

Gemeinde Butjadingen

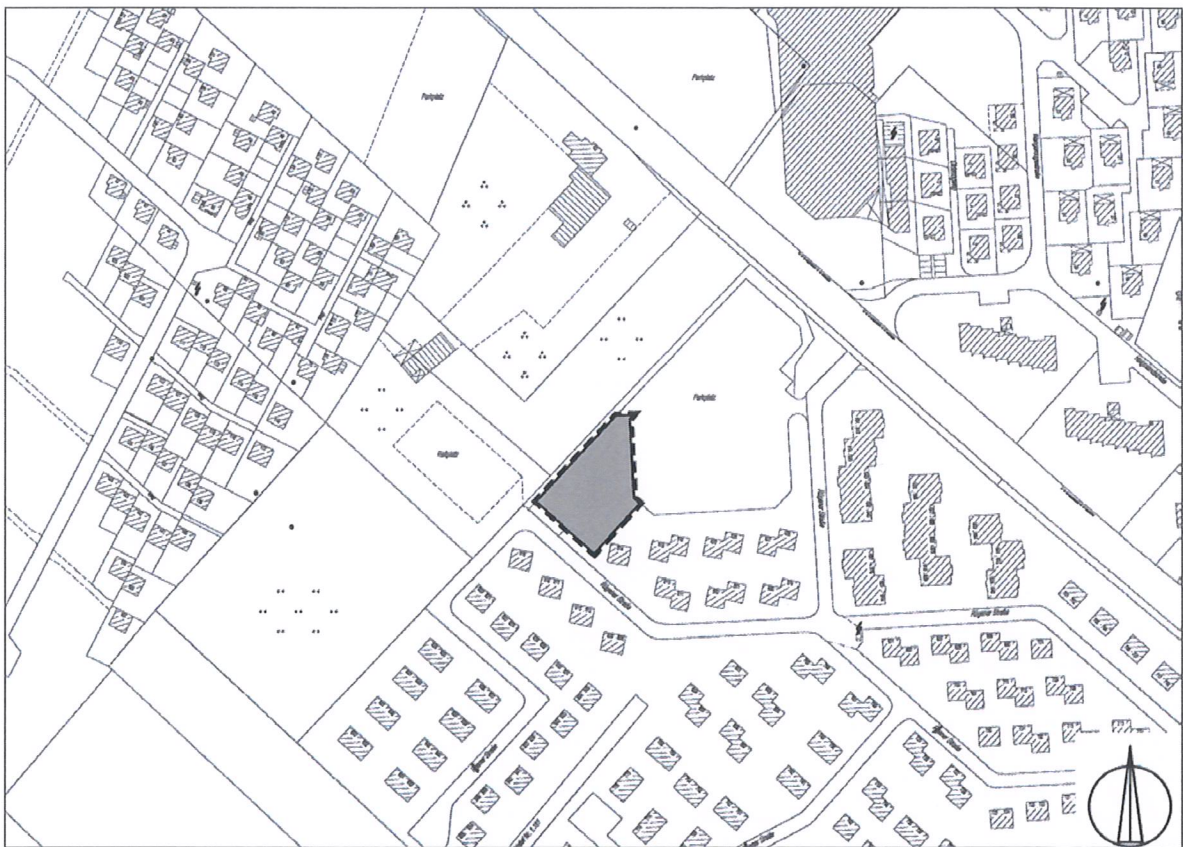
Gemarkung Tossens



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 109

Tossens, Nordsee-Parc

Begründung



Auszug aus der Allgemeinen Liegenschaftskarte

Lageplan Plangebiet (graue Fläche; ohne Maßstab)

Urschrift

Planverfasser:

BPW | baumgart+partner
stadt- und regionalplanung

Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

| | |
|--|----------|
| Teil A Begründung | 3 |
| 1. Planungsanlass und Planungsziele | 3 |
| 2. Lage und Anbindung des Plangebietes | 4 |
| 3. Übergeordnete Planwerke..... | 4 |
| 4. Bestand | 5 |
| 5. Inhalte des Bebauungsplanes | 5 |
| 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung | 6 |
| 7. Immissionsschutz | 6 |
| 8. Umweltbelange | 8 |
| 9. Hinweise | 8 |
| | |
| Teil B Planverfahren | 8 |
| 10. Rechtsgrundlagen | 8 |
| 11. Ablauf des Planverfahrens..... | 9 |

Abkürzungen

| | |
|--------|--------------------------------------|
| BauGB | Baugesetzbuch |
| B-Plan | Bebauungsplan |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung |
| FNp | Flächennutzungsplan |
| LROP | Landesraumordnungsprogramm |
| RROP | Regionales Raumordnungsprogramm |
| UP | Umweltprüfung |
| UVP | Umweltverträglichkeitsprüfung |
| UVPG | Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz |

Teil A Begründung

1. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass

Die Gemeinde Butjadingen verfügt mit dem Ferienpark Nordseeküste über ein attraktives Ferienhausgebiet mit vielfältigen Freizeitangeboten für die ganzjährige Nutzung. So werden in dem so genannten Market Dome Indoor-Aktivitäten wie Baden in einem Wellnessbad, Saunen, Ballspielen, Klettern, Rutschen etc. für alle Altersgruppen angeboten. In dem Ferienhausgebiet gibt es jedoch kein Spielfeld, in dem Kinder und Jugendliche im Freien Ballspiele wie Fußball, Basketball oder Handball spielen können. Um hier für die jüngsten Ferienhausbesucher ein entsprechendes Angebot zu schaffen, plant die Otto Boekhoff Immobilien GmbH aus Nordenham im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft Nordsee Tropen Parc II ein Kleinspielfeld in den Ferienpark Nordseeküste zu errichten. Das Feld hat die Größe von 32 x 17 m und soll mit einem Kunststoffbelag, einer Bande und einem Ballfangzaun ausgestattet werden.

Der für das Kleinspielfeld vorgesehene Standort liegt am südwestlichen Ende des Ferienparks an der Rügener Straße in Ortsteil Tossens. Für diesen Standort gilt der Bebauungsplan Nr. 109, Tossens, Nordsee-Parc der Gemeinde Butjadingen aus dem Jahre 1993, der hier ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kinderspielhaus" festsetzt. Da die Errichtung eines Kleinspielfeldes nicht der Zweckbestimmung "Kinderspielhaus" entspricht, kann das Vorhaben nach geltendem Planrecht nicht errichtet werden.

Die Gemeinde Butjadingen befürwortet die Planung des Investors und beabsichtigt daher, den Bebauungsplan für diesen Teilbereich zu ändern. Es ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109, Tossens, Nordsee-Parc. Die Planänderung erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass das Planungsziel der Errichtung eines Kinderspielhauses in den vergangenen 20 Jahren nicht umgesetzt wurde und die Betreiber des Ferienhausgebietes auch in Zukunft keine Errichtung eines Kinderspielhauses vorsehen.

Planungsziele

Mit der Bebauungsplanänderung beabsichtigt die Gemeinde Butjadingen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Schaffung weiterer Freizeitangebote im Nordseebad Tossens zu schaffen. Ziel der Planung ist die Errichtung eines tagsüber geöffneten Kleinspielfeldes für Kinder und Jugendliche, das multifunktional für verschiedene Ballspiele genutzt werden kann. Die Planung dient einer Attraktivitätssteigerung des Ferienhausgebietes und somit auch einer Förderung des Tourismus für das Nordseebad Tossens. Mit der Planung werden weitere Ziele verfolgt:

- Begrünung entlang der östlichen Plangebietsgrenze auf einer Anhöhe auch als Schutz gegenüber den östlich liegenden Ferienhäusern
- ortsnahe Einleitung des anfallenden Niederschlagswasser in den westlich angrenzenden Graben
- geordnete und konfliktfreie städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung von Schallimmissionen durch die Freizeitanlage des Kleinspielfeldes.

Beschleunigtes Verfahren
nach § 13a BauGB

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der Entwicklung einer bereits überplanten Fläche wird die 1. Änderung des Bebauungsplans 109, Tossens, Nordsee-Parc gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist möglich, da das geplante Vorhaben der Innenentwicklung dient und es über eine Plangebietsgröße von nur rd. 0,14 ha verfügt. Die Anwendung des § 13a BauGB ist auch möglich, da mit der Planänderung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet wird. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Planverfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 der Fall, so dass auf eine Umweltprüfung verzichtet wurde.

2. Lage und Anbindung des Plangebietes

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst ein Teilstück des Flurstücks 61/10, Gemarkung Tossens, Flur 2. Es ist rd. 1.400 m² groß und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch einen Parkplatz des Ferienhausgebietes (Flurstück 61/11)
- im Südosten durch die Parzellen der Ferienhäuser Rügener Straße 810-816 (Flurstück 62/8)
- im Südwesten durch eine Stellplatzfläche für Müllsammelbehälter und Kfz-Stellplätze und die hieran anschließende Rügener Straße
- im Nordwesten durch einen Graben und dahinter liegende landwirtschaftlichen Grünflächen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs kann auch dem Deckblatt dieser Begründung entnommen werden.

3. Übergeordnete Planwerke

Landesraumordnungs-
programm Niedersachsen
2008/2012 (LROP)

Die im LROP formulierten Ziele für die zukünftige Raumentwicklung sind als Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung zu beachten. Im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt vom 22. Mai 2008 wurde die Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen in der nunmehr geltenden Fassung neu bekannt gemacht. Das LROP wurde zuletzt durch Verordnung über das LROP vom 24.09.2012 geändert. Im LROP ist das südwestliche Gemeindegebiet Butjadingens (Ortschaften Eckwarden, Eckwarderhörne) als Teil des länderübergreifenden Schutzgebietes "Natura 2000" dargestellt. Für den Ortsteil Tossens werden auf der Ebene der Landesplanung keine Ziele formuliert.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch wurde am 19.12.2003 zur Satzung beschlossen. Die Ortschaft Tossens ist im RROP als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Fremdenverkehr" dargestellt. Der Bereich der Strandallee, zu dem auch der Ferienpark mit dem Plangebiet zählt, gilt als regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt. Die Anlage eines Kleinspielfeldes entspricht der Zielsetzung, den Fremdenverkehr weiter zu entwickeln.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kur- Erholungs- und Freizeitnutzungen" dar. Aufgrund der Planung eines Kleinspielfeldes für die Kinder und Jugendliche des Ferienhausgebietes Park Nordseeküste in einer Größe von rd. 1.400 m² gilt die Planung als aus dem FNP entwickelt.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 109 Tossens, Nordsee-Parc. Dieser setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kinderspielhaus" fest. Als Maß der baulichen Nutzung werden die Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Zudem wird eine offene Bauweise bestimmt. Der Bebauungsplan Nr. 109 ist seit dem Jahr 1993 rechtskräftig.

4. Bestand

Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine baulichen Anlagen. Das Gebiet stellt eine intensiv genutzte Grünfläche dar. Die Fläche wird von Kinder zum Fußballspielen genutzt. Sie ist im Parkplan des Ferienparkbetreibers entsprechend als Bolzplatz ausgewiesen.

Umgebung

Westlich des Plangebietes bestehen Grünflächen, die zum Teil landwirtschaftlich genutzt werden. Nördlich grenzt ein großer Parkplatz für die Besucher des Ferienparks an. Östlich grenzen Ferienhäuser an.

Topographie, Oberflächengewässer

Das Plangebiet ist ebenerdig. Oberflächengewässer bestehen keine. Westlich grenzt ein Graben an, der Oberflächenwasser aufnimmt. Der Graben ist weder 2. noch 3. Ordnung und kann auch nach Realisierung der Planung geräumt werden. Ein eigener Räumstreifen wird hierzu nicht benötigt.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

Fläche für Sport- und Spielanlagen

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 wird für das gesamte Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Kleinspielfeld" festgesetzt. Auf der Fläche sind ein Kleinspielfeld für Ballsport sowie sonstige Anlagen zum Ballspielen zulässig. Die Festsetzung leitet sich aus der Planung eines multifunktionalen Kleinspielfeldes für Kinder und Jugendliche zum Ballspielen ab. Die für die Nutzung des Kleinspielfeldes erforderlichen Banden und Ballfangzäune sowie Sitzgelegenheiten außerhalb des Spielfeldes sind im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ohne weitere Festsetzungen zulässig, da sie der Zweckbestimmung dienen und untergeordnete Nebenanlagen darstellen.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die Rügener Straße, einer Gemeindestraße, erschlossen. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die Einleitung des Regenwassers in den westlich angrenzenden Graben. Da für das Kleinspielfeld keine Gebäude geplant sind, ist ein Anschluss an einen Schmutzwasserkanal sowie an sonstige Leitungen nicht erforderlich.

7. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt am Rande des Ferienhausgebietes und umfasst die Errichtung eines Kleinspielfeldes für Kinder und Jugendliche des Ferienhausgebietes. Das Spielfeld dient nicht dem Vereinssport, Schulsport oder vergleichbar organisiertem Freizeitsport. Es erzeugt aufgrund seiner Zugehörigkeit zum Ferienhausgebiet auch keinen Zugangs- oder Publikumsverkehr und somit keinen weiteren Kfz-Verkehr. Daher werden auch keine zusätzlichen Stellplatzflächen erforderlich. Es werden auch keine Lautsprecheranlagen o.ä. errichtet. Um jedoch die Verträglichkeit des Kleinspielfeldes in Bezug auf Lärmbelastungen mit den angrenzenden Ferienhäuser zu prüfen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durch einen Fachgutachter vorgenommen (*Schalltechnisches Gutachten für die Errichtung und den Betrieb eines Kleinspielfeldes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 der Gemeinde Butjadingen; Verfasser: T&H Ingenieure GmbH, Bremen, August 2015*).

Bei der Geräuschbeurteilung werden Freizeitanlagen wie nicht genehmigungsbedürftige gewerbliche Anlagen i. S. der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) betrachtet. Ihre Beurteilung und Messung erfolgt nach den entsprechenden Vorgaben der TA Lärm mit der Ausnahme, dass die Ruhezeitenzuschläge nach Nr. 6.5 der TA Lärm auch in Kern-, Dorf- und Mischgebieten gelten. Für einzelne Tagesszeiten ist gemäß TA Lärm in Verbindung mit der Freizeitlärmrichtlinie in bestimmten Baugebieten bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von 6 dB zu berücksichtigen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 109 sind die Ferienhäuser als Sondergebiet Ferienhausgebiet festgesetzt. Die TA Lärm gibt für Ferienhausgebiete keine Immissionsrichtwerte an. Insofern wird für die Beurteilung der Schutzbedürftigkeit der Ferienwohnungen von einem Allgemeinen Wohngebiet ausgegangen. Im vorliegenden Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich das geplante Kleinspielfeld auf dem Gelände der Center Parcs Bungalowpark Nordseeküste GmbH befindet und es sich hierbei insgesamt um eine Ferienanlage handelt, die Ihren Besuchern eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten auf dem Anlagengelände bietet. Insofern wird das geplante Kleinspielfeld im Wesentlichen von den Besuchern – und somit auch von den Bewohnern der Ferienhäuser – genutzt. Aufgrund dieser speziellen Situation wird für die schalltechnische Beurteilung des Vorhabens von einer Gemengelage im Sinne der TA Lärm, Nr. 6.7 ausgegangen.

Im Rahmen der Gemengelage werden gemäß TA Lärm, unter Berücksichtigung der Nutzung von Wohnen auf der einen Seite und der Freizeitnutzung auf der anderen Seite, für die Ferienhäuser an der Rügener Straße die Immissionsrichtwerte auf 60 dB(A) in der Tageszeit und 45 dB(A) in der Nachtzeit angepasst. Dies entspricht der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes. In der Nachtzeit ist keine Nutzung der Anlage vorgesehen.

Vor dem Hintergrund der oben genannten Beurteilungsgrundlagen wurden ohne aktive Schallschutzmaßnahmen deutliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den nächst gelegenen Immissionsorten (Ferienhäusern) berechnet. Daher wurden folgende Schallminderungsmaßnahmen einer erneuten Berechnung der Schallimmissionen zugrunde gelegt:

1. An der südöstlichen Seite des Kleinspielfeldes ist eine 3,0 m hohe Abschirmung in Form eines Lärmschutzwalles, einer Lärmschutzwand oder einer Kombination aus beidem zu schaffen.
2. Der Betrieb auf dem Kleinspielfeld ist ausschließlich tags außerhalb der Ruhezeiten der TA Lärm zulässig. Die Einhaltung der maximalen Öffnungszeiten werktags von 7.00 - 20.00 Uhr und sonn- und feiertags von 9.00 - 13.00 Uhr und 15.00 - 20.00 Uhr ist durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

Unter Berücksichtigung der o.g. aktiven Schallschutzmaßnahme und der Öffnungszeiten ergaben die Schallimmissionsberechnungen, dass in der Tageszeit der maßgebliche Immissionsrichtwert an allen Immissionsorten durch den Beurteilungspegel der Gesamtbelastung eingehalten wird. Den Berechnungen wurde zugrunde gelegt, dass innerhalb der Ruhezeiten kein Betrieb stattfindet. In der Nachtzeit findet ebenfalls kein Betrieb auf dem Anlagengelände statt. An Sonn- und Feiertagen sind aufgrund der reduzierten Betriebszeit von 9.00 – 13.00 Uhr und 15.00 – 20.00 Uhr tags außerhalb der Ruhezeit geringere Beurteilungspegel zu erwarten. Tagsüber sind von dem geplanten Kleinspielfeld keine kurzzeitigen Geräuschspitzen zu erwarten, die den jeweiligen Immissionsrichtwert tagsüber um mehr als 30 dB(A) überschreiten. Somit ist durch den Betrieb des Kleinspielfeldes keine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums gemäß TA Lärm zu erwarten.

Aufgrund der vorgenannten Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurde im Bebauungsplan zeichnerisch eine Fläche für Immissionsschutzanlagen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist auf der gesamten Länge eine Lärmschutzanlage in Form eines Lärmschutzwalles, einer Lärmschutzwand oder einer Kombination aus beidem zu errichten. Die Lärmschutzanlage ist in einer Mindesthöhe von 3 m, gemessen über der Oberfläche des nordwestlich angrenzenden Kleinspielfeldes, herzustellen.

Zudem wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass der Betrieb auf dem Kleinspielfeld ausschließlich tagsüber und nur außerhalb der Ruhezeiten gemäß der Niedersächsischen Freizeitlärmrichtlinie zulässig ist. Die Einhaltung der maximalen Öffnungszeiten werktags von 7.00 - 13.00 Uhr und 15.00 - 20.00 Uhr sowie sonn- und feiertags von 9.00 - 13.00 Uhr und 15.00 - 20.00 Uhr ist sicherzustellen.

8. Umweltbelange

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gemeindegebietes Butjadingen, Ortsteil Tossens und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Es umfasst auf einer Fläche von rd. 1.400 m² eine durch Kinderspiel (Fußball) intensiv genutzte Wiesenfläche, die von einem Parkplatz, einer Müllsammelstellfläche, Ferienhausparzellen und einem Graben begrenzt wird. Die Fläche wird regelmäßig gemäht und ist ökologisch betrachtet von geringer Wertigkeit. Am östlichen Plangebietsrand besteht im Übergang zu den Parzellen der Ferienhäuser eine Gehölzgruppe. Altbaumbestände gibt es nicht. Aufgrund der Vegetation sind im Plangebiet keine Lebensstätten von Fledermäusen und an Vögeln nur ubiquitäre Arten wie Amsel, Ringeltaube, Kohlmeise etc. zu erwarten.

Durch das Kleinspielfeld werden zukünftig ökologische Bodenfunktionen wie z.B. Speicher-, Rückhalte- und Filtermedium für Bodenwasser etc. in geringem Maße betroffen. Das anfallende Regenwasser kann ortsnah in den angrenzenden Graben eingeleitet werden.

9. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften oder Vorbehalte für nachfolgende Genehmigungsverfahren verweisen.

Teil B Planverfahren

10. Rechtsgrundlagen

| | |
|-------------|--|
| BauGB | Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474). |
| BauNVO 1990 | Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548). |
| PlanzVO | Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58). |
| NBauO | Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46). |
| NKomVG | Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds.GVBl. S. 576). |

11. Ablauf des Planverfahrens

| | |
|----------------------------|--|
| 18.12.2014 | Aufstellungsbeschluss 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 109 |
| 18.12.2014 | Auslegungsbeschluss 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 109 |
| 10.12.2015 | Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses |
| 28.12.2015 – 05.02.2016 | Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB |
| 17.03.2016 | Satzungsbeschluss 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 109 |
| 07.04.2017 | Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten) |

Die Begründung wurde gem. § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Gemeinde Butjadingen ausgearbeitet von:

BPW baumgart+partner
Stadt- und Regionalplanung
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Butjadingen, den

07.04.2017


Bürgermeisterin