

INHALT

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | EINLEITUNG | 4 |
| 1.1 | Planungsanlass..... | 4 |
| 1.2 | Rechtsgrundlagen | 4 |
| 1.3 | Beschreibung des Plangebietes | 4 |
| 1.4 | Planungsrahmenbedingungen | 5 |
| 1.4.1 | Landesraumordnungsprogramm (LROP) | 5 |
| 1.4.2 | Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) | 6 |
| 1.4.3 | Flächennutzungsplan | 6 |
| 1.4.4 | Bebauungspläne | 7 |
| 2 | ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG | 8 |
| 2.1 | Planungsziele..... | 8 |
| 2.2 | Bedarf / Standortbegründung / Alternativenprüfung | 9 |
| 3 | WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG..... | 10 |
| 3.1 | Ergebnisse dereteiligungsverfahren | 10 |
| 3.1.1 | Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB..... | 10 |
| 3.1.2 | Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 10 |
| 3.1.3 | Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | 11 |
| 3.2 | Relevante Abwägungsbelange | 11 |
| 3.3 | Belange der Raumordnung | 12 |
| 3.4 | Belange der Ver- und Entsorgung | 12 |
| 3.5 | Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionsschutzrechtliche Belange | 13 |
| 3.6 | Belange des Denkmalschutzes..... | 14 |
| 3.7 | Belange von Natur und Landschaft: Eingriffsregelung, Artenschutz, Natura 2000 | 14 |
| 3.7.1 | Eingriffsregelung | 14 |
| 3.7.2 | Artenschutz | 17 |
| 3.7.3 | Natura 2000-Gebiete..... | 19 |
| 3.8 | Belange des Verkehrs..... | 20 |
| 3.9 | Belange der Oberflächenentwässerung..... | 20 |
| 3.10 | Belange des Klimaschutzes | 21 |
| 4 | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES..... | 22 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 22 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise | 23 |
| 4.3 | Baugrenze | 24 |
| 4.4 | Grünordnerische Festsetzungen..... | 24 |
| 4.5 | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen | 24 |
| 4.6 | Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ | 24 |

| | | |
|--|---|-----------|
| 4.7 | Örtliche Bauvorschriften..... | 24 |
| 5 | STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN | 26 |
| 6 | HINWEISE | 26 |
| 7 | VERFAHREN..... | 27 |
| ANHANG | | 28 |
| Visualisierung Bebauungskonzept (erster Planentwurf) | | 28 |

1 EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 189 „Tossens, Erweiterung Villa Küstenwind“ besteht kein Planrecht. Der derzeitige Eigentümer der Fläche hat die sich auf der Fläche befindliche „Villa Küstenwind“ bereits aufwändig saniert und möchte in Teilen die Bereiche um diese Villa sowie die angrenzenden Grundstücksbereiche einer neuen, ergänzenden touristischen Nutzung zuführen. So ist auch der Bau einer Konzertmuschel für Veranstaltungen konkret vorgesehen. Insbesondere der zur Straße Nordseeallee rückwärtig ausgerichtete Grundstücksbereich soll in Richtung Ferienwohnen und „Dauerwohnen“ entwickelt werden.

Die Gemeinde Butjadingen unterstützt die Planungen des Eigentümers und hat die Absicht, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes das Plangebiet überwiegend für die Nutzung von Ferienwohnungen und Einrichtungen der touristischen Infrastruktur planungsrechtlich abzusichern. Damit soll auf eine zunehmende Nachfrage nach Ferienwohnungen und die stetig steigenden Übernachtungszahlen im Gemeindegebiet reagiert werden. Aufgrund fehlender Angebote zum Dauerwohnen soll diese Nutzung an diesem Standort auch zulässig sein.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieser Bebauungsplanänderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassung.

Da es sich hier um eine Maßnahme zur Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von handelt und der Grenzwert von 20.000 m² Grundfläche nicht überschritten wird, kann die Änderung nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht nach § 2a BauGB kann verzichtet werden.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 189 „Tossens, Erweiterung Villa Küstenwind“ liegt im Norden des Ortsteils Tossens. Er umfasst das Flurstück 61/5 und verfügt über eine Fläche von ca. 9.000 m². Im Nordosten wird der Geltungsbereich durch die Straße „Nordseeallee“ begrenzt, im Westen und Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 186 „Tossens, Nordseeallee“. Nordwestlich grenzt der Parkplatz des Küstenmarktes Tossens an, ein Teilbereich des dafür vorliegenden Bebauungsplanes (Nr.

148, 2. Änderung) wird hierfür eine Zu- bzw. Abfahrt von Versorgungsfahrzeugen, hier die Müllabfuhr) sowie für Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung überplant. Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage im Ortsteil ist aus dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt dieser Begründung ersichtlich.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich die um 1900 erbaute Villa Küstenwind. Diese wurde im Jahr 2018 kernsaniert. Im Frühjahr 2020 wurde dort im Erdgeschoss bereits ein Geschenkartikelladen eröffnet. Der westlich und südlich angrenzende Bereich ist derzeit noch durch eine gärtnerische Nutzung und hierbei insbesondere Rasenflächen geprägt. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein Parkplatz mit ca. 40 Einstellplätzen.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befinden sich westlich und östlich die Ferienhausgebiete der „Deichgrafenstraße“ sowie der „Rügener Straße“. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der „Nordseeallee“, befindet sich der Center Parks und somit eine intensiv genutzte touristische Einrichtung. Durch die Errichtung weiterer Ferienhausgebiete werden hierzu Synergieeffekte erwartet. Zudem befindet sich westlich des Plangebiets der Küstenmarkt Tossens und östlich ein Fahrradverleih. Die gesamte Umgebung ist somit auf die touristische Infrastruktur ausgelegt.

Erschließen lässt sich das Plangebiet über die „Nordseeallee“. Diese mündet auf die „Tossenser Straße“ (L 859). Somit sorgt die „Nordseeallee“ für die Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz und kann als Straße mit überörtlicher Bedeutung eingeordnet werden.

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsradius der Haltestelle „Tossens, Center-Parcs“, die von den Linien 400, 403 und 408 bedient wird. Die Linie 400 verkehrt regelmäßig und auch am Wochenende zwischen Tossens und Nordenham, während die Linien 403 und 408 auf die Schülerbeförderung ausgerichtet sind.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

1.4.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen aus dem Jahr 2008, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Februar 2017, liegt Tossens im ländlichen Raum. Das LROP sieht vor, dass für ländliche Räume insbesondere außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten erhalten und geschaffen werden sollen und vorrangig durch Maßnahmen durchzuführen sind, welche die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Nordenham.

In Bezug auf den Tourismus sollen laut LROP touristische Einrichtungen und Großprojekte insgesamt 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. Zudem sollen die Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur und Landschaft in allen Teilräumen gesichert werden.

1.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das aktuelle Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) (2019) des Landkreises Wesermarsch ist seit dem 29.05.2020 in Kraft und trifft für das Plangebiet und die nähere Umgebung folgende Festlegungen:

- Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der als „Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Tourismus“ sowie „Tourismusschwerpunkt“ dargestellt ist.
- Um den besiedelten Bereich Tossens stellt das RROP ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials sowie im Norden ein Vorranggebiet für Infrastrukturbezogene Erholung dar. Zudem verläuft entlang der Küstenlinie ein regional bedeutsamer Wanderweg (Fahrradfahren).

1.4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2010 stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur-, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen“ dar. Dies entspricht der angestrebten Entwicklung des Plangebietes. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

An das Plangebiet angrenzend befinden sich überwiegend ebenfalls Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen „Kur-, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen“, „Ferienhausgebiet“ und „Kur-, Erholungs- und Freizeitwecke“. Südlich grenzt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und im Osten eine Fläche für den ruhenden Verkehr („P“ für Parkplatz) an.

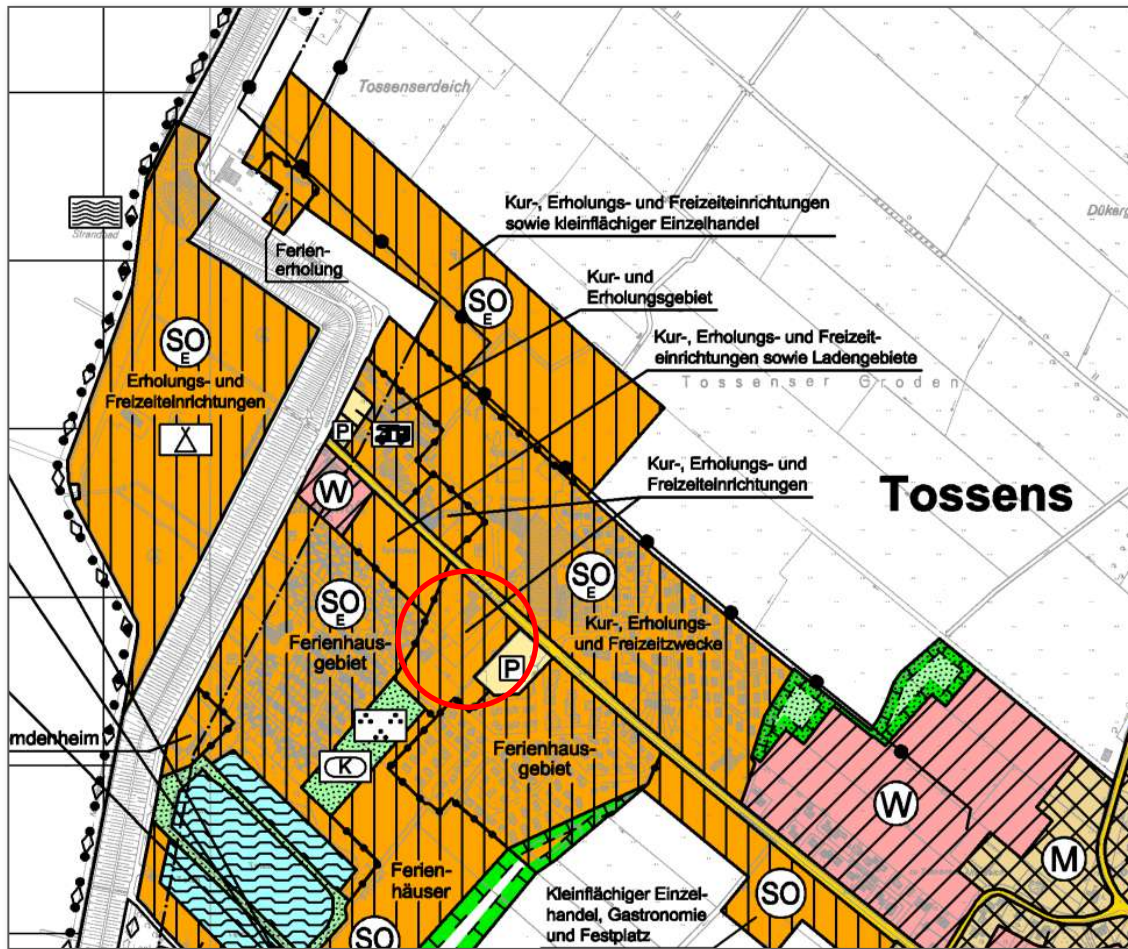


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen

1.4.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst besteht überwiegend kein verbindliches Planungsrecht (Bebauungsplan). Allein für den Bereich der geplanten Zu- und Abfahrt für das Müllfahrzeug / Rettungsfahrzeuge über den nördlich angrenzenden Butjenter Küstenmarkt sowie ein nunmehr geplanten Rückhaltebecken besteht das Planungsrecht der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 149 „Tossens, ehem. Sportplatz Zinzendorfschule“. Festgesetzt sind hier nicht überbaubare Flächen eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kur-, Erholung- und Freizeitnutzungen, Beherbergungsgewerbe, Ferienhäuser, Ferienwohnen sowie Ladengebiete“.

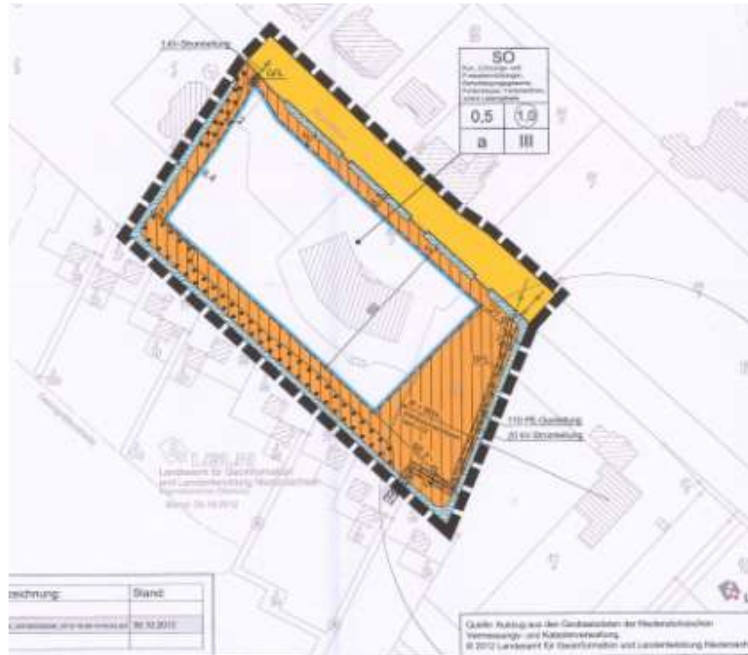


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 148 – 2.Änderung

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

2.1 Planungsziele

Auf dem Grundstück der Villa Küstenwind an der Nordseeallee 33 möchte ein privater Investor im rückwärtigen Grundstücksbereich auf einer Fläche von ca. 7.000 m² mehrere Ferienhäuser/Ferienwohnungen sowie eine gastronomische Einrichtung entstehen lassen. Zudem soll als Ergänzung zu den bestehenden und geplanten Nutzungen ein Pensionsgebäude errichten. Der gärtnerische Bereich an der Nordseeallee soll für öffentliche Nutzungen attraktiviert werden. So liegt auch bereits die Baugenehmigung für eine Konzertmuschel vor, auf der Veranstaltungen wie Konzerte, Lesungen, Gottesdienste, Theateraufführungen und ähnliche stattfinden können. Dadurch soll insbesondere das kulturelle Angebot in den Nachmittags- und Abendstunden verbessert werden. Auch soll die im Garten gefundene ehemalige Turmspitze des Peters-Denkmales wieder rekonstruiert und mit in das Konzept integriert werden. Über Informationstafeln und audiovisuell soll über die Themen Küstenschutz, Deichbau und Hans C. Peters informiert werden.

Seitens des Investors wurde bereits ein Baukonzept entworfen. Dieses sieht wie folgt aus:

- Erschließung des Plangebietes über die „Nordseeallee“. Die innergebietliche Erschließung erfolgt über eine private Erschließungsstraße).
- Nutzung der Villa Küstenwind als Geschenk Laden und Pension.

- Sicherung der Alleinstellung/Präsenz der Villa - alle anderen Gebäude werden im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet.
- Schaffung von ca. 9 - 10 eingeschossigen Ferienhäusern, ggf. auch mit Dauerwohnnutzung und einem zweigeschossiges Pensionsgebäude.
- Ortstypische Bebauung mit Sattel-, Walm- oder Mansarddächern und abgestimmte gestalterisch Ausprägung der baulichen Anlagen (gleiche Farben und Materialien)
- Der Garten der Villa im nordwestlichen Bereich soll der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und als Veranstaltungsort für kleinere OpenAir Konzerte, Lesungen Gottesdienste etc. genutzt werden. Dazu wird eine feste, überdachte Bühne mit entsprechender Technik errichtet (Konzertmuschel).
- Ggf. Einrichtung eines Gastronomiebetriebes
- Sicherung der ca. 40 Stellplätze im Nordosten des Plangebietes
- Sicherung der Regenrückhaltung auf der Fläche des Butjenter Küstenmarktes.



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept für das Plangebiet

Unter Umsetzung des beschriebenen Baukonzepts und unter Berücksichtigung des Bedarfes an Ferienwohnungen und Dauerwohnnutzungen in dem Ortsteil Tossens, stellt die Gemeinde Butjadingen den Bebauungsplan Nr. 189 „Tossens, Erweiterung Villa Küstenwind“ auf.

2.2 Bedarf / Standortbegründung / Alternativenprüfung

Der Bedarf an neuen Ferienwohnungen ist im Landkreis Wesermarsch und der Gemeinde Butjadingen seit Jahren vorhanden. Zwischen den Jahren 2008 und 2018 sind die

Gästeübernachtungen um rund zwölf Prozent gestiegen. Insgesamt konnten im Jahr 2018 mit rund 7.600 Betten 1,217 Mio Gästeübernachtungen verzeichnet werden.

Gerade für die Gemeinde Butjadingen, die durch das RROP als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Entwicklung des Fremdenverkehrs dargestellt wird (vgl. Kapitel 1.4.2), ist eine Möglichkeit der Erweiterung der Gästeübernachtungen wirtschaftlich und arbeitsmarktpolitisch wichtig. Durch die prädestinierte Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Meer ist dieser Standort gut für eine solche Entwicklung geeignet. Die bereits umliegend vorhandenen Ferienhaussiedlungen prägen den Bereich um das Plangebiet vor. Durch das Baukonzept wird an diesen Bestand angeschlossen.

Durch die Planung werden innerörtliche, zentrale Flächen einer neuen Nutzung zugeführt und dadurch dem Entstehen von Ferienhaussiedlungen auf der grünen Wiese entgegengewirkt.

Zusammenfassend kommt die Gemeinde Butjadingen daher zum Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 „Tossens, Erweiterung Villa Küstenwind“ sowohl unter ökologischen, als auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle Lösung darstellt.

3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Das Aufstellungsverfahren wird in diesem Verfahren nach den Vorgaben des § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen kann von einer frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden. Da aus Sicht der Gemeinde Butjadingen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Grundlagenermittlung und Transparenz von Bedeutung ist, werden diesbezüglich dennoch beide Verfahrensschritte der Bürgerbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange werden fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden ebenfalls keine Stellungnahmen vorgebracht.

3.1.3 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Landkreis Wesermarsch verwies darauf, dass der Bebauungsplan wegen der Zulässigkeit von „Dauerwohnen“ nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wäre, er ist diesbezüglich im Rahmen einer Berichtigung anzupassen.

Weitere örtliche Bauvorschriften bzgl. Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen, wie vom Landkreis Wesermarsch vorgeschlagen, wurden von der Gemeinde nicht aufgenommen. Innerhalb der örtlichen Bauvorschrift ist formuliert, dass im Sonstigen Sondergebiet 2 (SO 2) im Vorgartenbereich Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen nicht zulässig sind. Dies wird für ausreichend erachtet. Für die als SO 1 und SO 3 festgesetzten Bereiche entlang der Nordseeallee sollen entsprechende Regelungen nicht getroffen werden, um hier einen größeren gestalterischen Spielraum zur Hauptstraße zu bieten. Die Regelungsdichte wird für ausreichend erachtet.

Aus Sicht des Naturschutzes sollte das geplante Regenrückhaltebecken naturnah gestaltet werden. Der Anregung konnte nicht gefolgt werden. Da hier insgesamt nicht ausreichend Fläche für die Regenrückhaltung zur Verfügung steht, ist eine naturnahe Umsetzung des Rückhaltebeckens nicht möglich. Es wird insofern als technisches Bauwerk ausgeführt

Weiterhin sollten die im Oberflächenentwässerungskonzept dargestellten Gräben sind im Bebauungsplan als Wasserflächen darzustellen werden. Es handelt sich bei der vorliegenden Oberflächenentwässerungsplanung allein um ein Konzept, welches im Rahmen des nachgeordneten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens u. U. nochmals (ggf) kleinteilig angepasst werden könnte. Eine Festsetzung der Gewässer soll deshalb nicht erfolgen.

Der Entwässerungsverband Butjadingen äußerte keine Bedenken gegen das Oberflächenentwässerungskonzept.

Der OOWV wies auf einen Schmutzwasserkanal in der Nordseeallee hin. Die vorhandenen SW - Kanal Nennweiten sind dem OOWV zufolge im Bestand in der Lage, das anfallende Abwasser aus dem geplanten B - Plangebiet abzuleiten. Im Fall der Umsetzung einer gastronomischen Einrichtung werden ggf. gesonderte Maßnahmen erforderlich. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, sie sind bei Bedarf auf nachgeordneter Planungsebene zu beachten.

Vom Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen erging die Anregung aus Aufnahme von Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in die Begründung. Dem wurde gefolgt.

Die IHK Oldenburg befürchtete, dass ggf. mehr als ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von unter 100 m² umsetzbar wären. Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 sollte entsprechend angepasst werden. Der Anregung auf Reduzierung der Anzahl möglicher Einzelhandelsgeschäfte auf „eins“ wird nicht gefolgt.

Die Beschränkung der Zahl der zulässigen Vorhaben ist nicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff BauNVO als Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zulässig; denn sie ist nicht mit Hilfe einer der von § 16 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Parameter, etwa der Grundfläche oder der Geschossfläche, vorgenommen worden.

Es soll aber auch aus städtebaulicher Sicht keine Beschränkung vorgenommen werden. Das Plangebiet befindet sich hier in unmittelbarer Nähe zu den wichtigsten touristischen Einrichtungen von Tossens. Kleinteilige Einzelhandelsbetriebe sollen deshalb hier nicht ausgeschlossen werden. Die Sortimente sollen diesbezüglich aber nicht reglementiert werden,

sie würden, falls eine Umsetzung erfolgen würde, a) über einen touristischen Bezug verfügen und b) möglicherweise marktorientiert Änderungen, die aktuell nicht prognostizierbar sind, unterliegen. Dies möchte die Gemeinde nicht unterbinden.

Gleichzeitig gibt sie aber auch zu bedenken, dass hier zusätzliche Einzelhandelsbetriebe nur sehr schwer umsetzbar sind, da der nördliche Bereich mit der gerade errichteten Konzertmuschel und seiner Umgebung bereits in Anspruch genommen wurde

Weiterhin regte die IHK die Aufstellung eines gemeindeweiten aktualisierten Einzelhandelsentwicklungskonzeptes an. Das bestehende Einzelhandelskonzept der Gemeinde wird zu gegebener Zeit aktualisiert. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass daraus Folgen für die hier vorliegende Planung an zentralem Bereich von Tossens resultieren.

Weitere Hinweise betrafen nachgeordnete Genehmigungsverfahren oder sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Die betreffen nicht die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

3.2 Belange der Raumordnung

Die zu beachtenden bzw. zu berücksichtigenden Belange der Raumordnung und Landesplanung sind ausführlich in Kapitel 1.4.1 und 1.4.2 erläutert worden. Die vorliegende Planung entspricht den Zielen der Raumordnung und steht ihnen somit nicht entgegen.

3.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Wesermarsch. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Es ist laut Aussage des OOWV möglich, den Gebäudebestand auf Basis der vorhandenen Schmutzwasser-Kanalanschlüsse zu entsorgen. Für die neu beplanten Gebäude ist aufgrund der Höhenlage im Kanalbestand in der Nordseeallee von einer Anbindung durch Hebeanlagen und Förderung durch Druckentwässerung auszugehen.

Sollten Gastronomiebetriebe geplant werden, sind gemäß Aussage des OOWV folgende Hinweise bei der Planung und Ausführung zu beachten. Für den Gastronomiebereich (u.a. Restaurant; Cafeteria; Ausschank von warmen Speisen) ist eine Abscheider Anlage für Fette gemäß DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040, bestehend aus Schlammfang und Fettabscheider, mit nachgeschaltetem Probenahmenschacht erforderlich. Die o.g. Abscheider Anlage für Fette mit nachgeschaltetem Probenahmenschacht gilt nur für den Abwasserstrang „Abwasser aus dem Küchen-/Verarbeitungsbereich“ und nicht für sonstiges Sozialabwasser, wie z.B. Toilettenabwasser, das direkt dem Übergabeschacht zugeführt werden muss. Die Kläranlage ist für die Aufbereitung der anfallenden Abwässer geeignet und die Kapazität ist noch ausreichend.

Für das Müllfahrzeug ist eine Zu- oder Abfahrt über den Parkplatz des Küstenmarktes vorgesehen und bauleitplanerisch gesichert

3.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionsschutzrechtliche Belange

Immissionsschutz:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 189 „Tossens, Erweiterung Villa Küstenwind“ wird keine schalltechnische Untersuchung erstellt, da durch die Festsetzung eines Sondergebietes „Touristisches Wohngebiet Tossens“ ausschließlich Nutzungen zulässig sind, von denen keine wesentlich störenden Emissionen ausgehen. Auf der „Nordseeallee“ herrscht kein übermäßig starker Verkehr, wodurch mit keinen relevanten Immissionsbelastungen im Plangebiet zu rechnen ist. Auch vom zyklischen An- und Abreiseverkehr, der temporär anwesenden Gäste, sind keine erheblichen Emissionen zu erwarten, da der Zeitraum zwischen diesen Fahrten meist mehrere Tage bis zu mehreren Wochen betragen wird. Da lediglich ein kleines Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 100 m² zulässig ist, wird davon ausgegangen, dass die überwiegende Kundschaft aus der unmittelbaren Umgebung angezogen wird, der diesen zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufsucht, sodass Zu- und Abfahrten hier nicht relevant sind. Gleiches gilt für einen möglicherweise sich ansiedelnden Gastronomiebetrieb. Lediglich von den Anlagen für kulturelle Zwecke können bei Konzerten und Ähnlichem erhöhte Emissionswerte erreicht werden. Aufgrund des dichten Baumbestandes auf der Fläche und den angrenzenden Parkplätzen im Westen und Norden sowie des Küstenmarktes, sind die nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen in ausreichender Entfernung, sodass hier von keinen erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen wird. Zudem ist auch hierbei zu erwarten, dass ein Großteil der Gäste bzw. Zuhörer zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu der Veranstaltung kommen.

Landwirtschaftliche Betriebe, die in einem relevanten Abstand zum Plangebiet liegen und durch welche es zu unzulässigen Geruchsmissionen im Plangebiet kommen kann, sind nicht mehr vorhanden. Derzeit befindet sich südlich des Plangebietes noch eine Ackerfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung. Für einen Teil der Fläche ist im November 2020 der Bebauungsplan Nr. 186 in Kraft getreten. Dieser setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen Wohnen“ fest. Zukünftig ist daher nur geringfügig mit zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen von den verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen, welche durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung entstehen, zu rechnen. Diese sind jedoch als Vorbelastung hinzunehmen und stellen keinen relevanten Belang dar.

Altlasten:

Nach derzeitigem Kenntnisstand sowie dem NIBIS Kartenserver (letzter Abruf 18.03.2021) wird nicht mit Altlasten auf der Fläche gerechnet bzw. sind keine Standorte bekannt. Es sind derzeit keine Bombardierungen bzw. Funde von Abwurfmitteln in dem Plangebiet dokumentiert. Sollten im Zuge der nun folgenden Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind die örtlichen Stellen (Ordnungsamt) oder der Kampfmittelräumdienst zu informieren. Ein entsprechender Hinweis ist in den Planunterlagen unter den Hinweisen enthalten.

3.5 Belange des Denkmalschutzes

Zum derzeitigen Zeitpunkt sind in dem Plangebiet keine Denkmale bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Tel. 04401 927-393) sowie dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441 799-2120) unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

3.6 Belange von Natur und Landschaft: Eingriffsregelung, Artenschutz, Natura 2000

3.6.1 Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan Nr. 189 wird gemäß den Vorgaben des § 13a BauGB aufgestellt. Dementsprechend sind bei diesem Verfahren

- eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB,
- Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und
- eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

nicht erforderlich. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a und b BauGB und § 1a BauGB sind jedoch zu berücksichtigen.

Bestand

Im Februar 2021 erfolgte eine Begehung des Plangebietes zur Bestandserfassung¹ und zu Abschätzung des faunistischen Potentials innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet stellt sich strukturell zweigeteilt dar.

Im nördlichen und nordöstlichen Bereich dominieren Stellplatzflächen und Grünflächen mit einem bestehenden Gebäude (Villa Küstenwind) sowie Schotterflächen, im südwestlichen Teil des Plangebietes Grünflächen und bereichsweise geschottete Flächen. Auf beiden Teilen sind markante Einzelbäume vorhanden.

Die Parkplätze und deren Zufahrtbereiche im nordöstlichen Teil des Plangebietes sind in Teilen vollständig zugespflastert, z. T. aber auch mit Rasengittersteinen versehen. Innerhalb

¹ Drachenfels, O. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Februar 2020

dieser Flächen befinden sich auch einzelne Pflanzbeete mit Neuanpflanzungen von Bäumen und einrahmende Schnitthecken.

Der Parkplatz des Küstenmarktes und der rückwärtige Bereich stellen sich als geschotterte Fläche dar.

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze und entlang der Nordseeallee (bereichsweise) verlaufen nährstoffreiche Gräben, am nordwestlichen Rand ist zudem eine Baumreihe vorhanden.

Die südlichen Freiflächen unterliegen/unterlagen einer Grünlandnutzung der ehemaligen Hofstelle. Einzelne Laubbäume gliedern den Bereich. Auch ein weiteres Gebäude der aufgegebenen Hofstelle befindet sich (süd-)westlich außerhalb des Plangebietes.

Entlang der Nordseeallee verläuft ein in Teilen verrohrter Graben.

Die Baumbestände weisen Potential für gehölzbewohnende Vogel- und Fledermausarten auf. Die Gebäude südwestlich des Plangebietes bieten ebenfalls Potential als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten. Die Grünlandflächen sowie die Bodenbereiche unterhalb der Bäume können von bodenbrütenden Vogelarten genutzt werden. Allerdings ist durch die Siedlungslage eine Präsenz durch Hauskatzen nicht auszuschließen, die insbesondere für bodenbrütende aber auch für gehölzbrütende Vogelarten eine Gefährdung bedeuten. Des Weiteren bieten die Grünlandflächen und die Gräben Lebensraumqualitäten für Amphibien, Insekten und Säugetiere.

Auf den noch unversiegelten Flächen im Plangebiet können die Bodenfunktionen u. a. als Lebensraum und Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere, als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs sowie als Speicher- und Puffermedium erfüllt werden. Im gesamten Plangebiet liegt eine mittlere Kleimarsch vor. Aufgrund der äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit zählt dieser Bodentyp gemäß dem NIBIS Kartenserver zu den schutzwürdigen Böden. Gemäß dem Landschaftsrahmenplan² des Landkreises Wesermarsch liegen im Plangebiet keine Böden mit besonderem Wert vor, der Bereich wird der Ortslage zugeordnet. Der Grundwasserflurstand liegt im Plangebiet zwischen 6 bis 13 dm.³ Der Grundwasserkörper „Untere Weser Lockergestein links“ ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand wird ebenfalls als gut bewertet.⁴ Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten wird als hoch angegeben. Die Grundwasserneubildung im Plangebiet beträgt 50 bis 100 mm/a.⁵ Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.⁶

Tossens liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“, innerhalb der naturräumlichen Einheit „Watten und Marschen“, und ist somit durch ein ozeanisches Klima geprägt. Die klimatologischen Eigenschaften zeichnen sich u. a. durch mäßig warme Sommer,

² Landkreis Wesermarsch: Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung – Neubearbeitung. 2016.

³ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: März 2021)

⁴ NUMIS Kartenserver: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: März 2021))

⁵ NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung, Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: März 2021)

⁶ NUMIS Kartenserver: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: März 2021)

verhältnismäßig milde Winter, einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit aus. Die Region ist überwiegend von südwestlichen Winden geprägt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 700 mm.⁷ Das Plangebiet befindet sich in der kleinen Ortschaft Tossens und wird aufgrund der bestehenden Bebauung und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dem Klima der Siedlungsrandbereich zugeordnet. Dabei wirken die landwirtschaftlichen Flächen als klimatisch günstige Kalt- und Frischluftgebiete. Das Landschaftsbild wird von dem dörflich kleinen Charakter von Tossens, den umliegenden Marschen und der unmittelbaren Nähe zur Nordsee geprägt. Innergebietlich bestimmt das markante Hauptgebäude mit dem straßenseitigen Baumbestand das Orts- und Landschaftsbild, rückwärtig prägt die landwirtschaftliche Nutzung mit der aufgelassenen Hofstelle sowie der grabenbegleitende Baumbestand das Bild. Blickbegrenzend wirken die im Umfeld bereits bestehenden Siedlungsbereiche.

Auswirkungen der Planung

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet überwiegend keinen Festsetzungen eines Bebauungsplanes. Er wird jedoch als Bereich gemäß § 34 BauGB eingeordnet. Für den Bereich des Butjenter Küstenmarktes gilt der Bebauungsplan Nr. 148, 2. Änderung.

Unabhängig vom Planrecht gemäß § 34 BauGB werden im Folgenden auf Grundlage der Planung die betroffenen Flächen ermittelt. Durch die Planungen wird das Plangebiet als Sonstige Sondergebiete (SO 1 – SO 3) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt.

Folgende Versiegelung bzw. Flächeninanspruchnahmen werden vorbereitet, die zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sowie zum Verlust von Biotop- und Lebensraumstrukturen führen. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind maximale Versiegelungen zulässig, wobei zuzüglich zur GRZ auch die zulässige Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen eingerechnet wird:

⁷ NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: März 2021)

| Baugebiet | Größe des Baugebietes in m ² | Festgesetzte Grundflächenzahl GRZ (zzgl. Nebenanlagen, maximale GRZ) | Versiegelbare Fläche in m ² |
|---------------------------------|---|--|--|
| SO 1 | 2.689 m ² | 0,6, maximal 0,8 | 2.151,2 m ² |
| SO 2 | 3.868 m ² | 0,4, maximal 0,6 | 2.320,8 m ² |
| SO 3 | 1.673 m ² | 0,6, maximal 0,8 | 1.338,4 m ² |
| Private Verkehrsfläche | 1.092 m ² | 80%ige Versiegelung | 873,6 m ² |
| Private Grünfl., Zweckbest. RRB | 577 | - | - |
| Gesamt | | | 6.684 m² |

Somit ist im Plangebiet eine Versiegelung von rd. 6.684 m² möglich. Teilbereiche sind im Plangebiet bereits durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelt. Bereichsweise wird es im Plangebiet zu einer Neuversiegelung im Vergleich zum derzeitigen Bestand kommen

Da der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

3.6.2 Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Europäische Vogelarten und Fledermäuse

In der Potentialanalyse zum Tierbestand im Plangebiet wurden unter Pkt. 3.7.1 die zu erwartenden Vogel- und Fledermausvorkommen⁸ ermittelt. Offenlandarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Stattdessen wird von einer Nutzung durch ubiquitäre Vogel- und Fledermausarten ausgegangen. Dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten können für die Baumbestände nicht ausgeschlossen werden, die Potentiale sind gegeben. Die Gehölze im Plangebiet können von gehölzbewohnenden Vogelarten als einjährige, aber ggf. auch als dauerhafte Niststandorte dienen. In den geschützteren Bodenbereichen finden bodenbrütende Vogelarten zudem Brutmöglichkeiten. Allerdings ist von einer Gefährdung

⁸ Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

durch Hauskatzen auszugehen. Die prägenden Bäume im Plangebiet werden teilweise im Weiteren als zu erhalten festgesetzt, so dass auch darüber Eingriffe der artenschutzrechtlichen Belange vermieden werden.

Sonstige Artgruppen

Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumansprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Kartierung nicht festgestellt und sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

Nachfolgend wird dargelegt, welche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Realisierung der Planung berührt werden können und welche Konfliktlösungsansätze ggf. bestehen.

- Verletzungs- und Tötungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG)

Im Zuge der Baumaßnahmen können Vögel (insbesondere nicht flügge Jungvögel oder Vogeleier) und Fledermäuse geschädigt werden. Ein Konflikt mit dem Verbotstatbestand lässt sich jedoch vermeiden, indem die Baumaßnahmen (z. B. Baufeldfreimachung, Gehölzfällungen) außerhalb der Brutzeiten (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) und/oder außerhalb der Quartiersnutzung durch Fledermäuse durchgeführt werden bzw. vor Umsetzung der Maßnahmen durch eine fachkundige Person überprüft und sichergestellt wird, dass keine aktuell besetzten Vogelnester vorhanden sind.

Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

- Störungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 2 BNatSchG)

Nach den gesetzlichen Vorgaben liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Durch die Siedlungslage und der Nähe zur Nordseeallee sind nur solche Tierarten zu erwarten, die keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Anwesenheit von Menschen, Verkehr u. ä. aufweisen.

Von der geplanten Nutzung wird ein geringes Störpotenzial für Tierarten erwartet. Zwar können bauzeitlich stärkere Störwirkungen entstehen, diese werden jedoch zeitlich eng begrenzt sein, so dass nicht von längerfristigen Auswirkungen auf die örtlichen Populationen von Brutvögeln und Fledermäusen ausgegangen werden muss.

- Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 3 BNatSchG)

Aufgrund der Habitatstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung der planerischen Festsetzungen einzelne Lebensstätten gehölz- und gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten und ggf. Niststätten von Bodenbrütern betroffen sein könnten. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelnester und besetzten Fledermausquartiere zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Bodenbrütenden

Arten bauen ihre Nester in der Regel jedes Jahr erneut (temporär genutzte Lebensstätten), so dass diese Nester nach der Brutphase keinem Schutz mehr unterliegen. Auch Nester von gehölzbrütenden Vogelarten, die nur über eine Brutperiode genutzt werden, verlieren nach Abschluss der Nutzung ihren Schutz. Für Vogelnester und Fledermausquartiere an bzw. in Gehölzen und Gebäuden, die einer mehrjährigen Nutzung (langfristig bzw. regelmäßig wiedergenutzte Lebensstätten) unterliegen, besteht auch nach Abschluss der Brutzeit/Quartiersnutzung weiterhin ein Schutz.

Inwieweit letztlich durch möglicherweise erforderliche Gehölzfällungen und Gebäudebeseitigungen regelmäßig wiedergenutzte Lebensstätten betroffen sind, ist derzeit nicht bekannt und sollte auf Umsetzungsebene fachgutachterlich überprüft werden. Sollten im Zuge der Überprüfung mehrjährig genutzte Vogelnester oder Fledermausquartiere entdeckt werden, sind Ausgleichsmaßnahmen wie Nisthilfen und Fledermausquartierkästen, die zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang beitragen, erforderlich. Diese Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen oder einer fachgutachterlichen Prüfung sowie der Umsetzung der daraus ggf. resultierenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist ein Verstoß gegen die Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

Fazit

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen oder ggf. einer Überprüfung durch eine fachkundige Person auf aktuell genutzte, einjährig und mehrjährig genutzte Vogelnester und Fledermausquartiere, sowie daraus resultierenden Maßnahmen, können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

3.6.3 Natura 2000-Gebiete

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Marschen am Jadebusen“ (EU-Vogelschutzgebiet, DE2514-431) liegt rd. 700 m südlich des Plangebietes.⁹ Das EU-Vogelschutzgebiet umfasst offenes Marschland, das hauptsächlich durch Grünlandnutzung geprägt ist und wichtig für die ökologischen Wechselbeziehungen (insbesondere für Vogelarten) mit dem Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer ist. Des Weiteren befindet sich das Natura 2000-Gebiet „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ (FFH-Gebiet, EU 3118-331; EU-Vogelschutzgebiet, DE2210-401) in rd. 600 m westlich zum Plangebietes.¹⁰ Das FFH-Gebiet bzw. EU-Vogelschutzgebiet umfasst u. a. den Küstenbereich der Nordsee mit Salzwiesen, Wattflächen, Sandbänken, flachen Meeresbuchten und Düneninseln und ist von internationaler Bedeutung als Brut- und Rastgebiet für eine Vielzahl von Anhang-I-Arten und zahlreiche andere Wasser- und Watvögel. Weitere Natura 2000-Gebiete liegen erst in größerer Entfernung zum Plangebiet. Die Erhaltungs- und Schutzziele der nächstgelegenen

⁹ NUMIS Kartenserver: Natura 2000. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Oktober 2019)

¹⁰ NUMIS Kartenserver: Natura 2000. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Oktober 2019)

Natura 2000-Gebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Eine Verträglichkeit ist daher gegeben.

- Weitere Schutzgebiete und Schutzobjekte

Nachfolgend werden die nächstgelegenen Schutzgebiete gemäß § 20 (2) BNatSchG aufgeführt.¹¹

NLP: „Niedersächsisches Wattenmeer“ (NDS 00001): rd. 800 m westlich

LSG: „Marschen am Jadebusen - Ost“ (BRA 00027): rd. 750 m südlich

Durch die Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, die den Schutzziele der Schutzgebiete entgegenstehen.

3.7 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet wird über die Straße „Nordseeallee“ erschlossen. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine private Erschließungsstraße. Auf der östlichen Teilfläche befinden sich ca. 40 Stellplätze.

Für die Plangebietserschließung ist kein weiterer Ausbau der bestehenden Erschließungsstraße „Nordseeallee“ erforderlich. Diese ist mit einer Breite von etwa 6,00 m ausreichend bemessen, um den zu erwartenden Mehrverkehr durch die neue Bebauung sicherstellen zu können. Das überörtliche und örtliche Straßennetz wird durch die geplante Errichtung von Gebäuden zu Ferienwohnzwecken erwartungsgemäß nur unwesentlich mehr belastet.

3.8 Belange der Oberflächenentwässerung

Zur Sicherstellung der schadlosen Ableitung des durch die Bebauung zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers wurde von der Fa. INGWA ein Oberflächenentwässerungskonzept¹² erstellt.

Demzufolge beträgt die Oberkante Gelände zwischen 1,40 und 2,20 m über NHN, Ausnahmen hierfür bestehen nur für einen Wall und die Sohle eines randlichen Grabens. Es ist von bindigen Kleiböden im Plangebiet auszugehen, welche für eine Versickerung nicht geeignet sind. Die derzeitige Entwässerung erfolgt über angrenzende Gräben, die wiederum in das Prieltief Nr. 118 münden.

Das nunmehr im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll in Abstimmung mit dem Entwässerungsverband Butjadingen in dem Graben zwischen den Flächen des Küstenmarktes und dem hier geplanten Ferienhausgebiet zurückgehalten werden.

¹¹ NUMIS Kartenserver: Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, Naturparks. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klima-schutz, Hannover. (Zugriff: Oktober 2019)

¹² INGWA Planungsbüro. Oberflächenentwässerungskonzept B-Plan 189 „Tossens, Erweiterung Villa Küstenwind“. Oldenburg, Juli 2021

Das erforderliche Volumen für die Bestandsflächen und das Plangebiet beträgt dem Konzept zufolge bei einem 10jährigen Regenereignis ca. 234 m³. Dieses wird durch die vorhandenen Gräben und einem geplanten Rückhaltebecken im rückwärtigen Teil des Grundstückes des Küstenmarktes zur Verfügung gestellt. Insgesamt können dort 236 m³ an Stauvolumen geschaffen bzw. gesichert werden. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt über DN 300 und DN 400 Rohre, die zum Graben führen. Dieser kann das anfallende Wasser in der Regel aufnehmen, erst bei einer Überschreitung eines Wasserstandes von 0,8 m ü. NHN wird das Regenrückhaltebecken in Anspruch genommen. Das Regenrückhaltebecken wird als technisches Bauwerk ausgebildet.

Im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens derzeit befindliche EWE-Leitungen werden nach Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen umgeleitet.

3.9 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 „Tossens, Erweiterung Villa Küstenwind“ wird überwiegend die Nutzung von wohnbaulichen Anlagen sowohl für das Dauerwohnen als auch für das Ferienwohnen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Touristisches Wohngebiet Tossens“ ermöglicht. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Eine Durchgrünung des Plangebiets sowie der Erhalt von Frischluftschneisen zur Aufrechterhaltung eines ausgeglichenen Kleinklimas wird dadurch Rechnung getragen.

Bei dem Bau der Gebäude sollte zudem darauf geachtet werden, dass die Hauptdachflächen sowie die Aufenthaltsbereiche in einer süd- bis südwestlichen Ausrichtung angeordnet werden und eine energetische Nutzung der Sonnenenergie erfolgen kann. Für eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie wird eine Dachneigung von 30° bis 50° eingehalten. Für die Umsetzung dieser Hinweise wird über die Forderung nach Gebäuden mit geneigten Dächern hinaus seitens der Gemeinde kein Regelungserfordernis gesehen bzw. keine planerische Vorgaben gegeben und festgesetzt.

Die Umsetzung von ökologischen Maßstäben obliegt der jeweiligen Bauumsetzung.

4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Zielen werden für das Plangebiet gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Touristisches Wohngebiet Tossens“ ausgewiesen. Diese dienen überwiegend der Errichtung und Nutzung von Ferienwohnungen zum zeitlich begrenzten Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien oder in sonstiger Freizeit, dem Dauerwohnen sowie der Ergänzung der touristischen Infrastruktureinrichtungen. Entsprechend des Nutzungskonzepts wird das Plangebiet in drei verschiedene Sondergebiete gegliedert und die unterschiedlichen Nutzungen entsprechend planungsrechtlich gesichert.

Das Sondergebiet SO₁ befindet sich im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches. Aufgrund der direkten Lage an der „Nordseeallee“ dient dies neben der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Wohnens der Gästebeherbergung insbesondere auch der Unterbringung touristischer Einrichtungen. Daher sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen
- Verwaltungsgebäude
- Gastronomie
- Einzelhandelsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche mit maximal 100 m²,
- Wohngebäude mit Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt
- Räume für freie Berufe
- Anlagen für kulturelle Zwecke (z. B. Konzert-Muschel)
- Stellplätze
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wie z. B. Fahrrad- oder Geräteschuppen

Das SO₂ befindet sich im rückwärtigen, südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches. Dieser straßenabgewandte Bereich dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Wohnens und der Gästebeherbergung. Damit die Wohn- und Erholungsruhe nicht gestört wird, sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen
- Wohngebäude mit Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt
- Räume für freie Berufe
- Stellplätze
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wie z. B. Fahrrad- oder Geräteschuppen

Das Sonstige Sondergebiet SO₃ befindet sich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets und dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Wohnens, der Gästebeherbergung und touristischen Einrichtungen. Als Nutzung zulässig sind:

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen
- Verwaltungsgebäude
- Gastronomie
- Wohngebäude mit Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt
- Räume für freie Berufe
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Stellplätze
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wie z. B. Fahrrad- oder Geräteschuppen

Andere als die aufgeführten Nutzungen stehen den Zielen der Planung entgegen und sind daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu schaffen und das gewünschte Konzept umsetzen zu können, werden in dem sonstigen Sondergebiet **SO₁ und SO₃** „Touristisches Wohngebiet Tossens“ als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Diese sichert die Möglichkeit der guten baulichen Ausnutzung des Grundstückes. Die relativ hohe GRZ resultiert vor allem aus der Lage an der Hauptverkehrsstraße, die auch Gebäudestrukturen mit einer größeren Grundfläche nicht ausschließen soll. Auch für den Bereich des SO₁ sind zur Anlage von Kultureinrichtungen (Konzertmuschel) Bodenversiegelungen erforderlich. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei (II) begrenzt, damit in Verbindung mit einer maximalen Gebäude- und Traufhöhe eine überdimensionale Bebauung vermieden wird. Es gilt die offene Bauweise.

Für das Sondergebiet **SO₂** wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ sichert zum einen die Möglichkeit der guten baulichen Ausnutzung des Grundstückes, zum anderen soll aber der Eindruck eines aufgelockerten Ferienhausgebietes, wie in den benachbarten Gebieten entstehen. Des Weiteren werden maximal ein Vollgeschoss sowie Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Zudem wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind nur Gebäude mit Grenzabstand zulässig wie in der offenen Bauweise, allerdings darf die Gebäudelänge bei Einzelhäusern 12 m und bei Doppelhäusern 16 m nicht überschreiten. Auf die Gebäudelänge sind Garagen, Carports, Terrassenüberdachungen, Pergolen und Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen, Gewächshäuser, Gartenlauben etc.) gemäß § 14 BauNVO nicht mit anzurechnen. Zudem wird festgesetzt, dass die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser 300 m² und für Doppelhäuser 275 m² pro Doppelhaushälfte betragen muss. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 2 pro Baugrundstück begrenzt. Mit diesen dezidierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Bebauungsstrukturen der angrenzenden Ferienhausgebiete aufgegriffen und ein somit ein Einfügen gesichert.

4.3 Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenze wird im Nordwesten mit ca. 10 m zur Grundstücksgrenze im Nordosten mit 15 m festgesetzt. Damit soll die bestehende Bauflucht der Villa Küstenwind aufgegriffen werden. An der östlichen, südlichen und westlichen Grenze des Plangebietes werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m festgesetzt. Damit wird der Mindestabstand zu den benachbarten Grundstücken laut Niedersächsischer Bauordnung eingehalten.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Um eine Durchgrünung des Plangebiets sicherzustellen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Anpflanzgebot) festgesetzt, dass pro Baugrundstück mindestens ein standortgerechter und ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Bei Abgang ist artgleich nachzupflanzen.

4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen

Für eine Umfahrmöglichkeit des Müllfahrzeuges und zur Vermeidung eines großdimensionierten Kreisverkehrsplatzes im Plangebiet wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen über den nördlich angrenzenden Parkplatz des Küstenmarktes festgesetzt.

4.6 Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“

Auf dem rückwärtigen, südwestlichen Teil des Grundstücks des Butjenter Küstenmarktes wurde bedarfsgerecht eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung festgesetzt. Hier sind Maßnahmen zur Regenrückhaltung vorzusehen. Das Rückhaltebecken wird als technisches Bauwerk ausgeführt.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Um die gestalterische Eingliederung des Plangebiets in die Ortschaft Tossens sicherzustellen, werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Der Geltungsbereich für die Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) innerhalb des Sonstigen Sondergebietes 1 und 3 (SO₁ und SO₃) auf 11,0 m und innerhalb des Sondergebietes 2 (SO 2) auf 9,0 m über der Nordseeallee begrenzt. Die Traufhöhe darf im SO₁ und SO₃ 7,0 m und im SO₂ 3,50 m über der Nordseeallee nicht überschreiten.

Die Traufhöhe ist am Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut zu messen. Die Gebäudehöhe ist an der Oberkante der Dachhaut zu messen.

Städtebauliche Zielsetzung ist eine bestandsorientierte Höhenfestsetzung, um das vorhandene und ortbildprägende Erscheinungsbild im Ortskern zu sichern. Lediglich über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse kann die relativ niedrige Trauf- und Firsthöhe der Ferienhäuser in umliegender Nähe nicht gesichert werden. Zur Sicherung einer einheitlichen Dachlandschaft ist die Begrenzung der Höhe daher erforderlich.

Dachformen und Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind symmetrisch und mit einer Dachneigung von 30° - 50 ° auszubilden. Dieses gilt nicht für Garagen, Carports, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben, Dachkerker und weitere, dem Hauptgebäude deutlich untergeordnete Bauteile, die eine Grundfläche von 30 m² nicht überschreiten.

Nurdachhäuser sind nicht zulässig.

Die Vorschrift eines geneigten Daches entspricht einem klimagerechten und flächensparen Bauen, welches sich zudem in die bestehenden Siedlungsstrukturen einfügt. Zudem ermöglicht die Dachneigung eine optimale Nutzung für regenerative Energien.

Vorgartengestaltung

Gemäß § 84 (3) Nr. 6 NBauO sind im SO 2 innerhalb der Vorgartenfläche Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen nicht zulässig.

Ziel ist es, die ortstypische gärtnerisch angelegte Vorgartengestaltung aufrecht zu erhalten. Kunststoffflächen und Kiesaufschüttungen beeinträchtigen nicht nur das Ortsbild, sondern haben auch negative Auswirkungen auf die Artenvielfalt sowie den Oberflächenabfluss.

5 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

| | |
|---------------------------------|----------------------------|
| Sonstiges Sondergebiet (SO) | 8.230 m ² |
| <i>davon SO₁</i> | 2.689 m ² |
| <i>davon SO₂</i> | 3.868 m ² |
| <i>davon SO₃</i> | 1.673 m ² |
| <i>Private Verkehrsfläche</i> | 1.092 m ² |
| <i>Private Grünfläche „RRB“</i> | 577 m ² |
| Gesamtfläche | 9.899 m² |

6 HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441 799-2120) unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Sollten im Zuge der nun folgenden Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind die örtlichen Stellen (Ordnungsamt) oder der Kampfmittelräumdienst zu informieren
4. Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.
5. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 189 treten im Überlappungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 148 – 2. Änderung außer Kraft.

7 VERFAHREN

| | |
|------------------------------|--|
| 18.03.2021 | Aufstellungsbeschluss |
| 14.10.2021 | Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung |
| 09.12.2021 bis 14.01.2022 | Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB |
| 31.03.2022 | Satzungsbeschluss durch den Rat |

Aufgestellt:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung
und Forschung
Escherweg 1 26121 Oldenburg

Butjadingen, den 31.03.2022

gez. Linneweber
Bürgermeister

ANHANG

Visualisierung Baukonzept (erster Planentwurf)

Grundstück hinter der Villa Küstenwind

