen im Bremischen; (Quelle: Gemeinde Hagen im Bremischen

Entsprechend der Gesamtkonzeption zur Modernisierung und Neustrukturierung des Campingplatzes, umfasst die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes (s. Abb. 5) Flächen des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes und bereitet sie dementsprechend vor, sodass der Bebauungsplan ein einheitliches *Sondergebiet „Campingplatz“* festsetzen

kann. Zudem passt die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes auch angrenzende Bereiche entsprechend der Bestandssituation an. So wird der westlich angrenzende Weserstrand in eine G*rünfläche* mit den Zweckbestimmungen *„Badestrand“ und „Hundestrand“* (TB 2) geändert sowie stellt die Änderung den südlichen Sportboothafen als *Wasserfläche* mit der Zweckbestimmung *„Sportboothafen*“ (SBH) und „*Hafenareal*“ (HA) im Teilbereich 5 dar, vgl. nachfolgende Abbildung.

Abb. 5 : Vorentwurf der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hagen im Bremischen (Quelle: Gemeinde Hagen im Bremischen)

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht damit dem Entwicklungsgebot.

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert bisher noch kein verbindlicher Bebauungsplan. Im Zuge der vorliegenden Planung wird somit erstmals konkretes Baurecht für das Campingplatzgebiet geschaffen.

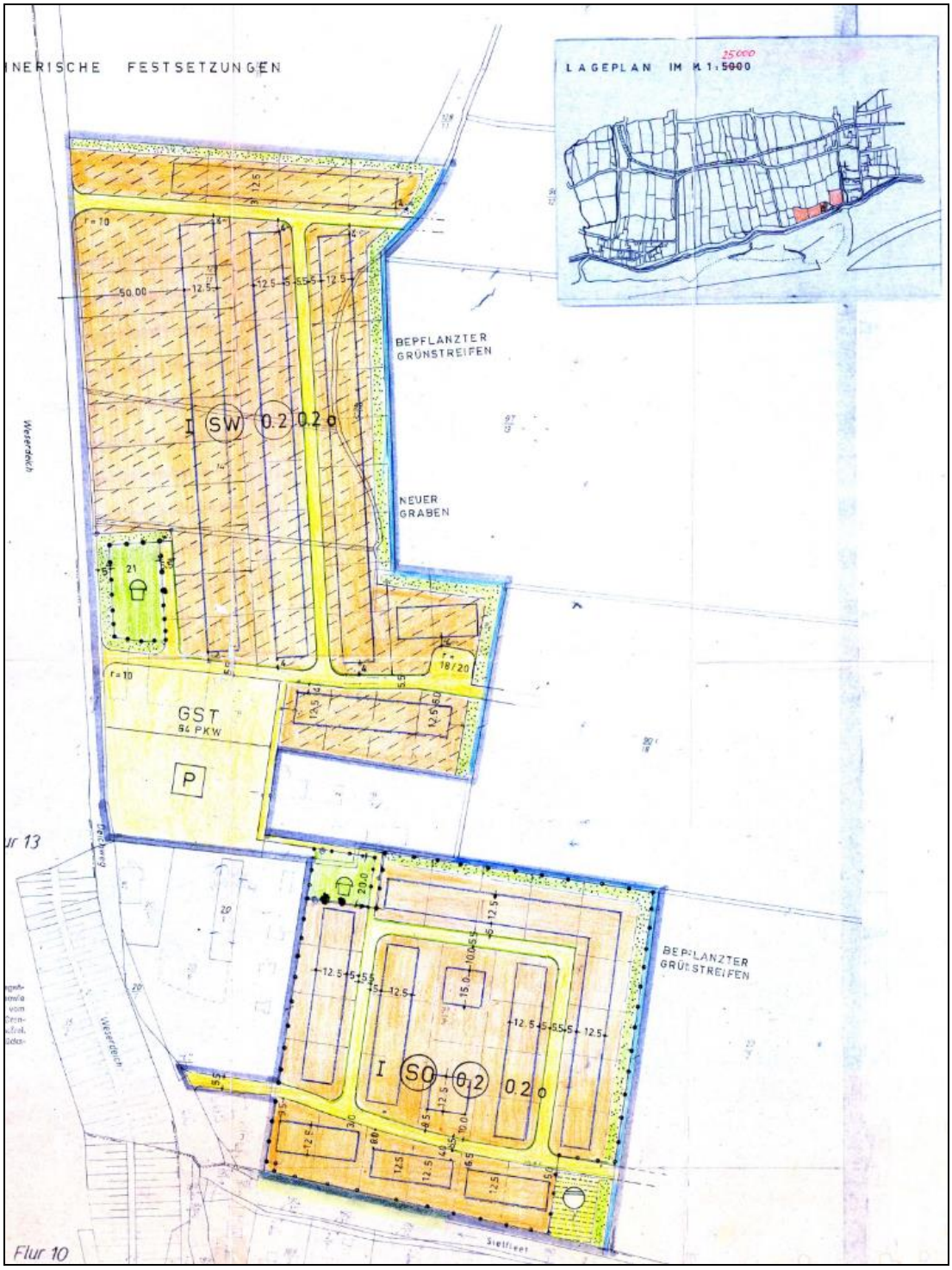

Abb. 6 : Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhausgebiet“ der Gemeinde Sandstedt (1973); Quelle: Geoportal Landkreis Cuxhaven, Plan ist nicht genordet

Östlich des vorliegenden Plangebietes und somit jenseits des Deiches, ist der Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhausgebiet“ (s. Abb. 6) vorzufinden. Er erlangte 1973 Rechtskraft und setzt als Art der baulichen Nutzung ein *Sondergebiet* mit der *Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ (SW)* fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist definiert anhand der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, der Geschossflächenzahl (GFZ) von ebenfalls 0,2 und einem Voll-

geschoss sowie der offenen Bauweise. Dabei setzt er textlich fest, dass die Grundstücke mindestens 500 m² und die Wochenendhäuser darauf mindestens 50 m² groß sein müssen. Die Eingrünung der Bebauung zur offenen Landschaft in nördlicher und östlicher Richtung wird anhand der Festsetzung von *Grünflächen* sichergestellt, die durch zwei *Öffentliche Grünflächen* mit der Zweckbestimmung *„Spielplatz“* innerhalb des Plangebietes ergänzt werden. Zudem ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein neuer Graben anzulegen, der als *Wasserfläche* mit der Zweckbestimmung *„Sielfleet“* festgesetzt ist. Darüber hinaus sind *Straßen und Erschließungswege*, *Öffentliche Parkflächen* sowie *Gemeinschaftsstellplätze* und *Versorgungsanlagen* festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhausgebiet“, 2. Änderung wurde in 1976 rechtskräftig. Die textliche Änderung streicht für das gesamte Plangebiet die Mindestgröße der Wochenendhäuser von 50 m² ersatzlos. Zudem wird die *Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ (SW)* des Sondergebiets in *„Ferienhäuser“* geändert sowie die rückwärtige Baugrenze verlegt.

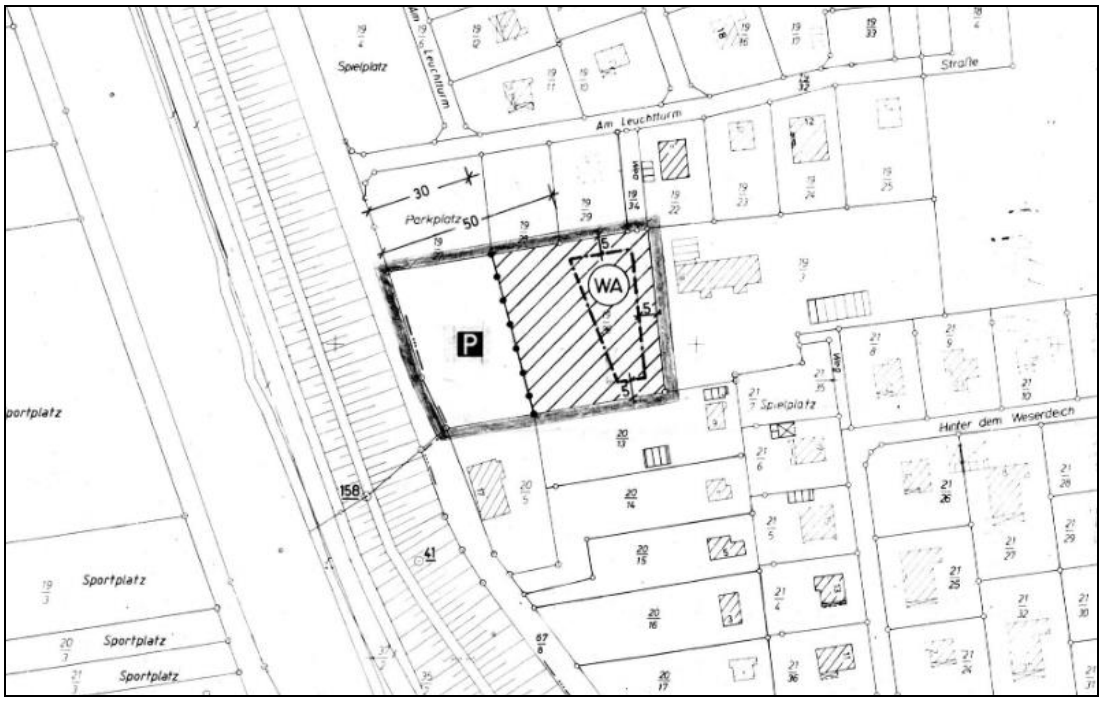

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhausgebiet“, 3. Änderung der Gemeinde Sandstedt (1987); Quelle: Geoportal Landkreis Cuxhaven

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhausgebiet“, 3. Änderung (s. Abb. 7) erlangt in 1987 Rechtskraft und betrifft den südlichen Teil des Plangebietes. Die Änderung setzt für den östlichen / rückwärtigen Teil des Parkplatzes am Deichweg ein *Allgemeines Wohngebiet* fest. Die GRZ, ebenso wie die GFZ sind mit 0,4 in diesem Bereich etwas höher als im „Ursprungs“-Bebauungsplan angesetzt. Die maximale Anzahl von einem Vollgeschoss und die offene Bauweise werden aus dem „Ursprungs“-Bebauungsplan Nr. 5 übernommen.

Abb. 8 : Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 2a „Wochenendhausgebiet am Ziegeleigelände“ der Gemeinde Sandstedt (1987); Quelle: Geoportal Landkreis Cuxhaven

Der Bebauungsplan Nr. 2a „Wochenendhaus beim Ziegeleigelände“ (s. Abb. 8) wurde 1987 rechtskräftig und schließt südlich an den Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhausgebiet“ an. Somit liegt er südöstlich des vorliegenden Plangebietes. Der Bebauungsplan Nr. 2a setzt ebenfalls direkt östlich an den Deich bzw. der Weserstraße ein *Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“* fest. Die Nutzung dient ausschließlich dem Freizeitwohnen zu Erholungszwecken. Als Maß der baulichen Nutzung ist ebenfalls wie im nördlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 5 ein Vollgeschoss, jedoch eine geringere GRZ von 0,1 und eine geringere GFZ von 0,1 vorgesehen. Erschlossen wird das Wochenendhausgebiet über die Weserstraße, die als *Straßenverkehrsfläche* eingezeichnet ist. Die Baugrenze hält einen Abstand von 50 m zu ihr ein, sodass hochbauliche Maßnahmen lediglich in diesem Bereich zulässig ist. Textlich setzt der Bebauungsplan Nr. 21 fest, dass die Grundfläche der Wochenendhäuser kleiner oder gleich 60 m² sein muss.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet umfasst den bestehenden Campingplatz „Weserhenne“ in Sandstedt, der westlich der Deichlinie direkt am Ostufer der Weser liegt. Nördlich des Plangebiets liegt der Fähranleger Sandstedt – Brake mit Zuwegung mittels der Kreisstraße 53, der vom Plangebiet über den Parkplatz direkt erreicht werden kann. Nördlich daran schließen die Strand- und Deichbereiche des *Landschaftsschutzgebiets „Tideweser“* an, das darüber hinaus auch als *FFH-Gebiet „Unterweser“* ausgewiesen ist. Südöstlich des bestehenden Campingplatzes sind Tennis- sowie Beachvolleyballfelder und ein Fußballplatz vorhanden, die von der vorliegenden Bauleitplanung unberührt bleiben. Südöstlich daran schließt ein Gehölzbestand sowie südlich davon der Sportboothafen an. Er verfügt über eine kleine Anzahl an Liegeplätzen mit Steg sowie einem Radarturm und einer gastronomischen Einrichtung „Hafenkombüse“. Weiter südlich davon dominieren, ebenso wie nördlich bereits beschrieben, die natürliche

Strukturen des *FFH-Gebiets* (hier: *„Nebenarme der Weser mit Strohauser Plate und Juliusplate“*) sowie des *EU Vogelschutzgebiet „Unterweser“.*

Der bestehende Campingplatz ist gemäß den unterschiedlichen Nutzungsbedarfen städtebaulich grob in vier Bereiche gegliedert. Der nordwestliche Bereich mit dem zentralen Stellplatzbereich sowie der „ersten Reihe“ direkt zur Weser orientiert, wird im Bestand dominiert durch die parzellierten (Dauer-) Stellplätze für Wohnmobile und Caravans. Sie sind mittels befestigter Erschließungswege erreichbar und größtenteils durch Schnitthecken eingefriedet. Hier verfügt jeder Stellplatz über einen Wasser- und Stromanschluss. Im nördlichen Bereich ist der PKW-Parkplatz mit Rezeption und infrastrukturellen Einrichtungen zur Müllentsorgung etc. angesiedelt.

Der nordöstliche Bereich des Campingplatzes ist als „Naturcamping“ von den bestehenden Grünstrukturen dominiert. Er bietet sowohl einzelne und eher abgeschiedene Stellplätze, als auch offene Zeltwiesen für größere Gruppen, sodass eine lockere, weniger strukturierte Aufstellung von Zelten aber auch Wohnmobilen und Caravans möglich ist. Infrastrukturelle Dienste, wie Strom- und Wasseranschlüsse sind eher vereinzelt und stationär für die gesamten Bereiche zusammen vorzufinden. Hier schließt sich im ganz östlichen Bereich das „Dachzeltdorf“ zwischen dem dichter bewachsenen Bestandsgehölz an. Südlich davon liegt der asphaltierte Stellplatz für autarke Wohnmobile komplett ohne Serviceleistungen.

Im südlichen Bereich des Campingplatzes ist eher eine offenere Gemengelage von sowohl parzellierten Stellplätzen als auch einer Zeltwiese vorherrschend. Ebenso sind hier die bestehenden Haupt-Versorgungseinrichtungen für den gesamten Campingplatz. Hier ist beispielsweise das zentrale Haupt-Sanitärgebäude, der Marktplatz und Bauhof vorzufinden. Zudem sind dort die Sport- und Spieleinrichtungen sowie die Wochenendhäuser, die direkt an der Weser, aber außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs liegen, anzutreffen.

Das Plangebiet wird in östlicher Richtung auf voller Länge durch den Außendeich begrenzt. Am Fuße des Deichs liegt die Zufahrtsstraße Am Radarturm aus östlicher Richtung. Von ihr führen drei Straßen zur inneren Erschließung in das Plangebiet.

Jenseits des Deiches liegt der Ortsteil Sandstedt mit typisch dörflicher Mischbebauung. Sie zeichnet eine gewachsene Gemengelage mit einem hohen Anteil an Wochenend- und Ferienhäusern, ehemaligen Hofstellen mit entsprechenden Gehölzstrukturen, lockerer Wohnbebauung mit begrünten Privatgärten und Kleingewerbe in Dorflage aus. Die Versorgungsinfrastruktur im Ortsteil Rechtenfleth beschränkt sich auf ein touristisch geprägtes Einzelhandelsangebot.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Der Planungsanlass ist, dass der Pächter des langjährig bestehenden Campingplatzes gewechselt hat. Er möchte nun den sich über lange Jahre entwickelten Investitionsstau beheben und beispielsweise das Sanitärgebäude und die Rezeption sollen saniert und die bestehenden Parzellen nach und nach entsiegelt werden.

Das Planungsziel ist planungsrechtliche Absicherung des langjährig bestehenden Campingplatzes. So soll diese für den Ortsteil Sandstedt wichtige touristische Einrichtung für Erholung und Freizeit langfristig abgesichert und zukunftstauglich gestaltet werden. Für die Modernisierung und neue Strukturierung des Platzes, bedarf es nun einer planungsrechtlichen Grundlage, sodass die Bautätigkeiten adäquat schon auf Ebene der Bauleitplanung gesteuert werden können.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt bereits für den Großteil des Plangebietes ein *Sondergebiet „Campingplatz“* bzw. „*Wochenendhausgebiet*“ dar, sodass es nur kleine Änderungen zur Herstellung eines zusammenhängenden Sondergebietes bedarf. Im Zuge dessen werden darüber hinaus die Darstellung angrenzender Bereiche entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung im Flächennutzungsplan angepasst, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 aus ihm entwickelt erfolgen kann.

Die vorliegende Bauleitplanung verfolgt damit das Ziel, den tradierten Bereich des Campingplatzes planungsrechtlich abzusichern und moderat nach Osten und Süden zu erweitern. Anhand dessen sollen die bestehenden Angebote des Campingplatzes, die primär auf parzellierte (Dauer-) Campingstellplätze fokussiert ist, um Naturcampingbereiche in Form von offenen Zeltwiesen, Tiny Houses, einem Dachzeltdorf und gastronomischer Angebote erweitert werden.

Vorgesehen ist eine Aufteilung des Platzes in unterschiedliche Themenbereiche entsprechend der natürlichen Gegebenheiten und der gewachsenen Strukturen, um Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzergruppen zu vermeiden. So bleibt der tradierte nordwestliche Bereich mit dem zentralen Stellplatzbereich und der „ersten Reihe“ direkt zur Weser orientiert unverändert mit den eingefriedeten Parzellen, bestehen. Im nördlichen Bereich westlich des PKW-Parkplatzes mit Entsorgungsanlagen und Rezeption ist das Aufstellen eines Festzeltes mit gastronomischem Angebot in den Sommermonaten vorgesehen. Dort sollen sowohl öffentliche Veranstaltungen z. B. im Zusammenhang mit dem Sandstedter Sommer stattfinden, als auch der Sandstedter Bevölkerung die Möglichkeit geboten werden, das Festzelt für Privatveranstaltungen zu mieten.

Der nordöstliche und östliche Bereich des Campingplatzes ist als „Naturcamping“ vorgesehen, da dieser Bereich durch die bestehenden Grünstrukturen dominiert wird. Dort sind sowohl einzelne und eher abgeschiedene Stellplätze, als auch offene Wiesenbereiche für größere Zeltgruppen mit Lagerfeuerstellen vorgesehen. Infrastrukturelle Dienste, wie Strom- und Wasseranschlüsse sind hier eher vereinzelt und stationär für die gesamten Bereiche zusammen, vorzufinden. Hier schließt sich im ganz östlichen Bereich das „Dachzeltdorf“ zwischen dem dichteren Bestandsgehölz an. Hier dürfen vormalige PKW-Dachzelte auf und an Holzplattformen installiert und von den Gästen zur Übernachtung gemietet werden. Durch den dichteren Bewuchs und die dadurch eher abgetrennte Lage mit weniger parkenden Fahrzeugen, soll eine dörfliche Atmosphäre geschaffen werden. Südlich davon liegt der bestehende Stellplatz für autarke Wohnmobile komplett ohne Serviceleistungen. Er bleibt in seinem Bestand als asphaltierter Parkplatz relativ unverändert bestehen.

Im südlichen Bereich des Campingplatzes ist eher eine Gemengelage von sowohl parzellierten Stellplätzen als auch einer offeneren Zeltwiese zwischen den Versorgungseinrichtungen für den gesamten Campingplatz vorzufinden. Zudem sind dort die Sport- und Spieleinrichtungen sowie die Wochenendhäuser direkt an der Weser, die außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs liegen, anzutreffen. Vorrangiges Ziel ist es, das Infrastrukturangebot bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf die bestehenden Strukturen zu modernisieren. Geplant ist der Neubau bzw. die Renovierung der bestehenden Sanitäranlagen und der Verwaltungsgebäude in diesem Bereich. In diesem Zusammenhang soll ein kleiner Kiosk mit Cafébereich zur Grundversorgung der Campingplatznutzer*innen sowie ein Gastronomiebereich im Sinne eines Imbisses im Bereich der Tiny Houses südlich des Fussball- und Tennisplatzes als Option möglich sein, um die Versorgungsstruktur auszubauen und dezentraler zu gestalten. Die Schaffung weiterer Sportangebote und Grillgelegenheiten sowie die Neugestaltung des bestehenden Kinderspielplatzes, sind ebenfalls geplant.

Da durch die forcierte Diversifizierung des Übernachtungsangebotes potenziell eine temporär höhere verkehrliche Belastung des Campingplatzes bzw. der angrenzenden Wochenendhäuser durch An- bzw. Abreiseverkehre entstehen kann, ist der im Norden unmittelbar im Zufahrtsbereich zum Platz gelegene bestehende Parkplatz in seinem Bestand festgeschrieben. Hier ist der Ausbau des Verwaltungs- und Sanitärgebäudes mit Möglichkeit auf die Anlage eines potenziellen Cafés vorgesehen. In diesem Bereich sollen eher schallintensivere Nutzungen, wie das geplante Veranstaltungszelt, aber auch die An- und Abreiseverkehre, die auch während der Ruhezeiten des Platzes entstehen können, verbleiben, sodass sie einen größtmöglichen Abstand zu den Campingbereichen einhalten. Zudem ist in diesem Bereich bereits eine adäquate verkehrliche Erschließung über die Kreisstraße 53, sowie Schallbelastungen durch den Fähranleger Brake – Sandstedt vorhanden. Der durch Veran-

staltungen im Festzelt induzierte Mehrverkehr beschränkt sich sodann ebenfalls auf diese Bereiche.

Trotz der geplanten Modernisierung des Campingplatzes ist es das Ziel der Bauleitplanung, den maritimen Charakter des Platzes direkt an der Weser zu erhalten und ihn im rückwärtigen Bereich um die Eigenschaften eines „Campingplatz in der Natur“ mit idyllischem Charakter, zu erweitern. Neben der Neustrukturierung anhand verschiedener Campingbereiche, und der Schaffung moderner Übernachtungsangebote mit Beschränkung auf bestimmte Bereiche, ist ebenfalls die Sicherung prägender Grünstrukturen Bestandteil der Planungskonzeption. So soll das gewachsene Bild des Platzes erhalten bleiben.

7. INHALT DER FNP-ÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hagen im Bremischen ist aufgeteilt auf fünf Teilbereiche. Im ersten Teilbereich ist lediglich die Änderung der Zweckbestimmung von „*Wochenendhausgebiet*“ in „*Campingplatz*“ vorgesehen. Im zweiten Teilbereich des Weserstrandes ist die Änderung von einer *Fläche für die Landwirtschaft* in eine *Grünfläche „Hunde-„* bzw. „*Badestrand*“ sowie im südlichen Bereich die Änderung einer *Grünfläche* in ein *Sondergebiet* „*Campingplatz*“ geplant. Dies ist ebenso im dritten und vierten Teilbereich vorgesehen, sodass ein großes, zusammenhängendes *Sondergebiet* „*Campingplatz*“ entsteht. Der fünfte Teilbereich ersetzt im südlichen Bereich die Punktsignatur des Sportboothafens durch eine Flächendarstellung und erweitert somit die *Wasserfläche „Sportboothafen“* (SBH) und ergänzt ebenso einen Bereich mit der Zweckbestimmung „*Hafenareal*“ (HA) indem die nördlich angrenzende *Grünfläche* mit einbezogen wird.

8. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Campingplatz Sandstedt“ wird als **Sondergebiet „Campingplatz“** festgesetzt (§ 10 BauNVO). Für solche „*Sondergebiete, die der Erholung dienen*“ ist gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO eine Zweckbestimmung festzulegen. Dies erfolgt für den gesamten Campingplatz anhand der nachfolgenden textlichen Festsetzungen, die den Bestand planungsrechtlich absichert und moderate Erweiterungsmöglichkeiten bietet:

„Das festgesetzte Sondergebiet „Campingplatz“ (§ 10 BauNVO) dient der Errichtung von Standplätzen, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind, der Errichtung von Freizeitunterkünften, wie Plateaus für Dachzelte, Ferienhütten, Tiny Houses o. ä. einschließlich dazugehöriger Stellflächen für Kraftfahrzeuge sowie den Anlagen und Einrichtungen, die zur Versorgung (Sozial- und Sanitärgebäude) des Gebietes dienen. Außerdem dürfen Anlagen für sportliche und sonstige Freizeitzwecke, wie auch Spielgelegenheiten für Kinder oder befestigte Feuerstellen, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören, errichtet werden. Weiterhin zulässig sind öffentliche (Freizeit-) Veranstaltungen, wie Volksfeste oder Musikveranstaltungen im Sinne seltener Ereignisse.“

Neben den beschriebenen Festsetzungen sind in allen *Sondergebieten-Campingplatz* die Nutzungen „Anlagen zur Ver- und Entsorgung“, „Erschließungswege“ und „Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung“ sowie „Anlagen für die Platzverwaltung“ zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind feste Unterkünfte für Betriebsinhaber*innen und andere Aufsichtspersonen. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um eine ausreichende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie eine optimale Erschließung zu ermöglichen und attraktive Freizeitangebote zu verwirklichen. Gleichzeitig soll durch die Beschränkung auf die beschriebenen Nutzungen sichergestellt werden, dass der heutige Charakter des Campingplatzes bestehen bleibt. Des Weiteren ist es sinnvoll, vor allem in der Hauptsaison Unterkünfte für Betreiber*innen und Personal zuzulassen, da eine durchgehen-

de Aufsicht zu diesen Zeiten ermöglicht werden soll. Da Volks- und Musikfeste im Bereich des Campingplatzes einmal im Jahr im Plangebiet stattfinden soll, wird dies explizit zugelassen.

Um die Verwirklichung des geplanten Nutzungskonzeptes zu ermöglichen und dennoch den Charakter sowie die gewachsenen Strukturen des Campingplatzes zu erhalten, wird der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes zudem in acht gesonderte Nutzungsbereiche mittels individueller Zweckbestimmungen unterteilt. Dabei dienen drei der acht Zweckbestimmung primär der planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Nutzungen und bieten ihnen moderate Erweiterungsmöglichkeiten, um den modernen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden sowie die Bestandsanlagen adäquat zu sanieren.

Dies betrifft zum einen das ganz nördliche ***SO-Campingplatz „Parkplatz“ (P)***. Die Fläche war vormals als *Straßenverkehrsfläche* im Flächennutzungsplan dargestellt. Sie liegt direkt an der nördlich anschließenden Kreisstraße 53, die gleichsam der Zuwegung zum Fähranleger Brake-Sandstedt dient und die primäre Erschließung des Plangebietes gewährleistet. Anhand der Festsetzung als Stellplatz für Kraftfahrzeuge, wird die bestehende Nutzung abgesichert. Die Lage dieser Teilfläche des Sondergebietes, direkt an der Zufahrt zum Campingplatz, ist ebenfalls so gewählt, dass die An- und Abfahrverkehre auf dem Gelände, wie bereits im Bestand langjährig etabliert, so gering wie möglich gehalten werden und ein ungeregeltes Zuparken der Anlage verhindert wird. Damit liegen eher emissionsintensive Nutzungen möglichst weit von schutzbedürftigen entfernt.

Zum anderen wird im südöstlichen Bereich ein ***SO-Campingplatz „Wohnmobilstellplatz“ (St)*** festgesetzt. Auch hier hat die Festsetzung den Zweck, die bereits langjährig etablierte Nutzung als Stellplatz „*für Caravans (Wohnwagen), Motorcaravans (Reisemobile, Wohnmobile, Campingbusse) und andere bewegliche Unterkünfte (z. B. Faltanhänger), in denen ein autarkes Camping ohne Versorgungsanlagen oder Service möglich ist*“, planungsrechtlich dauerhaft zu fixieren.

Ebenso soll anhand des ***SO-Campingplatz „Strandbar / Kiosk“ (SK)*** die vorhandene kioskähnliche Gastronomie im Strandbereich planungsrechtlich fixiert werden. Die Wiederaufnahme des Betriebs nach einem Brand konnte mit dem Bauvorbescheid (63 A 71/2022) von 2022 vorbereitet werden, in der auf die Notwendigkeit einer Bauleitplanung zur Genehmigung des Bauantrages bereits hingewiesen wird. Dies erfolgt nun anhand der vorliegenden Bauleitplanung, die im Strand- und Überschwemmungsbereich der Weser temporär ein gastronomisches Angebot mit der Anlage einer maximal 90 m² großen Terrasse sowie weiteren unbefestigten Sitzplätzen zulässt. Dieser Standort bietet sich für diese Nutzungen an, um insbesondere auch Tagesgäste zu empfangen, die hier am Strand spazieren oder eine Pause bei Bootstouren auf der Weser machen möchten.

Die übrigen fünf spezifizierenden Zweckbestimmungen sehen die Neuanordnung bestehender Nutzungen an anderer Stelle sowie teilweise die Zulassung gänzlich neuer Nutzungen auf dem bestehenden Campingplatz vor. So kann das Übernachtungsangebot des bestehenden Campingplatzes gemäß moderner Ansprüche diversifiziert werden und der anvisierten Entwicklung eines naturnahen Ökotourismus nachgekommen werden.

Infolge dessen wird die bestehende Nutzungen des ***SO-Campingplatz „Caravan-Stellplatz“ (CP)*** mit der Option der individuellen Parzellengestaltung im südlichen Bereich des Plangebietes angeordnet, welcher gleichsam nördlich an den Spielplatz „Wikingerschiff“ und die Tennisplätze anschließt, die selbst nicht Teil der vorliegenden Bauleitplanung sind. Die eher randstädige Lage des Bereiches ermöglicht eine ruhigere Lage mit weniger Durchgangsverkehr, die aber dennoch in der direkten Nähe des Haupt-Sanitärgebäudes ist. In diesem Bereich kann sich eine Art Nachbarschaft entwickeln ohne, dass durch den teils regen An- und Abreiseverkehr der übrigen (Kurzzeit-) Gäste gestört zu werden.

Neu hinzu kommen zwei Bereiche, die als ***SO-Campingplatz „Offener Caravan- und Zeltplatz“ (OZ)*** *festgesetzt sind*. Dies ist zum einen auf dem Flurstück 9/2 (Flur 13), oberhalb

sowie südlich des Gehölzbestandes am Deich anschließend der Kreisstraße 53 sowie zum anderen im zentralen Bereich südwestlich an die große Sanitäranlage anschließend, der Fall. Auf dem nördlich daran anschließenden Flurstück 9/2 (Flur 13) wird die Campingplatznutzung gänzlich neu etabliert. In dem zentral südlichen Bereich sind im Bestand parzellierte (Dauercamping-) Stellplätze vorherrschend. Der dort nun festgesetzte „*Offene Caravan- und Zeltplatz*“ sieht unbefestigte Stellflächen für Zelte und Campinggefährte sowie dazugehörige Stellflächen für Kraftfahrzeuge vor. Die Nutzer*innen haben auf diesen großzügigen Bereichen eine freie Platzwahl und können sich ohne die Vorgabe von parzellierten Stellflächen beispielsweise auch in größeren Gruppen zusammenfinden. Die Bereiche, die direkt an den Deich anschließen, sind weiterhin als offene Grünflächen zur Gewährleistung der Schutzfunktion des Deiches, beizubehalten. Dies impliziert, dass keine baulichen Anlagen dauerhaft installiert werden dürfen. Die Versorgungsinfrastruktur mit Wasser- und Stromanschlüssen ist demensprechend stationär an einzelnen Entnahmestellen gesammelt, organisiert.

Im östlichen Bereich wird das ***SO-Campingplatz „Dachzeltdorf“ (DD)*** ebenfalls als gänzlich neu hinzukommenden Nutzungsbereich, festgesetzt. Hier ist die temporäre Anlage von insgesamt bis zu 12 Holzplattformen im Ständerbau zur Installation von Dachzelten zulässig. Weiterhin zulässig sind Standplätze zugehöriger Zelte, Caravans (Wohnwagen), Motorcaravans (Reisemobile, Wohnmobile, Campingbusse) und andere bewegliche Unterkünfte (z. B. Faltanhänger), einschließlich Stellflächen für Kraftfahrzeuge. Ziel ist es hier, die vormalig für PKW vorgesehenen Dachzelte für den Zeitraum der Campingsaison zwischen den Bestandsgehölzen zu vermieten. Die vorhandenen Gehölze geben die innere Strukturierung des Platzes vor und genießen dabei Bestandsschutz, sodass insbesondere größere bzw. ältere Gehölze gemäß textlicher Festsetzung bei Verlust nachgepflanzt werden müssen. So soll die Bestandssituation planungsrechtlich abgesichert und die abgetrennte und ruhige Lage optimal und individuell genutzt werden. Dieser Bereich gehörte formell bislang nicht zum Campingplatz, wurde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung allerdings vom Pächter gekauft, sodass die dort bereits erprobte Nutzung nun planungsrechtlich abgesichert und gleichsam gesteuert werden kann.

Das ***SO-Campingplatz „Festhalle“ (FH)*** im nördlichen Bereich schließt westlich an das *SO-Campingplatz „Parkplatz“ (P*) und südlich an die *Kreisstraße 53* und den Fähranleger Brake-Sandstedt an***.*** Infolge dessen sind in diesem Bereich schallbezogene Immissionsbelastungen vorhanden, sodass die Anordnung einer temporären Festhalle sich an diesem Standort besonders eignet. Dort soll sowohl ein gastronomisches Tagesgeschäft stattfinden, als auch öffentliche Veranstaltungen beispielsweise im Zusammenhang mit dem Sandstedter Sommer stattfinden sowie auch der Sandstedter Bevölkerung die Möglichkeit geboten werden, das Festzelt für Privatveranstaltungen zu mieten.

Südlichen und isoliert vom bestehenden Campingplatzes im Teilbereich 2 ist ein ***SO-Campingplatz „Tiny Houses“ (TH)*** festgesetzt. Dort „*ist das Aufstellen von insgesamt 6 mobilen und möglichst autarken Ferienunterkünften*“ zulässig. Der ruhigen, zwischen dichtem Bestandsgrün entsprechenden Lage, darf eine Terrasse je Tiny House angelegt werden. Anhand dessen können die Gäste den naturnahen Standort auch mit einer Sitzfläche außerhalb optimal erleben, was aufgrund der sehr kleinen Wohnfläche als Ausweichfläche sinnvoll ist. Darüber hinaus ist in diesem Nutzungsbereich des Aufstellen eines Sanitärgebäudes sowie *die* Errichtung eines Gebäudes für die Gastronomie mit einer Terrasse sowie zugehöriger Verkaufsstellen und Einrichtungen (z. B. Kiosk, Lager, Sanitäranlagen) vorgesehen. Anhand dessen kann eine dezentrale und kleinteiligere Versorgungsinfrastruktur bei Entlastung des bestehenden Anlagen und angepasst an den jeweiligen Standort hergestellt werden. Auch hier ist die Errichtung von erforderlichen Stellflächen für dazugehörige Kraftfahrzeuge weiterhin zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im gesamten Plangebiet wird bestimmt durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 5 m (zuzüglich geringfügiger Überschreitung und Ausnahmen je Baustandort) und der *zulässigen Grundfläche* (GR) von 30.937 m².

Die *maximal zulässige Grundfläche* von insgesamt 30.937 m² umfasst die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (ÜGF) sowie den baulichen Bestand inklusive aller bereits bestehender Versiegelungen für Fahrwege, Wohnwagenstandplätze, Stellplätze, Spiel-, Grill- und Sitzbereiche sowie Infrastrukturanlagen für die Ver- und Entsorgung. Nebenanlagen sind dementsprechend außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zudem wird eine Überschreitung von 10 %, sprich um bis zu 2.812 m² für bauliche Anlagen festgesetzt. Dabei ist eine versiegelte Fläche pro Caravan- bzw. Motorcaravanstellplatz in den entsprechenden Nutzungsbereichen *SO-Campingplatz* und *SO- Campingplatz „Caravan-Stellplatz“* von etwa 50 m² sowie im *SO-Campingplatz „Tiny Houses*“ je Terrasse 30 m² festgesetzt.

Durch die Festsetzung der maximal versiegelbaren Grundfläche (und Überschreitung) wird sichergestellt, dass der bestehende naturnahe Charakter des Platzes erhalten bleibt. Gleichzeitig wird der Anforderung des § 1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Beschränkung der Versiegelung pro Caravan- bzw. Motorcaravanstellplatz trägt ebenfalls dazu bei, auch weiterhin den Eindruck vom „Campen in natürlicher Umgebung“ zu erhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung ist bezogen auf die fünf Baustandorte weiter ausdifferenziert, um den örtlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen und gleichzeitig Erweiterungspotenziale gemäß moderner Nutzungsansprüche auszuschöpfen:

Der Baustandort 1 umfasst das bestehende Sanitärgebäude, welches saniert werden soll. Es ist leicht erhöht auf einer Wurt errichtet, da es ganzjährig bestehen bleibt. Infolge dessen wird eine Fußbodenhöhe von mindestens 4 m und eine maximale Gebäudehöhe von 9 m über NHN festgesetzt.

Der Baustandort 2 enthält die bestehende Rezeption in Seecontainern zur Verwaltung des Campingplatzes. Sie sollen zukünftig erweiterbar um gastronomische Nutzungen und ein Kiosk zur Versorgung des Platzes mit einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 9 m sein. So besteht sowohl die Möglichkeit, eine Wurt anzulegen, um das Gebäude erhöht zu bauen und ganzjährig stehen zu lassen, als auch eröffnet sich die Option, zwei Seecontainer übereinander zu stapeln, um eine Art Dachterrasse mit Weserblick darauf einzurichten.

Der Baustandort 3 fixiert die gänzlich neu vorgesehene und temporär zulässige Aufstellung eines bis zu 7 m hohen Festzeltes.

Der Baustandort 4 dient ebenfalls der temporären Installation von Sanitäranlagen und zur Versorgung dienende Läden sowie einem Gästehaus einschließlich gastronomischer Nutzungen mit einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 7 m.

Der Baustandort 5 definiert die überbaubare Grundstücksfläche, die den Rahmen zum Aufstellen der sechs mobilen und möglichst autarken Ferienunterkünfte mit einer maximalen Grundfläche von jeweils bis zu 30 m² steckt.

Der Baustandort 6 dient der Festsetzung einer Strandbar bzw. Kiosk. Da er ebenfalls nur temporär aufgestellt und keine Wurt dafür errichtet werden soll, ist die maximale Gebäudehöhe von bis zu 7 m festgesetzt.

Die Baustandorte 7 – 10 fixieren die Standorte der zukünftigen Sanitäranlagen sowie zur Versorgung dienenden Läden (z. B. Kiosk, Lager). Da sie ebenfalls nur temporär aufgestellt werden und sie somit nicht erhöht gebaut werden müssen, ist die maximale Gebäudehöhe auf 7 m begrenzt.

Damit entsprechen die zukünftig zulässigen Anlagen etwas mehr als der üblichen Höhe von eingeschossiger landschaftstypischer Bebauung sowie der ungefähren Höhe der Deichkrone im Bereich der Unterweser von etwa 5 m. Darüber hinaus ist die bestehende Campingplatz-

nutzung bereits langjährig ein etabliertes Element im Landschaftsbild Sandstedt und hat somit keinen signifikanten Einfluss darüber hinaus auf das Landschaftsbild. Es können jedoch die vorgesehenen Nutzungen entsprechend ermöglicht werden.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der *offenen Bauweise* passt sich die vorliegende Bauleitplanung der Bestandssituation im Plangebiet sowie dem städtebaulichen Umfeld im Außenbereich an.

Durch die Festsetzung von *überbaubaren Grundstücksflächen* wird für Hochbauten einerseits deren Lage im Raum definiert. Der Bereich des ***nordwestlichen Baufensters*** dient der temporären Aufstellung eines Festzeltes. Die Lage des Baufensters ist entsprechend der Bauverbotszone gemäß des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) zur Kreisstraße 53 mit einem Abstand zur Fahrbahnkante von 20 m vorgesehen. Die Ausdehnung des Baufensters ist an der Größe des geplanten Festzeltes orientiert.

Das Baufenster **südlich des Parkplatzes** umfasst die als Rezeption genutzten Seecontainer, die in Form von baulichen Anlagen für die Verwaltung, die um die potenziellen Nutzungen als Sanitäranlagen und Gemeinschaftsküchen sowie zur Versorgung des Gebietes dienende Läden (z. B. Kiosk und Kaffeeausschank) ergänzt werden soll. Hier beschränkt sich der Bereich des Baustandortes im Wesentlichen auf die vorhandenen Seecontainer. Die primäre Anordnung der genannten Nutzungen auf diesen Bereich ist sinnvoll, da es sich um Einrichtungen handelt, die zur Grundversorgung eines Campingplatzes gehören. Diese sollten sich möglichst gebündelt in eingangsnaher und doch zentraler Lage befinden und vom Großteil der Stellflächen gut erreichbar sein. So kann die bestehende Nutzung planungsrechtlich abgesichert und moderat erweitert werden.

Bei dem **südöstlichen Baufenster** handelt es sich um das bestehende Haupt-Sanitärgebäude mit Wäsche- und Geschirrspüleinrichtung, welches der Ver- und Entsorgung dient. Damit bleiben primäre Infrastruktureinrichtungen möglichst sinnvoll im Bereich mit höherer Fluktuation, um den Nutzer*innen des „Haupt“-Campingplatzes kurze Wege zu bieten und die Nutzungsakzeptanz zu erhöhen. Da die Baugrenze etwas vom Gebäudebestand abrückt und sich das Baufenster somit etwas größer als der Bestand gestaltet, werden dem bestehenden Sanitärgebäude moderate Erweiterungsmöglichkeiten zugesprochen.

Darüber hinaus ist ein **Baufenster im Teilbereich 2** ebenfalls zur Bestandsabsicherung vorgesehen. Der derzeitig ungenutzte Schuppen soll entsprechend des oben erläuterten Nutzungskonzepts in diesem leicht vom bestehenden Campingplatz isoliert liegenden Bereich die dezentrale Versorgungseinrichtung für die Tiny Houses bilden. Die Baugrenze geht in diesem Fall ebenfalls etwas über die Bestandsanlage hinaus, um aus dem sanierungsbedürftigen Gebäude eine adäquate Ver- und Entsorgungseinrichtung mit Imbiss und / oder Kiosk umgestalten zu können.

Darüber hinaus sind Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.4 Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Campingplatzes erfolgt weiterhin über die bestehende Zufahrt von der nördlichen Kreisstraße 53 zum bestehenden Parkplatz. Er ist in Form des *SO-Campingplatz „Parkplatz“* Bestandteil des Geltungsbereiches und wird durch die vorliegenden Bauleitplanung in seiner Nutzung langfristig festgesetzt. Über diese gut ausgebaute Erschließung sind auch zukünftig potenziell hinzukommende Mehrverkehre durch die diversere Nutzungsstruktur adäquat abzuleiten. Ebenso ist eine Zufahrt der östlichen Bereiche, wie im Bestand bereits etabliert beim *Dachzeltdorf* sowie dem *Wohnmobilstellplatz,* über die *Straßenverkehrsfläche* Am Radarturm vom Deich aus möglich. Um die Erschließung des Bebauungsplanes langfristig über Gemeindestraßen sicherzustellen, ist die östliche Zufahrt als *Straßenverkehrsfläche* Teil des vorliegenden Geltungsbereichs. Der etwas abgeschieden liegende Bereich des *SO-Campingplatz „Tiny Houses*“ wird, wie im Bestand bereits vorhanden, über die plangebietsinterne Straße An der Weser bzw. Am Hafen erschlossen.

8.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten und dem Anspruch zum schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, wird festgesetzt, dass die Neuanlage von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Wegen nur in einer wasserdurchlässigen Ausführung (z. B. wassergebundene Decken oder Ökodrain-Pflaster) zulässig ist. Diese Festsetzung trägt ebenfalls dazu bei, den natürlichen Charakter des Platzes, der durch einen hohen Gehölzanteil im östlichen Bereich und einem zukünftig geringerem Versiegelungsgrad geprägt sein wird, zu erhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die bereits bestehenden Versiegelungen der vermieteten Caravan bzw. Motorcaravan-(Dauer-) Stellplätze.

Zur Vermeidung von Lichtemissionen sind zudem Vorschriften zu den zulässigen Beleuchtungsmitteln Bestandteil der textlichen Festsetzungen, die auch Regelungen zur Ausrichtung der Beleuchtung (vollständige Abschirmung gegenüber nicht zu beleuchtenden Räumen, vor allem dem oberen Halbraum, d. h. dem freien Himmel) enthalten. Zum Schutz von Insekten und Spinnen sind die Beleuchtungskörper zudem gegen dessen Eindringen abzudichten und dürfen 60 Grad Gehäusewärme nicht überschreiten. Zudem sind sie so niedrig wie möglich anzubringen. Dabei dürfen aus Sicherheitsgründen Ausnahmen zugelassen werden, wobei Beleuchtungen mit rein weißem Licht unzulässig sind.

Darüber hinaus sollen die bestehenden Eingrünungen zum Sichtschutz innerhalb des Plangebietes möglichst erhalten werden. Zudem dürfen neue Eingrünungen zu diesem Zwecke bis zu einer Höhe von 1,20 m neu angepflanzt werden. So soll eine konstante Durchgrünung des Platzes sichergestellt und bestehende Heckenpflanzungen langfristig gesichert werden. Ferner soll der dichte Gehölzbestand im Bereich des Dachzeltdorfes erhalten werden, sodass alle Laubgehölze mit einem Stammdurchmesser > 0,3 m (gemessen 1,0 m über OK-Gelände) zu erhalten und bei Abgang nachgepflanzt werden sollen.

8.6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes verfolgen einerseits das Ziel, eine optimale Ausnutzung des Campingplatzes als Stellplatz für Caravans und Zelte zu gewährleisten. Andererseits sehen sie aber auch vor, den naturnahen Charakter des Platzes zwischen Bestandsgehölzen zu erhalten und ihn in das gewachsene Landschaftsbild einzubinden.

Dementsprechend sind die bestehenden Gehölze im nordöstlichen Bereich entsprechend ihrer tatsächlichen Vermessung als *Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* vorgesehen. Durch den Erhalt der bestehenden Gehölze wird die innere Durchgründung des Plangebietes sowie die natürliche Unterteilung in verschiedene Nutzungsbereiche hergestellt. Darüber hinaus ist die Eingrünung des bestehenden Platzes zum angrenzenden Deichverlauf sowie darüber hinaus der Ortschaft sichergestellt und somit die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verhindert.

8.7 Flächenübersicht

Teilbereich 1		
Sondergebiete Campingplatz		111.550 m²
davon. Fläche zum Erhalt	*7.275 m²*	
Öffentliche Grünfläche		2.706 m²
Straßenverkehrsfläche		10.800 m²
Gesamtfläche Plangebiet		**154.639 m²**

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

9.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

In § 1a BauGB ist für die Aufstellung von Bebauungsplänen geregelt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Umwelt in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen sind. Des Weiteren wird im § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ausgeführt: *"Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."* Dies bedeutet, dass bei Durchführung der vorliegenden Planung nur jene Eingriffe auszugleichen sind, welche bauplanungsrechtlich erstmals ermöglicht werden. Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB sind die erheblichen Auswirkungen von Bauleitplanverfahren auf Umwelt, Natur und Landschaft im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und im Umweltbericht darzustellen.

Die vorliegende Bauleitplanung sieht die einheitliche Festsetzung eines Sondergebietes „Campingplatz“, entsprechend der schon langjährig etablierten Nutzung vor. Damit sollen primär die tradierten Strukturen planungsrechtlich abgesichert werden sowie ihnen moderate Erweiterungs- und Diversifizierungsmöglichkeiten geboten werden. Infolge dessen ist ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB Bestandteil der Begründung, in dem die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Natur und Landschaft beschrieben und hinsichtlich ihrer Kompensationserheblichkeit bewertet werden. Eine Darlegung dessen erfolgt zum nachfolgenden Verfahrensschritt der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Mit Durchführung der Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sowie auf nachgelagerter Planungsebene möglicherweise noch weiter zu konkretisierender Maßnahmen zum Ausgleich, können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter vollständig ausgeglichen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht erkennbar.

9.2 Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft sind primär durch die direkte Lage des Plangebietes an der Wasserlinie der tidebeeinflussten Unterweser und somit außerhalb des durch die Deichanlagen geschützten Binnenlandes, berührt. Da anhand der vorliegenden Bauleitplanung primär die bestehende Campingplatznutzung planungsrechtlich am Standort abgesichert sowie dessen Betrieb langfristig mittels notwendiger Modernisierungsmöglichkeiten sichergestellt werden soll, bedarf es der vorliegenden Bauleitplanung. Im Hinblick auf die Belange der Wasserwirtschaft ist somit zu konstatieren, dass die besondere Lage des Campingplatzes außerhalb des eingedeichten Binnenlandes sich schon langjährig ausschließlich in den Sommermonaten und auf Basis einer Platzordnung etabliert hat. In den Wintermonaten ist ein reguläres Abfließen von potenziellen Hochwassern somit unberührt von der vorliegenden Bauleitplanung auch weiterhin möglich.

Gemäß § 149 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer*innen zur Beseitigung des Niederschlagwassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren

Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist. Hintergrund ist, dass eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten ist. Die Entwässerung der momentan versiegelten Bereiche erfolgt ausschließlich über eine Versickerung vor Ort. Das anfallende Niederschlagswasser versickert demnach derzeitig vollständig im Plangebiet. Die bestehenden Versiegelungen genießen Bestandsschutz, neu hinzukommende Versiegelungen dürfen allerdings ausschließlich mittels wasserdurchlässiger Materialien erfolgen. Dementsprechend erfolgt langfristig eher eine Entsiegelung der Dauercampingplätze, sodass von einem positiven Einfluss der Versickerung im Plangebiet ausgegangen werden kann.

Das zusätzlich anfallende Abwasser durch die Errichtung zusätzlicher Sanitäranlagen ist wie bereits im Bestand praktiziert, ebenfalls ordnungsgemäß zu beseitigen.

9.3 Verkehrliche Belange

Durch die Lage des Campingplatzes an der gut ausgebauten Kreisstraße 53 besteht bereits eine hervorragende Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die etablierte Zufahrt in nördlicher Richtung, die mit dem direkt anschließenden Parkplatz ausreichend dimensioniert ist, um den zu erwartenden Verkehr aufzunehmen. Grundsätzlich ist festzustellen, dass es sich um eine etablierte Zufahrtssituation handelt, deren Funktion bislang zu keinen Nutzungskonflikten geführt hat und somit unverändert bestehen bleibt. Über die Kreisstraße 53 ist in westlicher Richtung der Fähranleger Brake-Sandstedt zu erreichen. In östlicher Richtung mündet die Kreisstraße 53 in die Kreisstraße 50, die als Marktstraße in südlicher Richtung durch den Ortskern Sandstedt in die Nachbarorte Offenwarden, Wersabe oder Rechtebe führt. In nördlicher Richtung führt die Kreisstraße 50 durch den Ortskern Rechtenfleth nach Neuenlande und mündet dort in Büttel. Die überregionalen Verkehre können vom Plangebiet über Kreisstraße 50 im Ortskern Sandstedt auf die K 51 und von dort aus in östlicher Richtung weiter auf die Bundes Autobahn 27 in nördlicher Richtung nach Bremerhaven oder in südlicher Richtung nach Bremen gelangen.

Zudem besteht weiterhin die verkehrliche Erschließungsmöglichkeit im östlichen Bereich über die bestehende Zufahrt von der Deichstraße Am Radarturm. Sie ist insbesondere zur Erschließung des Wohnmobilstellplatzes und dem Dachzeltdorf geeignet., führt darüber hinaus aber dennoch weiter in das Plangebiet.

Es ist davon auszugehen, dass durch die vorliegende Planung ein moderater Anstieg der Verkehrsmengen im nördlichen Bereich der Einfahrt aufgrund der Nutzungsdiversifizierung mit dem Fokus auf weniger Dauercamper*innen im zentralen Hauptbereich des Campingplatzes vorgesehen ist, sodass eine erhöhte Fluktuation der Gäste in diesem Bereich ausgelöst werden könnten. Da es sich bei der Kreisstraße 53 um eine gut ausgebaute Hauptverkehrsstraße handelt, ist sie ausreichend leistungsfähig, um auch die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.

9.4 Wirtschaft

Die langfristige baurechtliche Absicherung sowie die vorgesehenen Erweiterungen und Modernisierung des Campingplatzes sind in Bezug auf die wirtschaftlichen Belange positiv zu sehen. Mit dem Ausbau eines leistungsfähigen touristischen Angebotes werden Arbeitsplätze in der Gemeinde Hagen im Bremischen, hier insbesondere in der Ortschaft Sandstedt gesichert bzw. geschaffen. Über die Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungen durch die Campingplatzgäste profitiert die nähere Umgebung ebenfalls von einem gut besuchten Campingplatz.

9.5 Freizeit / Erholung / Tourismus

Durch das vorliegende Planverfahren werden die Belange von Freizeit, Erholung und Tourismus positiv berührt. Die baurechtliche Absicherung der Campingplatznutzung im Plangebiet trägt zur langfristigen Sicherung einer für Freizeit, Erholung und Tourismus bedeutsamen Einrichtung bei. Dazu macht der Platz sich die besondere Lage zwischen Weser und Deich zu Nutze, da sowohl Wassersport auf der Weser, als auch Radsport auf dem Weserradweg direkt den Campingplatz und somit die gesamte Ortschaft Sandstedt betrifft und Gäste generieren. Neben der üblichen Campingnutzung bietet der Platz darüber hinaus auch Attraktionen für Tagesgäste, wie zum Beispiel einen Kiosk, Spiel- und Sportflächen sowie einer Strandbar und ist aus diesen Gründen besonders für die Naherholung geeignet. Darüber hinaus soll ein Festzelt das gastronomische Angebot temporär ergänzen, sodass das vielseitige touristische Angebot der Region durch den Campingplatz sinnvoll ergänzt wird.

Des Weiteren werden die bestehenden Nutzungen angrenzend an den Campingplatz im Rahmen der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes langfristig in ihrem Bestand anhand der Darstellung des Sportschiffhafens südlich des Plangebietes sowie den westlich angrenzenden Flächen des Bade- bzw. Hundestrandes gesichert. Somit kann ein attraktives Angebot für die Freizeitgestaltung von Einheimischen und Tourist*innen bewahrt und die räumliche Verknüpfung zwischen dem Campingplatz und den touristischen Einrichtungen am Hafen unterstützt werden.

Auf die Belange von Freizeit, Erholung und Tourismus sind damit positive Auswirkungen zu erwarten.

9.6 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden insofern von der vorliegenden Planung berührt, als dass die Lärmemission des Campingplatzes sowie der weiteren geplanten Freizeitnutzungen negative Auswirkungen auf die nähere Umgebung verursachen können. Zudem können Schall-, Geruchs- und Gasemissionen durch die Kreisstraße 53 sowie dem Fähranleger Brake-Sandstedt auf das Plangebiet einwirken. Durch die Nutzungsdiversifizierung insbesondere im östlichen und südöstlichen Bereich des Campingplatzes werden möglicherweise mehr Immissionen in diesen Bereichen induziert. In diesen Bereichen (offene Zeltwiese, Dachzeltdorf und Tiny Houses) wird jedoch gezielt auf ruhigeren Naturtourismus mit weniger Bewegungsverkehr abgezielt. Zudem sind die 12 Holzplateaus für Dachzelte und 6 Tiny Houses ein geringer Erweiterungsumfang in einem relativ abgeschieden Bereich zwischen dem Gehölzbestand, sodass der Störungsgrad hinsichtlich der Schallbelastung eher gering gehalten wird. Dazu trifft darüber hinaus die gültige Platzordnung, in der Ruhezeiten verbindlich geregelt werden, starke Reglementierungen.

Da jedoch die vorliegende Bauleitplanung primär die Sicherung des Bestandsplatzes mit moderaten Erweiterungsmöglichkeiten zur Neustrukturierung und Modernisierung forciert und im Bestand keine Konflikte zwischen den oben angeführten Nutzungen bekannt sind, wird auch zukünftig nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten ausgegangen. Darüber hinaus ist betonend hervorzuheben, dass nördlich anschließend an die Kreisstraße 53 und somit auch an den Fähranleger Brake-Sandstedt das *Flora-Fauna-Habitat „Unterweser“* anschließt, welches den Betrieb beider Verkehrsanlagen bereits im Bestand stärker einschränkt, als es das vorliegende *Sondergebiet* tun könnte.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Belange des Immissionsschutzes nicht über den Bestand hinaus durch die vorliegende Bauleitplanung negativ berührt werden.

9.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das bestehende Strom- und Wassernetz angeschlossen. Die Entsorgung anfallender Abwässer erfolgt zentral über die bestehende Kanalisation der Ge-

meinde. Die Erweiterung der Bestandsanlagen in Folge der vorliegenden Bauleitplanung ist möglich.

9.8 Denkmalschutz

Östlich grenzt unmittelbar an das vorliegende Plangebiet der denkmalgeschützte Deichkörper an. Aufgrund dessen muss geprüft werden, ob dieser negativ durch die vorliegende Bauleitplanung beeinflusst wird. Da der Campingplatz schon langjährig am etablierten Standort an die Deichanlage anschließt und durch die die vorliegende Bauleitplanung primär die Bestandabsicherung mit moderater Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorsieht, wird nicht von einer negativen Beeinflussung des denkmalgeschützten Deichkörpers ausgegangen. Der Campingplatz prägt weiterhin das Bild des Deiches im Bereich Sandstedt, wie es beispielsweise auch weiter nördlich der Campingplatz am Außendeich der Ortschaft Rechtenfleth tut. Der Bereich wird - wie an vielen Orten mittlerweile entlang des Weserdeiches - touristisch genutzt. Damit wurde geprüft, ob sich die Veränderungen auf das Denkmal Deich im Sinne des § 8 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) beeinträchtigend auswirken.

Mit „Beeinträchtigung" ist laut offiziellem Kommentar von Schmaltz / Wiechert zum NDSchG gemeint, dass es „*bestimmend ist, dass die jeweilige besondere Wirkung des Denkmals, die es als Kunstwerk, als Zeuge der Geschichte oder als bestimmendes städtebauliches Element auf den Beschauer ausübt, nicht geschmälert wird. Neubauten sollen den Maßstab einhalten, den das Denkmal gesetzt hat und es nicht erdrücken, verdrängen oder übertönen und die gebotene Achtung gegenüber den Werten erkennen lassen, die das Denkmal verkörpert.“*

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem Deich um ein langgestrecktes, großes Flächendenkmal, welches schon langjährig optisch durch die touristische Campingplatznutzung sowie von Wochenendhäusern begleitet wird. Dementsprechend wirkt die vorliegende Bauleitplanung sich nicht nachteilig auf das Erscheinungsbild des Deiches aus. Zudem wird in anderen Gemeinden an der Küste der Deich in das Tourismuskonzept eingebunden und dadurch Veränderungen in direkter Umgebung vorgenommen. Der Einfluss der vorliegenden Bauleitplanung auf den denkmalgeschützten Deichkörper ist hingegen nur in einem begrenzten Abschnitt und minimal wirksam mit Blick auf den langjährigen Bestand des Campingplatzes. Der Deichkörper in Gänze bleibt als landschaftsbestimmendes Bauwerk zwischen Land und Meer erhalten.

Die Belange des Denkmalschutzes werden somit nicht negativ durch die vorliegende Bauleitplanung berührt.

10. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Baubeschränkungszone entlang der Kreisstraße 53

Im Bereich der Baubeschränkungszone entlang der Kreisstraße 53 "An der Weser" dürfen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NStrG).

Die Begründung wurde gemäß § 5 Abs. 5 BauGB sowie § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Gemeinde Hagen im Bremischen ausgearbeitet:

Bremen, den 03.07.2025

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

Hagen im Bremischen, den ……..

……
(Andreas Wittenberg)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am ..... in Form einer Bürgerversammlung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Hagen im Bremischen, den ……..

……
(Andreas Wittenberg)
Bürgermeister