



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 186 „TOSSENS, NORDSEEALLEE“ Begründung

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Gemeinde Butjadingen



PROJ.NR. 11199 | 20.11.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass und -erfordernis	6
2.	Grundlagen der Planaufstellung	6
2.1.	Aufstellungsbeschluss	6
2.2.	Rechtsgrundlagen	6
2.3.	Räumlicher Geltungsbereich	7
2.4.	Verfahren	8
3.	Planungsvorgaben	9
3.1.	Landesplanung und Raumordnung	9
3.2.	Landschaftsplanung	12
3.3.	Flächennutzungsplanung	13
3.4.	Verbindliche Bauleitplanung	14
3.5.	Sonstige Planungen	16
3.5.1.	Regionales Entwicklungskonzept	16
3.5.2.	Klimasichere Region Wesermarsch	17
4.	Bestand	17
5.	Immissionen	18
6.	Städtebauliches Konzept	18
7.	Inhalt des Bebauungsplanes	20
7.1.	Art der baulichen Nutzung: Sondergebiete	20
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	22
7.3.	Bauweise	22
7.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	22
7.5.	Private Straßenverkehrsfläche	23
7.6.	Öffentliche Grünfläche	23
7.7.	Regenrückhaltebecken	23
7.8.	Gewässerrandstreifen	23
7.9.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	23
7.10.	Festsetzungen zum Schallschutz	24
8.	Örtliche Bauvorschriften	24
9.	Nachrichtliche Übernahmen	25

9.1.	Räumuferstreifen	25
9.2.	Gewässerrandstreifen	25
9.3.	Leitungen.....	25
10.	Oberflächenentwässerung	25
11.	Erschließung	26
11.1.	Verkehrliche Erschließung.....	26
11.2.	Ver- und Entsorgung.....	26
11.2.1.	Leitungen.....	26
11.2.2.	Abfallwirtschaft	26
12.	Flächenbilanz	27
13.	Belange von Natur und Landschaft	27
13.1.	Bestandssituation	27
13.2.	Rechtliche Grundlagen und fachliche Beurteilung.....	28
13.2.1.	Baubedingte Auswirkungen.....	28
13.2.2.	Anlagebedingte Auswirkungen.....	28
13.2.3.	Betriebsbedingte Auswirkungen	29
13.3.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	29
14.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	30
14.1.	Rechtliche Grundlagen	30
14.2.	Prüfungsrelevante Arten	31
14.3.	Vorprüfung der Planung	31
15.	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	32
15.1.	Rechtliche Grundlagen	32
15.2.	Prüfungsrelevante Schutzgebiete.....	32
15.3.	Prüfung der Verträglichkeit.....	32
16.	Hinweise	33
16.1.	Baunutzungsverordnung.....	33
16.2.	Bodenfunde.....	33
16.3.	Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten.....	34
16.4.	Verwendung überschüssigen Bodens.....	34
16.5.	Kampfmittel	34
16.6.	Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern.....	35

Bebauungsplan Nr. 186 „Tossens, Nordseeallee“ – Begründung

16.7.	Tatsächliche Lage der Leitungen.....	35
16.8.	Einsichtnahme in technische Vorschriften	35
17.	Verfahrensvermerke.....	36

1. Planungsanlass und -erfordernis

Der Butjadinger Ortsteil Tossens ist bereits seit fast einem Jahrhundert Nordseebadeort und auch heute noch überregional als Ferienort bekannt. Tossens erfreut sich größer werdender Beliebtheit bei Badegästen aus verschiedenen Bundesländern. Dies spiegelt sich sowohl in steigenden Übernachtungszahlen als auch in der steigenden Nachfrage nach Ferienunterkünften, respektive in der Nachfrage für Bauland für Ferienwohnungen wider. Als Ort des Fremdenverkehrs spielt Tossens eine wichtige Rolle in der lokalen wie regionalen Wirtschaft. Um das touristische Potenzial Tossens ausschöpfen zu können, ist es für die Verwaltung der Gemeinde Butjadingen daher wichtig, Investoren Möglichkeiten des Zugangs in den Fremdenverkehrsmarkt zu bieten.

Das im Westen der Nordsee-Halbinsel Butjadingen gelegene Tossens weist bereits eine größtenteils auf den Fremdenverkehr angelegte Nutzungsstruktur auf und sieht diese auch in der hier relevanten Ortslage vor. Es bedarf daher keiner besonderen Bewältigung von Nutzungs- oder Interessenskonflikten bezüglich des bauleitplanerischen Vorgehens. Die bisherige Siedlungspolitik und die das Plangebiet umgebende Nutzungs- und Bebauungsstruktur sowie das Orts- und Landschaftsbild werden maßgeblich innerhalb des verbindlichen planungsrechtlichen Rahmens in die vorliegende Planung integriert.

Ziel der Planung ist die Entwicklung von Bauland gemäß der o. g. Zielsetzungen der Gemeinde Butjadingen durch Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan).

2. Grundlagen der Planaufstellung

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Butjadingen in seiner Sitzung am 12.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 186 „Tossens, Nordseeallee“ beschlossen.

2.2. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO),

Bebauungsplan Nr. 186 „Tossens, Nordseeallee“ – Begründung

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 186 liegt im Nordwesten von Tossens südwestlich der Ortsstraße „Nordseeallee“ und umfasst rund 3,46 ha.

Der Geltungsbereich umfasst in Flur 2 der Gemarkung Tossens. die Flurstücke 61/16, 61/13, 4/4, 12/141, 11/1, und 45/1 vollständig sowie das Flurstück 61/5 teilweise.

Begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Norden durch die Flurstücke 61/5, 61/7 und 62/2 („Nordseeallee“),
- im Osten durch die Flurstücke 61/2 (Fußweg / Center Parcs Parkplatz), 62/7 (Rügener Str.), 62/12 (Haus Nr. 824-825, 840-841, 846-847, 852-853) u. Flurstück 34/3 (Prieltief Nr. 1.18),
- im Süden durch das Flurstück 14/13 („Erholungsgebiet Pütten“) und
- im Westen durch die Flurstücke 12/21, 12/22, 12/23, 12/24, 12/25, 12/26, 12/31, 12/89, 12/90, 12/120 (unbebaut / ursprgl. Reservefl. für Fußweg), 12/119, 12/100, 12/111, 3/60, 3/59, 3/58, 3/57 (teilweise), 61/15

Die Lage des Geltungsbereichs ist aus der Übersichtskarte auf dem Deckblatt der Begründung ersichtlich; die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Abb. 1: Luftbild des Geltungsbereichs (rot umrandet) und seiner unmittelbaren Umgebung, Stand: 2019 (Quelle: <https://www.nwsib-niedersachsen.de>) (o.M.)¹



2.4. Verfahren

Das Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (B-Plan der Innenentwicklung ohne Vorprüfung des Einzelfalls) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die die Nachverdichtung basierend auf umliegend bereits vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung vorsieht.

Die Anwendung dieses Verfahrens ist an die folgenden Bedingungen gebunden:

- Die Größe der gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Grundfläche muss kleiner als 20.000 m² sein.
- Der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
- Es darf kein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigt werden.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt:

¹ Quelle: Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV): Online-Auskunft der Straßeninformationsbank Niedersachsen. - <https://www.nwsib-niedersachsen.de>

- Die maximal zulässige versiegelbare Fläche gemäß den Festsetzungen des B-Plans unterschreitet 20.000 m². Sachlich, räumlich oder zeitlich eng zusammenhängende B-Pläne, deren festgesetzte Grundflächen mitzurechnen wären, liegen nicht vor. Damit berechnet sich die anzusetzende Grundfläche wie folgt:

Baugebiet	Fläche (m ²)	Grundflächenzahl	zulässige Grundfläche (m ²)
Sondergebiet SO 1	17.330	0,35	6.066
Sondergebiet SO 2	5.951	0,40	2.380
Summe	23.281		8.446

- Die vorgesehene bauliche Nutzung begründet keine UVP-Pflicht.
- Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kap. 15).
- Es befinden sich keine Anlagen in unmittelbarer Nähe, für die eine Gefahr schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen besteht (sog. Störfallanlagen im Sinne der Störfallverordnung).

Ein im beschleunigten Verfahren aufgestellter B-Plan unterliegt keiner Umweltprüfung. Die Verpflichtung zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen entfällt.

Es besteht im beschleunigten Verfahren ebenfalls keine Verpflichtung zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Gemeinde Butjadingen hat entschieden, diese Verfahrenserleichterung zugunsten einer umfassenden Beteiligung nicht in Anspruch zu nehmen. Die förmlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB werden daher wie im Normalverfahren üblich durchgeführt.

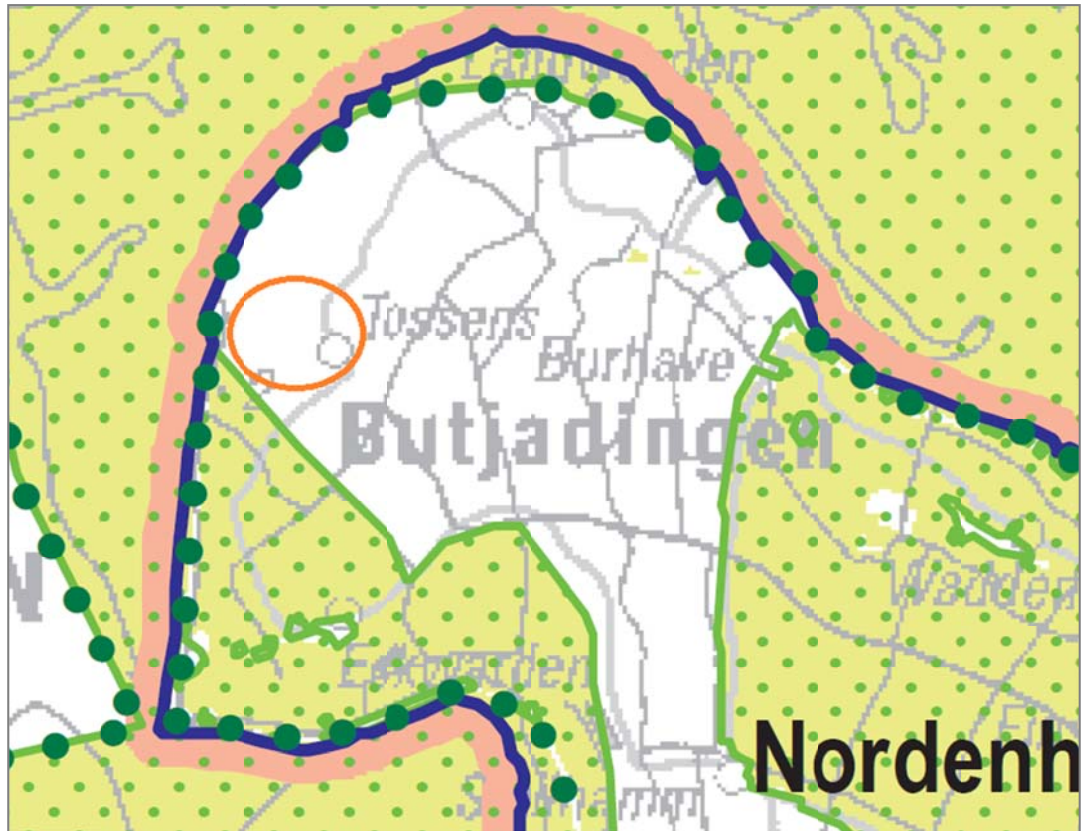
Von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.





3. Planungsvorgaben

3.1. Landesplanung und Raumordnung

Die Neubekanntmachung der Verordnung über das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden.

Abb. 2: Ausschnitt aus der rechtswirksamen Fassung des LROP der letzten Neubekanntmachung (2017). (Ortsteil Tossens orange umkreist) (o.M.)



	- Natura 2000 Gebiete
	- Biotopverbund (linienförmig)
	- Mittlere Tidehochwasser-Linie
	- Biotopverbund (Querungshilfe)

Laut der zeichnerischen Darstellung liegen keine direkten Maßgaben oder Vorgaben für die eingangs beschriebene Fläche des Plangebietes in Tossens vor.

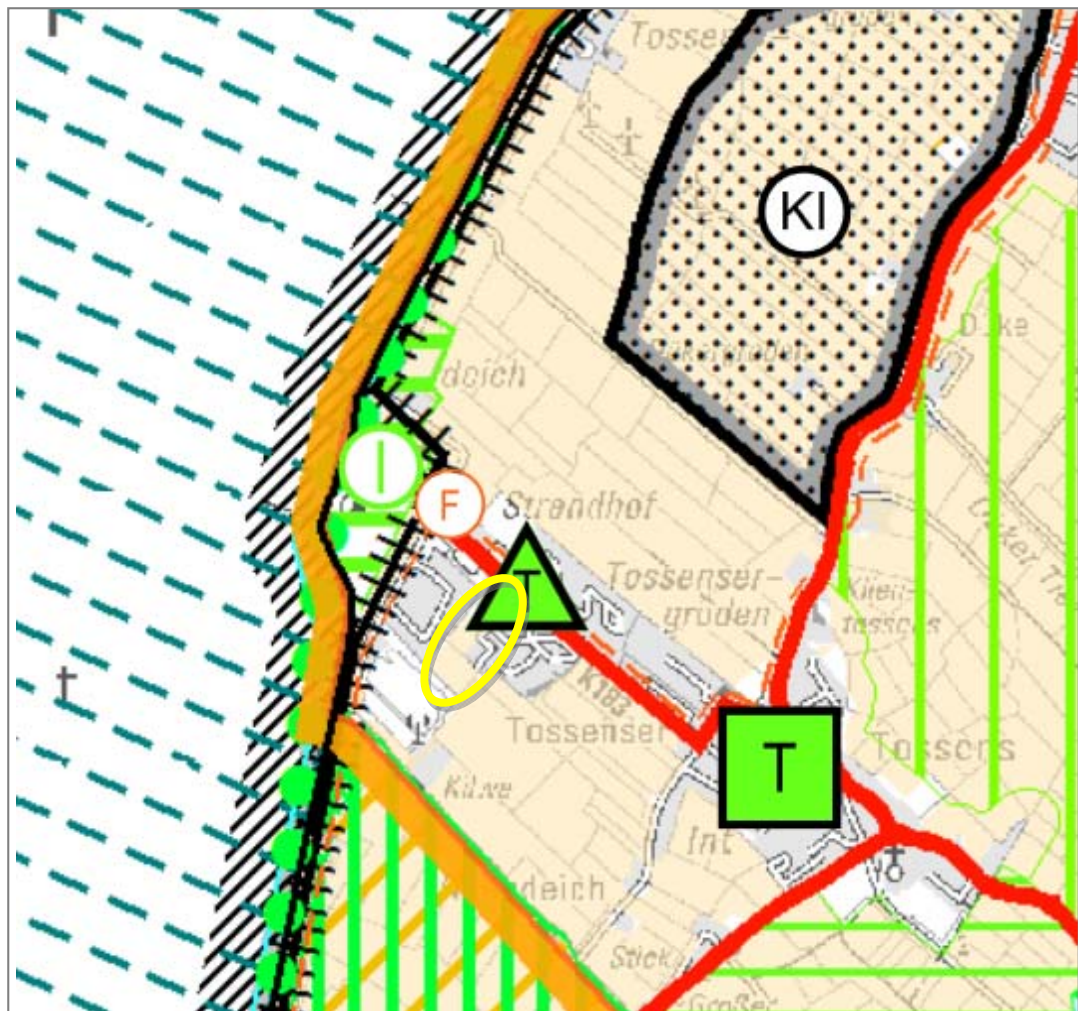
Das aktuell rechtskräftige **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Wesermarsch stammt vom 19.12.2003 und wurde am 15.03.2010 geändert. Das RROP befindet sich aktuell in der Neuaufstellung. Nach mehreren öffentlichen Auslegungen in den Jahren 2018 und 2019 und einem Erörterungstermin im Juni 2019 liegt die am 16.12.2019 beschlossene Satzungsfassung der oberen Landesplanungsbehörde (Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) Weser-Ems) per Januar 2020 vor.





Dieser noch nicht rechtskräftige Satzungsentwurf entfaltet in seiner jetzigen Form die Bindungswirkung von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung. Die Inhalte sind bereits jetzt bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Das RROP 2019 stellt das Plangebiet als innerhalb der Ortslage von Tossens gelegen dar. Der nördliche Teil des Plangebietes schließt an die Nordseeallee, eine der Hauptverkehrsstraßen des Ortes an. Die Ortschaft Tossens wird als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus gekennzeichnet. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebiets mit der Zweckbestimmung Tourismusschwerpunkt.

Die vorliegende Planung dient der touristischen Entwicklung der Ortschaft Tossens und trägt zur funktionalen Stärkung des Ortskerns bei. Das Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wird eingehalten.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem RROP 2019 für den Landkreis Wesermarsch mit Lage des Plangebiets (gelb umkreist) (o.M.).

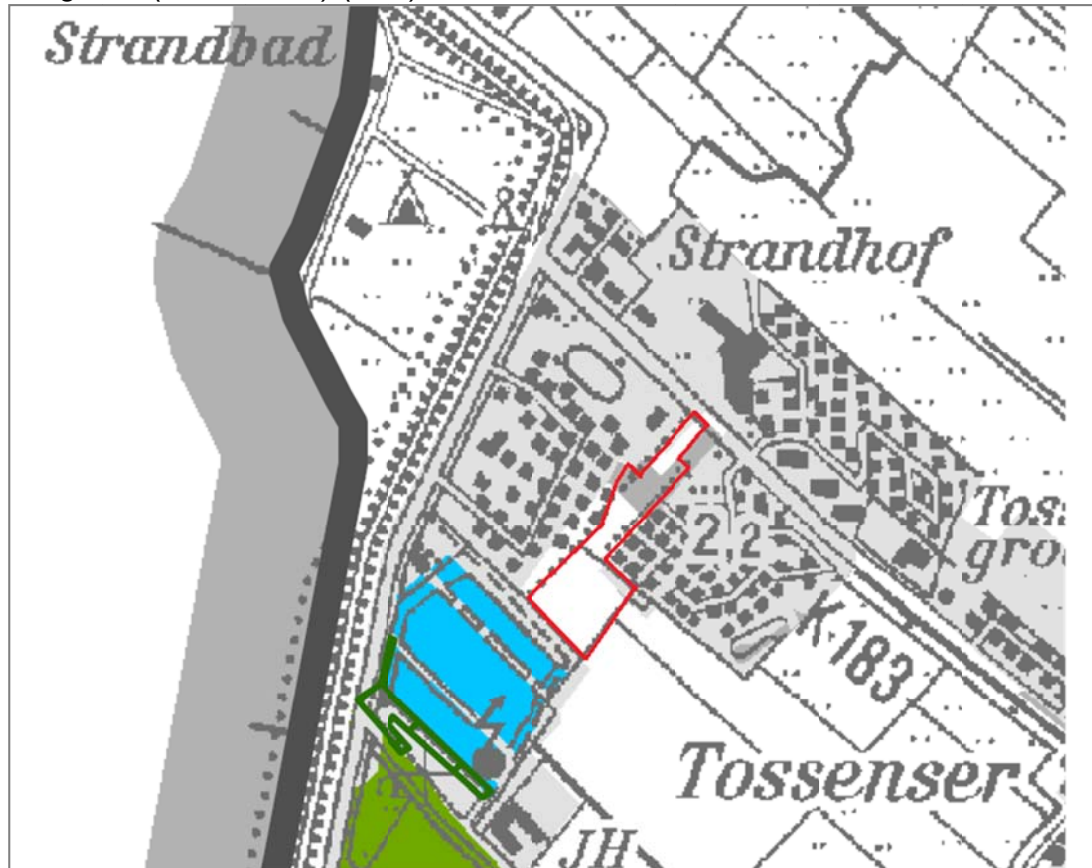


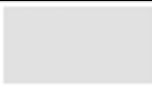

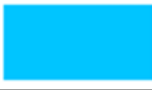

	Vorranggebiet Tourismusschwerpunkt
	Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus
	Radwanderweg von regionaler Bedeutung
	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (aufgrund hohen Ertragspotenzials)
	Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (Vorbehaltsgebiet)
	Vorranggebiet für Natur und Landschaft
	Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (KI = Klei)
	Hauptverkehrsstraße
	Vorranggebiet für Natura 2000-Gebiete

3.2. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan (LRP)** des Landkreises Wesermarsch (Entwurf 2016) stellt in der Karte zum Vergleich der schutzwürdigen Bereiche vom LRP 1992 und LRP 2016 das Plangebiet als „übrige Stadtfläche“ und damit als nicht schutzwürdigen Bereich dar. Weitere Vorgaben gehen aus dem LRP-Entwurf nicht hervor.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan von 2016 mit Abgrenzung des Plangebiets (rot umrandet) (o. M).



	- Ortslage
	- Vorranggebiet für Natur und Landschaft
	- Stillgewässer > 0,5 ha
	- Grenze Landkreis

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Butjadingen² gibt für das Plangebiet keine wertvollen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften oder Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes an.

3.3. Flächennutzungsplanung

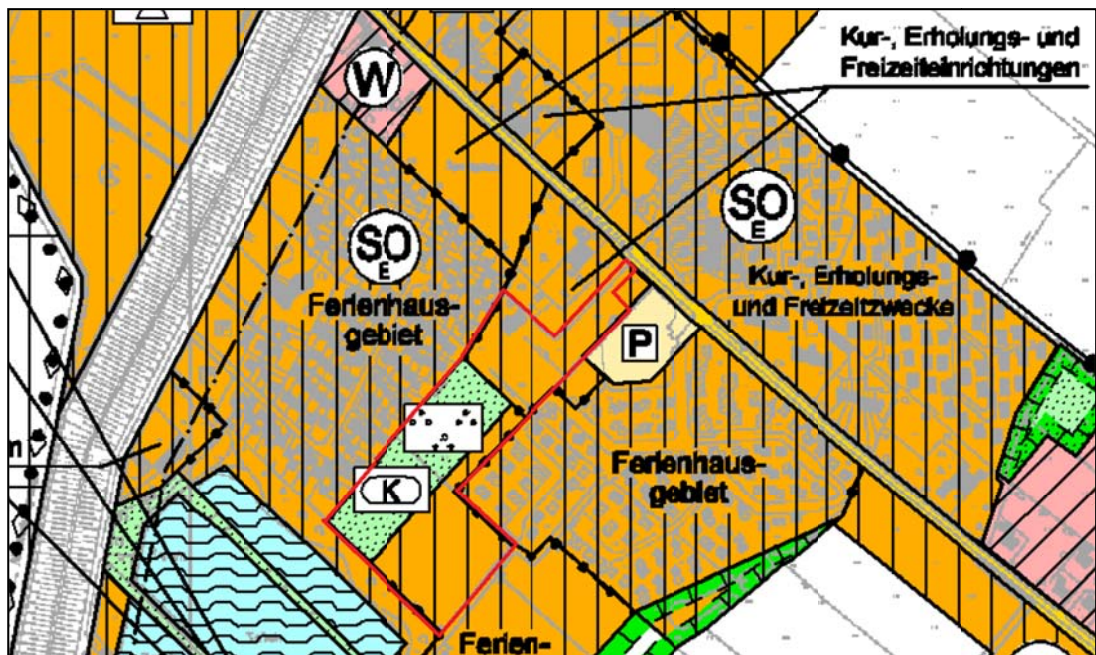
Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** aus dem Jahre 2008 stellt für das Plangebiet im nördlichen Teil Sondergebiete für „Kur-, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen“ dar. Der südwestliche Teil sieht für das Areal eine Kurparkanlage vor, der

² Planungsgruppe grün (1994): Landschaftsplan Butjadingen. - Ovelgönne

südöstliche ein Sondergebiet „Ferienhäuser“. Südwestlich des Plangebietes werden die Gewässer des Erholungsgebietes „Pütten“ dargestellt.

Da die Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist eine Änderung des FNP nicht notwendig. Er wird auf dem Wege der Berichtigung an den neuen Zustand angepasst.

Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen. (Änderungsbereich in rot umrandet) (o. M.)



3.4. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet überschneidet sich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 „Tossens, Nordsee-Parc“.

Die im Überschneidungsbereich festgesetzte Zulässigkeit für die Nutzung (Reiterhof und Reitplatz) wird durch die Festsetzungen des vorliegenden B-Plans ersetzt.

Dem Vernehmen nach wurde eine reiterliche Nutzung in der festgesetzten flächenhaften Ausdehnung zu keiner Zeit umgesetzt. Insoweit liegt auch keine Nutzungsverdrängung vor.

Der Bebauungsplan Nr. 109 wurde in 2015 geändert, weil statt eines geplanten Kinderspielhauses ein Kleinspielfeld angelegt werden soll. Der Änderungsbereich überschneidet sich zwar nicht mit dem B-Plan 186, ist aber für die vorliegende Planung insoweit von Bedeutung, als die vom Kleinspielfeld ausgehenden Schallimmissionen berücksichtigt werden müssen (s. u.).

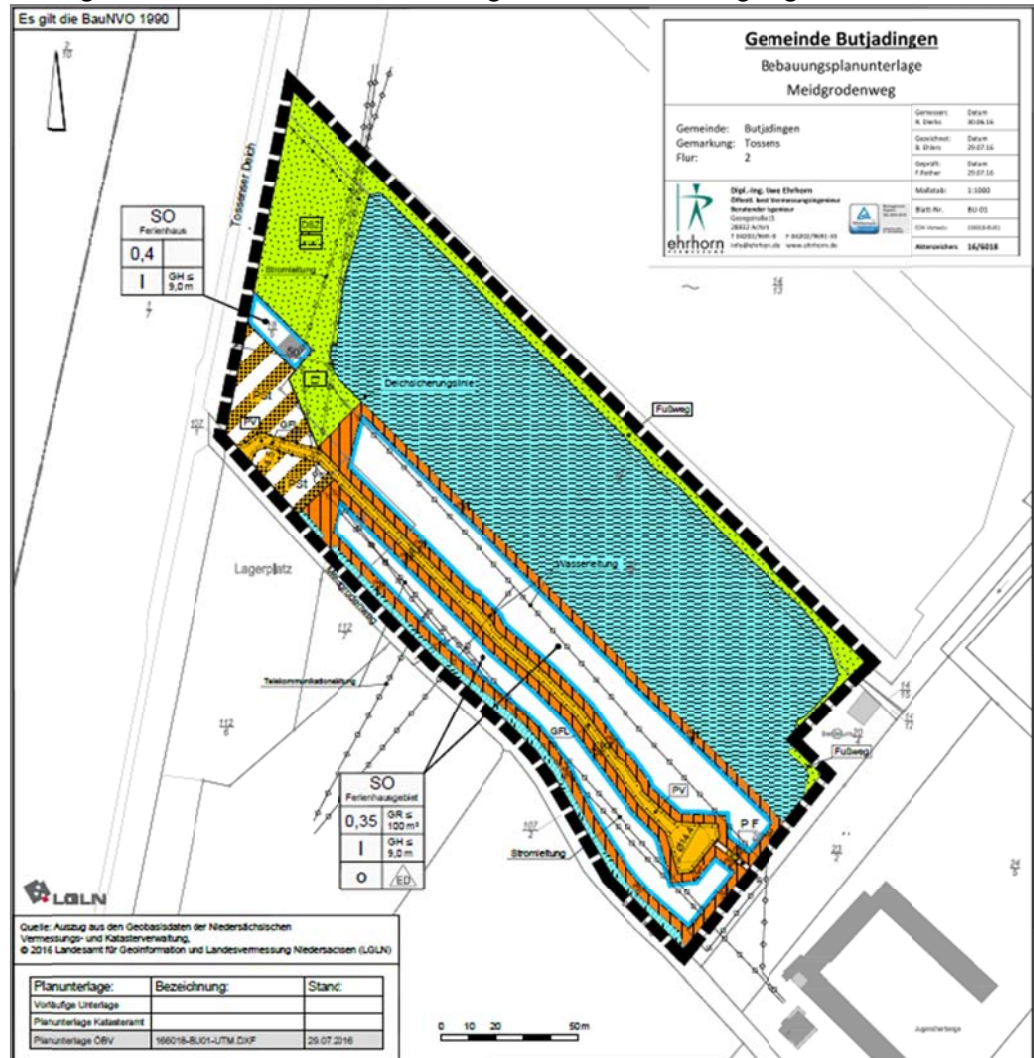
Abb. 6: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 109 der Gemeinde Butjadingen (Überschneidungsbereich rot umrandet).



In der Nähe des Plangebietes befinden sich die Geltungsbereiche folgender rechtswirksamer Bebauungspläne, die für Vergleichszwecke im Sinne des Erhalts eines homogenen und harmonischen Ortsbids und zur Fortschreibung von städtebaulichen Morphologien und Charakteristika bei der Erstellung des Bebauungsplanes herangezogen worden sind:

- nördlich des Plangebietes (nicht unmittelbar angrenzend): Bebauungsplan Nr. 148 inklusive 5. Änderung „Tossens, beim Hallenbad“ (Sondergebiet Ferienhausgebiet)
- südlich des Erholungsgebietes Seenlandschaft Pütten (nicht unmittelbar angrenzend): Bebauungsplan Nr. 177 „Meidgrodenweg“ (Sondergebiet Ferienhausgebiet)

Abb. 6: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 177 „Meidgrodenweg“ mit ähnlicher Charakteristik bzgl. der Rahmenbedingungen.



3.5. Sonstige Planungen

3.5.1. Regionales Entwicklungskonzept

Mit dem **Regionalen Entwicklungskonzept (REK) 2014 – 2020** „Wesermarsch in Bewegung“ bewirbt sich die lokale Aktionsgruppe (LAG) bestehend aus Vertretern des Landkreises und der Gemeinden (Kommunale Partner) sowie Vertretern aus der Zivilgesellschaft, den so genannten WiSo-Partnern, aus der Wissenschaft und dem Sozialwesen, für die LEADER-Förderperiode (franz. *Liaison entre actions de développement de l'économie rurale*, „Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft“) zwischen 2014 und 2020.

Hierbei wurden seit 2014 und werden noch bis 2020 projektbezogen EU-Fördermittel akquiriert, um ländlichen Regionen nach dem Subsidiaritätsprinzip die Möglichkeit der eigenständigen Entwicklung zu bieten.

Dieses Strukturförderprogramm steht in Einklang mit der vorliegenden Planung.

3.5.2. Klimasichere Region Wesermarsch

Die Planung **Klimasichere Region Wesermarsch** wurde im Zuge des Projektes *Climate Proof Areas* (dt. klimasichere/-angepasste Areale) innerhalb eines Regionalforums bestehend aus Gebietskörperschaftsvertretern der Region, Vertretern der Kreis- und Landespolitik, der Zivilgesellschaft in Form von Vereinen sowie der regionalen Wirtschaftsförderung elaboriert. Hierbei wurden richtungsweisende Schritte hin zu einer regionalen Klimaanpassungsstrategie benannt und Entwicklungs- sowie Handlungsempfehlungen erarbeitet.

Der vorliegende B-Plan steht dieser Planung nicht entgegen.

4. Bestand

Im Geltungsbereich befinden sich zwei Gebäude. Das nördlich gelegene Gebäude liegt auf den Flurstücken 61/13 und 4/4. Das südlich gelegene Gebäude liegt inmitten des Flurstückes 12/141. Die Gebäude werden landwirtschaftlich genutzt, wobei das nördliche Gebäude zugleich als Wohnsitz des dort ansässigen Landwirts dient. Auf den übrigen Flurstücken wird Landwirtschaft in Form von Grünlandnutzung betrieben. Diese Nutzung wird jedoch absehbar nicht längerfristig aufrechterhalten. Es besteht auch von keinem anderen ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieb ein Nutzungsinteresse.

Nordwestlich und südöstlich grenzen vollständig erschlossene und bebaute Ferienhausgebiete an. In nordöstlicher Nachbarschaft an der „Nordseeallee“ befindet sich ein Fahrradverleih. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt der Center-Parc Tossens, dem das südöstlich angrenzende Ferienhausgebiet als Betreiber zugeordnet ist.

Das Siedlungsbild der dem Plangebiet benachbarten Bereiche ist hauptsächlich von solitären Einfamilien- und Reihenhäusern aus den letzten vier Jahrzehnten geprägt, die mit ihrer kleinteiligen Parzellierung und oft verwendeten Bungalow-Bauweise speziell für den Tourismus konzipiert worden sind. Im nordwestlich angrenzenden Ferienhausgebiet ist die Bebauung recht dicht und von Flachdach-Bungalows geprägt. Im südöstlich angrenzenden Gebiet ist die Bebauung lockerer und die Häuser kommen mit ihren symmetrisch-geneigten Dächern der optischen Erscheinung regionaltypischer Einfamilienhäuser nahe.

Südlich grenzt das Erholungsgebiet der Seenlandschaft Pütten an, dessen größerer, östlich gelegener See im Eigentum der Butjadingen Kur und Touristik GmbH ist und hauptsächlich als Vereinsgewässer von Angelsportlern und Spazieren gehenden Touristen genutzt wird. Der kleinere, westlich gelegene Teich wird künftig, wie seit jüngster Zeit im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 177 „Meidgrodenweg“ festgelegt, als zentrales Naturelement für Ferienhäuser in hochwertigen Wasserlagen genutzt.

5. Immissionen

Es ist aufgrund der geplanten Art und des Maßes der baulichen Nutzung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, insbesondere zu den saisonalen Spitzenzeiträumen im Sommer. Die Intensität der Schall- und Abgasimmissionen wird sich jedoch voraussichtlich auf dem Niveau der umliegenden Ferienhausanlagen bewegen.

Im Nordosten grenzen die Flächen des Parkplatzes und des Kleinspielfeldes des CenterParcs-Ferienhausgebietes fast direkt ans Plangebiet an. Während der Parkplatz vorhanden ist und genutzt wird, ist das Kleinspielfeld noch nicht realisiert. Für die Bauleitplanung ist jedoch der rechtliche Status ausschlaggebend. Insofern müssen die Schallimmissionen des Parkplatzes als Gewerbelärm und die des Kleinspielfeldes als Freizeitlärm berücksichtigt werden. Hierfür wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die hieraus abgeleiteten Festsetzungen werden in Kap. 7 erläutert.

6. Städtebauliches Konzept

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 186 „Tossens, Nordseeallee“ liegt das Konzept der Innenentwicklung zu Grunde, wonach innerörtliche Flächen als Bauland entwickelt werden. Die im FNP bereits dargestellten Nutzungen unterstützen die Ziele des RROP 2019 des Landkreises Wesermarsch, Tossens als Schwerpunkt für den Fremdenverkehr in der Gemeinde Butjadingen weiter zu profilieren. Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielen. Daher besteht keine Veranlassung, das Vorhaben zurückzustellen oder eine wesentlich andere Planung zu verfolgen.

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Tossens und liegt in für den Tourismus günstiger Weise in der Nähe des Küstenbereichs. Bis dato wurden die Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt und die Fläche bildete einen markanten Bruch im Straßenraum der örtlichen Haupterschließungsstraße, der Nordseeallee.

Der Zuwachs an Touristen schafft Anreize für die Ansiedlung von Folgenutzungen und -angeboten wie Gastronomien sowie Erholungs- und Freizeitstätten.

Die geplante Bebauung orientiert sich an den Bebauungsphänotypen der umliegenden Ferienwohngebiete und schließt eine morphologisch auffällige Bebauungslücke im innerörtlichen Bereich. Die neue Bebauung fügt sich in die Siedlungsstruktur ein und trägt zum harmonischen Ortsbild Tossens als etabliertem Erholungsort bei. Die für den maritimen Erholungstourismus aber auch für die Anwohner wichtigen Sicht- und Wegeachsen bleiben erhalten und werden durch neue Geh- und Radwege zum Erholungsgebiet Seenlandschaft Pütten sowie zum CenterParcs-Ferienhausgebiet besser verknüpft. Somit stehen lokale und übergeordnete raumordnerische Ziele im Einklang miteinander.

Für die innere Erschließung ist eine 6,00 m breite Privatstraße vorgesehen. Diese dient grundsätzlich dem motorisierten Verkehr der Anwohner und Urlauber sowie der Erreichbarkeit für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgungsdienste. Entlang der Haupterschließung können Mülltonnen direkt an den Grundstücken platziert werden. Das Wenden des Müllentsorgungsfahrzeugs geschieht anhand einer Fahrt um

eine große Wendeschleife, so dass gesonderte Stellplätze für Müllbehälter nicht notwendig sind.

Für die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist eine Regenrückhaltung erforderlich. Diese wird auf einer langgestreckten Fläche angeordnet, die als naturnahes Regenrückhaltebecken gestaltet wird. Damit wird das Wasser, wenn auch im kleinen Maßstab, als Naturelement ins Plangebiet eingebracht und auch die direkt angrenzenden Parzellen werden als Wassergrundstücke besonders attraktiv gestaltet. Die räumliche Nähe zum Erholungsgebiet der Seenlandschaft Pütten im Süden unterstützt das Thema der verschiedenen Gewässer in der nahen Umgebung zusätzlich.

Ein öffentlich zugänglicher Geh- und Radweg, der entlang des Regenrückhaltebeckens innerhalb eines Grünstreifens von der „Nordseeallee“ bis zum Erholungsgebiet der Seelandschaft Pütten führt, wertet den öffentlichen Raum in seiner Ästhetik und Funktionalität deutlich auf.

Es ergibt sich vorbehaltlich des tatsächlichen Zuschnitts der Grundstücke und deren möglicher Ausnutzung eine zu erwartende Zahl von etwa 40 Ferienhäusern.

Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und/oder zur Freizeitgestaltung können im Plangebiet flexibel angeordnet werden. Die Flächen im Nordosten sind aufgrund ihrer Lage mit Nähe zur Hauptstraße bzw. Haupteinschließung für weitere, weniger störimpfindliche Nutzung geeignet. Für das Bestandsgebäude im Norden soll die gegenwärtige Nutzung des Dauerwohnens über den Bestandsschutz hinaus auf Dauer erhalten bleiben, aber auch Umnutzungen können erfolgen.

Abb. 7: Städtebauliches Konzept (o. M.)



7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1. Art der baulichen Nutzung: Sondergebiete

Die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet, das in Kap. 6 erläutert wird. Die Gebietsausweisung erfolgt durch die textlichen Festsetzungen zu den Sondergebieten 1 und 2.

Da keine Steuerungswirkung beabsichtigt ist, könnte theoretisch auch ein etwas höherer Grad an Dauerwohnen umgesetzt werden, was nicht als Problem gesehen

wird. Dennoch ist zu erwarten, dass das Ferienwohnen eine klare Dominanz mit wahrscheinlich sogar mehr als 90% der Geschossfläche erreichen wird.

Für den Löwenanteil des Plangebietes wurde das sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen Wohnen“ im südwestlichen Teil des Plangebietes festgesetzt. Da dieser Teil sich im rückwärtigen Bereich und damit vom touristischen Hauptgeschehen abgewandt befindet, wurden die das (Ferien)Wohnen mehr beeinträchtigenden Nutzungen in das SO 2 mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen, Wohnen und nicht störendes Gewerbe“ verlagert, wobei der Zulässigkeitskatalog des SO 1 vollumfänglich auch für das SO 2 gilt.

In den Sondergebieten sollen nicht nur Ferienhäuser, sondern auch ergänzende Nutzungen und Angebote untergebracht werden können, um im Bereich der Gastronomie und Freizeitgestaltung ein adäquates Verhältnis von Angebots- und Nachfragestrukturen gewährleisten zu können.

Allgemein zulässig sind:

- a) Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung dazu geeignet und bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen,
- b) Wohnungen,
- c) Anlagen für die Verwaltung von Ferienhäusern und -wohnungen,
- d) Kioske, die der Versorgung des Gebietes dienen,
- e) Schank- und Speisewirtschaften,
- f) Anlagen für sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- g) Räume nach § 13 BauNVO für die Ausübung freier Berufe und
- h) typischerweise zugehörige Nebenanlagen

Für das Sondergebiet 2 zur Nordseeallee hin treten dann, wie oben bereits angedeutet, folgende Nutzungen hinzu bzw. können zusätzlich zugelassen werden:

- i) Anlagen für kulturelle Zwecke
- j) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- k) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

In den Sondergebieten werden Grundstücksgrößen angestrebt, die über die sehr kleinteilige Parzellierung der Nachbarferienhausgebiete hinausgeht. Hierdurch können etwas großflächigere Ferienhäuser entstehen, für die in Tossens ein Angebotsdefizit zu verzeichnen ist. Insoweit wird die Angebotspalette von Ferienhäusern bzw. -wohnungen qualitativ erweitert und der touristischen Nachfrage nach etwas höherwertigen Ferienwohnungen wird entgegengekommen.

Die Errichtung von Anlagen für sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung und / oder zur Versorgung des Gebietes und die Zulässigkeit von Räumen nach § 13 BauNVO ermöglichen dem Investor unternehmerischen Spiel-

raum in Richtung einer zusätzlichen Attraktivierung des Ferienhausgebietes und somit der weiteren Profilierung des gesamten Standortes bzw. Ortsteils Tossens als (über-)regional wettbewerbsfähiges Tourismusdomizil für Erholungssuchende mit eher aktiven oder eher passiven Tätigkeitspräferenzen.

Schutzansprüche gegenüber Immissionen ergeben sich bei der Festsetzung eines Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO wie im vorliegenden Fall nicht aus den einschlägigen Regelwerken. Innerhalb des SO 1 lässt sich dies aufgrund der geringen Umgebungseinflüsse durch die Anwendung der gegenseitigen Rücksichtnahme regeln. Durch die breite Palette der zulässigen Nutzungen sowie die Lage des Sondergebiets SO könnten allerdings diesbezügliche Unklarheiten entstehen. Daher wird für das SO 2 klarstellend der Schutzanspruch eines Mischgebietes festgesetzt.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll einerseits ein nachfragegerechtes und an der Gebietsausweisung orientiertes Angebot ermöglichen, andererseits soll mit der Ressource Boden aber auch sparsam umgegangen werden. Die im Plangebiet möglich werdende Bebauung soll ein weitgehend homogenes städtebauliches Erscheinungsbild nach sich ziehen. Die Bebauungsdichte in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, also im Wesentlichen in Form der Grund- und Geschossflächenzahl und der Gebäudehöhen, soll sich an die umliegenden Ferienhausgebiete anpassen. Auch Aspekte der Chancengleichheit und Wettbewerbsfähigkeit bzw. Wirtschaftlichkeit können hierfür argumentativ herangezogen werden, so dass Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 als angemessen betrachtet werden. Die etwas höhere Dichte soll hierbei für den Bereich an der Nordseeallee zum Tragen kommen.

Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens wird verbindlich vorgegeben, um eine einheitliche Auffüllung der einzelnen Grundstücke zu gewährleisten. Dies ist für die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung unabdingbar.

7.3. Bauweise

Damit sich das Plangebiet mit seiner künftigen Bebauung morphologisch in die umliegenden Ferienparks und somit in das lokale Stadtteilbild einfügt, wird eine abweichende Bauweise mit maximalen Gebäudelängen zwischen 12 und 16 m festgesetzt, wobei die längeren Gebäude zur Nordseeallee hin zulässig werden sollen. Hier ist auch an die Errichtung von größeren gastronomischen Betrieben oder kleineren Beherbergungsbetrieben gedacht.

7.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen werden großzügig gezogen, um eine flexible Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Allerdings bestehen hier auch städtebauliche Restriktionen. So sollen die öffentlich nutzbaren Verkehrsflächen sowie die öffentliche Grünfläche offengehalten und nicht von zu nah heranrückender Bebauung optisch beeinträchtigt werden. Zudem sind entlang der vorhandenen und geplanten Gewässer bzw. Rückhalteflächen die Uferbereiche von Gebäuden freizuhalten, um Böschungsabbrüche und Schäden an Gebäuden zu vermeiden. Zudem ist die ordnungsgemäße

Gewässerunterhaltung zu gewährleisten. Aus diesen Gründen werden außerhalb der Baugrenzen keine Garagen oder andere Nebengebäude zugelassen.

7.5. Private Straßenverkehrsfläche

Für die Haupteerschließungsstraße ist keine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Insofern ist die Gemeinde nicht für die Unterhaltung dieser Straße zuständig.

Die festgesetzte Fläche bietet ausreichend Raum für den Begegnungsverkehr und ggf. für das Anpflanzen von Straßenbäumen.

Lage und Größe des Fuß- und Radwegs, der die Haupteerschließung mit der öffentlichen Grünfläche verbindet, wird verbindlich festgesetzt, da hierüber abschließend entschieden wurde. Dies dient als kurzer Weg aus dem südwestlichen Teil des Plangebiets zu den Tossenser Pütten und dem zugehörigen Rundweg.

7.6. Öffentliche Grünfläche

Der o. g. Grünstreifen dient als attraktiv gestaltete öffentliche Verbindung zwischen „Nordseeallee“ und Tossenser Pütten und hat damit eine Funktion, die über das Plangebiet hinausgeht. Aus diesem Grund wird die Anlage eines Geh- und Radwegs ausdrücklich als zulässig festgesetzt. Über die konkrete Ausgestaltung der festgesetzten Zweckbestimmung als Parkanlage hinaus wird die Gestaltung als Rasenfläche festgesetzt, um die Offenheit des Grünzuges und die ordnungsgemäße Unterhaltung des angrenzenden Regenrückhaltebeckens zu gewährleisten.

7.7. Regenrückhaltebecken

Für das Regenrückhaltebecken wird nur die für den Ausbau erforderliche Fläche festgesetzt, da die Unterhaltung von der angrenzenden öffentlichen Grünfläche aus erfolgen kann. In die zeichnerische Festsetzung eingeschlossen wurde auch der vorhandene Graben an der südwestlichen Grenze des Plangebiets, um ihn in Bestand und Funktion zu sichern.

7.8. Gewässerrandstreifen

Entlang des Grabens an der südwestlichen Grenze des Plangebiets sind keine öffentlichen Flächen vorgesehen. Um den Schutz und die ordnungsgemäße Unterhaltung dieses Gewässers auf den künftigen Grundstücken zu gewährleisten, werden die hier zulässigen Nutzungen und Anlagen eingeschränkt. Dies gilt insbesondere für bauliche Anlagen, die hier in keiner Form – auch nicht als Nebenanlagen – zugelassen werden.

7.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Nutzung der Haupteerschließung für alle Nutzergruppen öffentlich-rechtlich abzusichern, werden entsprechende Rechte für diese Fläche vorgesehen.

Im südöstlichen Teil des Plangebiets soll langfristig ein weiterer Anschluss zum Rundweg um die Tossenser Pütten geschaffen werden, so dass diesem eine weitere Wegeschleife innerhalb des Plangebiets hinzugefügt wird. Über die genaue Lage

kann zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht abschließend entschieden werden. Daher wurde im betreffenden Bereich an der Wendeschleife eine großzügig bemessene Fläche festgesetzt, in der ein mindestens 3 m breiter Geh- und Radweg zulässig ist.

Analog dazu wird im Bereich zwischen der HAUPTerschließung und den angrenzenden bebauten Flächen im Nordosten des Plangebiets verfahren. Hier soll mindestens ein ebenfalls 3 m breiter Geh- und Radweg als Verbindung zur Rügener Straße bzw. dem fortführenden Geh- und Radweg am Kleinspielfeld geschaffen werden, der innerhalb des gekennzeichneten Bereichs flexibel angeordnet werden kann. Die Formulierung der textlichen Festsetzung ist hier aber so gewählt, dass darüber hinaus nach Bedarf auch weitere Wegeverbindungen geschaffen werden können.

7.10. Festsetzungen zum Schallschutz

Im Nordosten des Plangebiets liegen wie oben erwähnt Einwirkungen von Gewerbe- und Freizeitlärm vor. Diese überschreiten in einem bestimmten Umkreis jeweils das Maß des Schutzanspruchs eines Mischgebiets. Im Fall des Parkplatzes ist dies durch Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums gemäß TA Lärm infolge des Schließens von Pkw-Türen oder Kofferräumen zur Nachtzeit bedingt. Der zulässige Betrieb des Kleinspielfeldes würde zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete während des Tageszeitraums führen.

In der Planzeichnung sind die Schalleinwirkungsbereiche, innerhalb derer es zu den o. g. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommen kann, mit einer entsprechenden Signatur gekennzeichnet. Da die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster, Einhausungen von Außenwohnbereichen) gegen Gewerbe- und Freizeitlärm mit rechtlichen Unsicherheiten behaftet ist, werden für den vorliegenden B-Plan Maßnahmen der sog. „architektonischen Selbsthilfe“ vorgegeben, um den ordnungsgemäßen Schallschutz zu gewährleisten. Dies kann zum einen durch die Anordnung der Räume innerhalb der jeweiligen Gebäude geschehen, wobei die Fenster schutzbedürftiger Räume (z. B. Schlafzimmer) nicht zu öffnen sein dürfen, wenn sie nicht auf der schallabgewandten Seite angeordnet werden. Zum anderen dürfen Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen und Balkone) nur dort errichtet werden, wo eine Abschirmung von der Schalleinwirkung gegeben ist. Dies kann z. B. an der nordwestlichen Kante eines Gebäudes sein, das parallel zur Grenze des räumlichen Geltungsbereichs errichtet wird.

Die gewählten Festsetzungen sind damit hinreichend genau bestimmt, um den Bedarf des Schallschutzes in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, lassen aber noch Spielraum für die Gestaltung der einzelnen Bauvorhaben. Detaillierte Regelungen hierzu erfolgen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

8. Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der Gebäude soll im Wesentlichen den Bauherren überlassen bleiben. Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild misst die Gemeinde Butjadingen jedoch der Dachlandschaft eine besondere Bedeutung bei. Hier sollen die regionaltypischen geneigten Dächer vorherrschen. Dies gilt allerdings nicht uneingeschränkt.

Innerhalb des SO 2 werden aus Rücksicht auf die zulässigen Nutzungen diese Dächer nicht vorgegeben, da hier eine auf die Funktion ausgerichteten Gestaltung der Bebauung mit effektiver Raumausnutzung gewährt werden soll. Um übermäßig massive Gebäudekubaturen zu vermeiden, wurde die Höhe von Flachdachbauten begrenzt (siehe textliche Festsetzung 2.4).

Innerhalb des SO 1 ist eine kleinteiligere Bebauung vorgesehen, was sich auch im gewählten Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise ausdrückt (s. o.). Daher werden hier Form und Neigung der Dächer durch eine örtliche Bauvorschrift verbindlich vorgegeben. Begründete Abweichungen hiervon werden für gestalterische Details und begrünte Dächer zugelassen. Zudem können Garagen und andere Nebengebäude mit anderen Dachformen ausgestattet werden, da diese Anlagen den Hauptgebäuden in Funktion und Erscheinung untergeordnet sind.

9. Nachrichtliche Übernahmen

9.1. Räumuferstreifen

Innerhalb von 10 m ab Böschungsoberkante des Prielteifs Nr. 1.181 setzt die Satzung des Entwässerungsverbandes Butjadingen als zuständiger Unterhaltungsverband Beschränkungen des Grundeigentums auf den betreffenden Flächen fest, um die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung zu gewährleisten. Diese Bestimmungen entfalten unmittelbare Verbindlichkeit und wurden daher zeichnerisch und textlich in die Planzeichnung übernommen.

9.2. Gewässerrandstreifen

Innerhalb von 5 m ab Böschungsoberkante des Prielteifs Nr. 1.181 gelten bestimmte Regelungen gemäß Bundes- und Landesrecht, da es sich um ein Gewässer II. Ordnung handelt. Auch diese Bestimmungen sind unmittelbar verbindlich und wurden daher zeichnerisch und textlich in die Planzeichnung übernommen.

9.3. Leitungen

Der Verlauf der Leitungen wurde gemäß der Auskunft der jeweiligen Betreiber übernommen. Über die Notwendigkeit der Anpassung der vorhandenen Anlagen kann im Rahmen der Erschließungsplanung entschieden werden. Für die verbindliche Bauleitplanung ist es ausreichend, die Lage der Leitungen kenntlich zu machen. Daher wurde dies mit der Wahl der Festsetzungen, insbesondere der Baugrenzen, nicht abschließend geregelt.

10. Oberflächenentwässerung

Das von den versiegelten Oberflächen abgeleitete Niederschlagswasser soll so weit wie möglich auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Allerdings ist aufgrund des beabsichtigten Ausmaßes der Bodenversiegelung damit zu rechnen, dass dies nicht immer möglich sein wird, v. a. bei einem hohen Anfall von Niederschlagswasser innerhalb kurzer Zeit. Nicht zu versickerndes Niederschlagswasser darf jedoch nicht ungedrosselt der Vorflut zugeführt werden. Daher wird überschüssiges Wasser über ein Regenwasserkanalssystem in einem Regen-

rückhaltebecken gesammelt. Da das Grundwasser im Planbereich relativ hoch ansteht, fällt die Staulamelle entsprechend gering aus und der Flächenbedarf für das Becken ist relativ groß. Dies ließ sich städtebaulich sinnvoll lösen, indem es in langgestreckter Form geplant wurde (s. o.).

Vom Regenrückhaltebecken wird das abzuleitende Wasser gedrosselt dem Prieltief Nr. 1.181 zugeführt. Hierfür wird der vorhandene Graben an der südwestlichen Grenze des Plangebiets genutzt, der das geplante Regenrückhaltebecken mit dem Prieltief Nr. 1.181 verbindet.

Diese Lösung wurde mit dem zuständigen Entwässerungsverband abgestimmt und ist Grundlage des entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungsantrags.

11. Erschließung

11.1. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Nordseeallee“. Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen an dieser Straße sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

11.2. Ver- und Entsorgung

11.2.1. Leitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind angrenzend an das Plangebiet vorhanden, da diese Flächen sämtlich voll erschlossen sind. Nach derzeitigen Erkenntnissen hat das Netz, an welches angeschlossen werden soll, ausreichende Kapazitäten. Neu- oder Umverlegungen von Leitungen außerhalb des Plangebiets sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung absehbar nicht notwendig.

11.2.2. Abfallwirtschaft

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Wesermarsch die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

12. Flächenbilanz

Sonstiges Sondergebiet SO 1	17.330 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 2	5.951 m ²
private Verkehrsfläche	4.182 m ²
Öffentliche Grünfläche	3.980 m ²
Regenrückhaltung und Entwässerung	3.112 m ²
Plangebiet/Räumlicher Geltungsbereich	34.555 m²

13. Belange von Natur und Landschaft

13.1. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region der Watten und Marschen der niedersächsischen Nordseeküste.³ Es sind lediglich 2 Gebäude vorhanden (jeweils ein Haupt- und ein Nebengebäude), so dass der Versiegelungsgrad als sehr niedrig zu beurteilen ist. Gegenwärtig wird es vollständig landwirtschaftlich als Grünland genutzt und ist daher praktisch gehölzfrei. Es befindet sich in einer Nische zwischen zusammenhängend bebauten Flächen des Ferienortes Tossens, der seinerseits im Südwesten an das Erholungsgebiet um die sog. Pütten (Stillgewässer, die infolge der Kleientnahme entstanden sind) angrenzt.

Der vorliegende Boden ist in seinen Funktionen durch Bodenverdichtung gefährdet.⁴ Dies ist bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu beachten (s. u.). Das Vorkommen von sulfatsauren Böden ist unwahrscheinlich.⁵ Hierzu werden im Rahmen eines Gutachtens nähere Untersuchungen angestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Suchraumes für schutzwürdige Böden aufgrund äußerst hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit.⁶

Bedingt durch die flächendeckende landwirtschaftliche Nutzung weist die Vegetation eine Ausprägung als Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF) auf. Diese Ein-

³ Umweltkarten Niedersachsen (2011): Naturräumliche Regionen in Niedersachsen. – Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Hannover

⁴ NIBIS®-Kartenserver (2014): Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

⁵ NIBIS®-Kartenserver (2018): Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten (Tiefenbereich 0-2 m und unterhalb von 2 m Tiefe). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

⁶ NIBIS®-Kartenserver (2014): Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

schätzung ist allerdings zunächst als vorläufig anzusehen, da eine Begehung zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Dezember 2019) nicht hinreichend aufschlussreich ist. Die Fläche ist von Gruppen durchzogen, in denen kleinräumig andere ökologische Bedingungen herrschen können als auf den ebenen Bereichen.

Gehölzbestände finden sich angrenzend v. a. im Südwesten im Uferbereich der Pütten sowie südöstlich und nördlich im Bereich der hier bestehenden Bebauung. Das Prieltief 1.18 verläuft als intensiv unterhaltenes Fließgewässer entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes, die Uferlinie der Pütten liegt etwa 20 m in südwestlicher Entfernung.

Für das Plangebiet wird aufgrund von Lage und Nutzung der Fläche selbst sowie unmittelbar angrenzend keine besondere Bedeutung für die Fauna angenommen. Zu erwarten sind die für Agrar- und Siedlungslandschaft typischen, allgemein häufigen Arten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des für Gastvögel wertvollen Bereichs „Ruhwarden/Tossens“, dessen Status allerdings offen ist.

Vorbelastungen im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft liegen in Form der touristischen Nutzung in Tossens vor.⁷ Kleinräumig gilt dies v. a. für die südöstlich angrenzende Fläche, da hier eine Erschließungsstraße ohne Eingrünung o. ä. in direkter Nachbarschaft verläuft.

13.2. Rechtliche Grundlagen und fachliche Beurteilung

Die Beachtung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Bauleitplanung sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geregelt. Im Folgenden werden die Eingriffe in Natur und Landschaft in Folge der vorliegenden Planung beschrieben und bewertet. Die Überprüfung auf Verträglichkeit mit dem europäischen ökologischen Netz Natura 2000 und die einzuhaltenden Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erfolgt in separaten Kapiteln.

13.2.1. Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Ausführung der Baumaßnahmen kommt es zu Emissionen von Schall und Abgasen durch die eingesetzten Baumaschinen und -fahrzeuge sowie zur allgemeinen Unruhe durch die Bautätigkeiten sowie den Personen- und Fahrzeugverkehr. In den Boden wird durch Aufgraben, Befahren mit Fahrzeugen usw. eingegriffen.

Da diese Auswirkungen nur sehr kleinräumig und für einen begrenzten Zeitraum bestehen, werden sie als nicht erheblich beurteilt. Die Einhaltung der gebotenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung wird vorausgesetzt.

13.2.2. Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung wird die Bodenoberfläche versiegelt, wodurch der Boden seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen kann. Es wird zudem in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt eingegriffen, indem die bestehenden Ver-

⁷ vgl. Landschaftsplan der Gemeinde Butjadingen, Karte 5 und S. 174

sickerungsverhältnisse aufgehoben und eine Oberflächenentwässerung errichtet wird. Durch die Bebauung wird das vorhandene Grünlandbiotop ebenfalls beseitigt. Das Landschaftsbild wird verändert, indem die bestehende Siedlungslücke geschlossen wird; allerdings bleibt durch die Anlage einer Grünfläche eine Sicht- und Bewegungsachse erhalten, die eine Verbindung zum benachbarten Erholungsgebiet schafft.

Bedingt durch die gewählte Verfahrensart entfällt die Verpflichtung zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen.

13.2.3. Betriebsbedingte Auswirkungen

Die vorgesehene Nutzung des Plangebiets fügt sich in den vorhandenen Bestand ein, so dass hier keine Konflikte abzusehen sind. Der Ferienort Tossens wird nachverdichtet und behält seine kompakte Struktur, so dass wesentliche Änderungen zur oben beschriebenen Bestandssituation im Hinblick auf den Betrieb nicht eintreten.

Die Gefahr von schweren Unfällen besteht nutzungsbedingt nicht, da kein Umgang mit gefährlichen Stoffen o. ä. ausgeübt wird.

Infolge von katastrophalen Ereignissen sind erhebliche Folgewirkungen nicht gegeben, da die Gefahr von schweren Explosionen, der umfangreichen Freisetzung umweltgefährdender Stoffe o. ä. nutzungsbedingt ebenfalls nicht besteht.

13.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Als planerische Maßnahme zur Verminderung der Eingriffsintensität ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zu nennen, die wie oben beschrieben als „grüne Achse“ positiv auf Landschaftsbild und Erholungsfunktion wirkt.

Bei der Ausführung der Baumaßnahmen sind nachfolgend aufgeführte Maßnahmen der Eingriffsminimierung dienlich:

Für die Ausführung der Baumaßnahmen dürfen nur ordnungsgemäß gewartete und zugelassene Fahrzeuge und Maschinen eingesetzt werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens können durch eine geordnete Bauausführung minimiert werden. Unnötige bzw. unnötig starke Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und -materialien sind zu vermeiden und Teilbereiche, die nur während der Bauphase benötigt werden, mit Baggermatten zu schützen. Die Mutterbodenaufgabe ist ordnungsgemäß abzuschleppen und falls erforderlich sachgerecht zu lagern. Es ist zu prüfen, ob ein Wiedereinbau möglich ist. Genaue Angaben hierüber sind DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) und DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) zu entnehmen, die bei der Ausführung von Bodenarbeiten zu beachten sind.

Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm ist zu beachten.

Sofern wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen, ist auf den sachgerechten Umgang mit diesen zu achten.

Nicht zur Beseitigung vorgesehene Gehölze sind zu schonen. Sollte es dennoch zu Beschädigungen von Ästen, Zweigen oder Wurzeln kommen, sind diese fachgerecht zurückzuschneiden. Genaue Angaben sind hierüber sind der DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu entnehmen, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu beachten ist.

Die Baufeldräumung sollte aus Gründen des gesetzlichen Artenschutzes grundsätzlich nur von Oktober bis Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit, vorgenommen werden. Besetzte Nester von Kronenbrütern sowie von Boden- und Nischenbrütern, die in krautiger Vegetation, in und an Gebäuden, Zäunen, Holzstößen, Steinhaufen oder an ähnlichen Orten vorhanden sein können, dürfen nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Baumaßnahmen dürfen während der Brutzeit nur dann begonnen werden, wenn durch eine Überprüfung vor Ort zuvor sichergestellt ist, dass keine Niststandorte zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden.

Die bestehenden Gebäude mit ihren Nebenanlagen sind vor Beseitigung oder Umbau auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu untersuchen. Sollte eine solche vorgefunden werden und ihre Entfernung beabsichtigt sein, kann die zuständige Untere Naturschutzbehörde (UNB) auf Antrag eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilen.

14. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

14.1. Rechtliche Grundlagen

Das BNatSchG definiert in § 7 Abs. 2 Nr. 13 besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Für diese gelten besondere Schädigungs- und Störungsverbote. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es hinsichtlich der besonders geschützten Tiere und Pflanzen verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Verbote werden allerdings für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch zugelassene Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert. Gemäß § 44 Abs. 5

BNatSchG gilt: „[...] Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 1) nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und die Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nr. 1) nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung unvermeidbar sind.
3. das Verbot nach Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind nur räumlich abgrenzbare und regelmäßig genutzte Strukturen (z. B. Spechthöhlen, Fledermausquartiere, Brutreviere von wiesen- und feldbrütenden Vogelarten, Laichgewässer u. ä.) zu verstehen.

14.2. Prüfungsrelevante Arten

Innerhalb des Plangebiets können zur Brutzeit Niststandorte von wiesenbrütenden Vogelarten vorhanden sein.

Die vorhandenen Gebäude mit ihren Nebenanlagen im Plangebiet sowie Bäume mit entsprechenden Höhlungen an den Grenzen können potenziell als Niststandort von boden-, höhlen- und nischenbrütenden Vogelarten sowie als Quartier für regional vorkommende Fledermausarten dienen.

Im Geäst der Bäume und anderer Gehölze können kronenbrütende Vogelarten Niststandorte haben.

14.3. Vorprüfung der Planung

Für das Plangebiet wird bedingt durch Nutzung und Vorbelastung keine Eignung für wiesenbrütende Vogelarten angenommen. Diesbezügliche artenschutzrechtliche

Verstöße werden daher ausgeschlossen.

Beeinträchtigungen des Brutgeschäfts von Vögeln sind bei Einhaltung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen ebenfalls auszuschließen.

Zur Einhaltung des Schutzes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen ist eine Überprüfung des vorhandenen Gebäudebestandes vor Beseitigung oder Umbau notwendig.

Die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen sind in Kap. 13.3 aufgeführt.

15. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

15.1. Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 34 BNatSchG muss überprüft werden, ob Projekte auch außerhalb der Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) allein oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten verträglich mit den Erhaltungszielen der Gebiete sind. Nach dem Runderlass des Nds. Umweltministeriums zum Europäischen Ökologischen Netz „Natura 2000“⁸ soll hierzu zunächst eine Vorprüfung stattfinden, in der festgestellt wird, ob die vorliegende Planung potenziell Auswirkungen nach sich ziehen kann, die beeinträchtigend auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete wirken.

15.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete

Die nächstliegenden Natura-2000 Gebiete sind:

- **FFH-Gebiet 001 „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“** sowie überlappend EU-Vogelschutzgebiet V01 "Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer", geringste Entfernung rund 300 m westlich
- **EU-Vogelschutzgebiet V64 „Marschen am Jadebusen“**, geringste Entfernung rund 320 m südwestlich

15.3. Prüfung der Verträglichkeit

Es findet kein direkter Eingriff in die o. g. Schutzgebiete statt. Erhebliche negative Einwirkungen wie stoffliche Beeinträchtigungen von Luft, Boden oder Wasser, Verlärmung, Lichtimmissionen usw. sind nicht zu erwarten. Auch durch Zusammenwirken mit den bestehenden bebauten Siedlungsbereichen sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Im Süden ist der Ferienort Tossens durch eine für den Angelsport genutzte Pütte und landwirtschaftlich genutzte Flächen räumlich und funktional von den Natura 2000-Gebieten abgegrenzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist daher hier ebenfalls nicht anzunehmen.

Für die EU-Vogelschutzgebiete ist zusätzlich zu prüfen, ob die wertbestimmenden Arten durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung erfahren können. Diese

⁸ Nds. Umweltministerium zum Europäischen Netz „Natura 2000“ (RdErl. D. MU v. 28.07.2003-29-220005/12/7).

liegt in der Regel dann vor, „wenn aufgrund der projekt- oder planbedingten Wirkungen

- die Lebensraumfläche oder Bestandsgröße dieser Art, die in dem europäischen Vogelschutzgebiet aktuell besteht oder entsprechend den Erhaltungszielen ggf. wiederherzustellen bzw. zu entwickeln ist, abnimmt oder in absehbarer Zeit vermutlich abnehmen wird

oder

- unter Berücksichtigung der Daten über die Populationsdynamik anzunehmen ist, dass diese Art ein lebensfähiges Element des Habitats, dem sie angehört, nicht mehr bildet oder langfristig nicht mehr bilden würde.“⁹

Das Plangebiet liegt innerhalb des o. g. für Gastvögel wertvollen Bereichs „Ruhwarden/Tossens“. Für dieses liegt keine Bewertung vor. Da das Plangebiet zudem an 3 Seiten von baulicher Nutzung umgeben ist, die dem Betrieb eines Ferienortes dient und intensiver landwirtschaftlicher Nutzung unterliegen, wird nicht von einer besonderen Bedeutung der Fläche als Rastbiotop ausgegangen. Nach der überschlägigen Prüfung anhand der Schutzzwecke der o. g. EU-Vogelschutzgebiete und der wertgebenden Arten ist also festzustellen, dass aufgrund der Vorbelastung durch die aktuelle Nutzung und Lage des Plangebietes keine funktionale Verbindung zwischen dem Plangebiet und den o. g. EU-Vogelschutzgebieten besteht. Infolge der Planung werden auch keine hoch aufragenden vertikalen Elemente geschaffen, die optisch in die EU-Vogelschutzgebiete hineinwirken oder den Vogelzug behindern könnten.

Somit kann von einer Verträglichkeit des Projektes mit den Schutz- und Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete ausgegangen werden. Weitere diesbezügliche Untersuchungen werden für nicht notwendig erachtet.

16. Hinweise

16.1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

16.2. Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren

⁹ Lambrecht, H.; Trautner, J. (2007): Endbericht zum Teil Fachkonvention, Schlusstand, FuE Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des BMU im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - Hannover, Filderstadt

Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Absatz 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

16.3. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z. B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch ist hierüber sofort zu informieren.

16.4. Verwendung überschüssigen Bodens

Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

16.5. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermes-

sung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst – in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Butjadingen zu benachrichtigen.

16.6. Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern

Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. v. m. § 108 Niedersächsisches Wasser-gesetz (NWG) erforderlich. Das gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahr-ten/Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.

16.7. Tatsächliche Lage der Leitungen

Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der im Plan ge-kennzeichneten Lage erheblich abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewe-gungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungs-träger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Örtlichkeit feststellen zu lassen.

16.8. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN- und ISO-Vorschriften sowie sons-tige außerstaatliche Regelwerke können bei der Gemeinde Butjadingen (Butjadinger Straße 59, 26969 Butjadingen) eingesehen werden.

17. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 186 „Tossens, Nordseeallee“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung am 04.02.2020 im CenterParcs Park Nordseeküste, Nordseeallee 36, 26969 Butjadingen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 02.01.2020 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 05.02.2020.

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 25.03.2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 186 „Tossens, Nordseeallee“ beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 186 „Tossens, Nordseeallee“ hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2020 bis zum 25.05.2020 öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Butjadingen zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 03.04.2020 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 25.05.2020.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Butjadingen in seiner Sitzung am 25.06.2020 den Bebauungsplan Nr. 186 „Tossens, Nordseeallee“ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 186 „Tossens, Nordseeallee“ wurde am 20.11.2020 öffentlich bekannt gemacht und damit am selben Tag rechtswirksam.

Unterzeichnet:

Butjadingen, den 20.11.2020

gez. Linneweber

.....

Bürgermeister

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 20.11.2020

- i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
- i. A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block
- i. A. B. A. Dimitri Ottenbacher
- i. A. Dipl.-Ing Lutz Winter

S:\Butjadingen\11199_Tossens Ferienpark\05_B-Plan\04_Satzung\Begrueundung\2020_07_09_11199_BP
186_Begr_S.docx