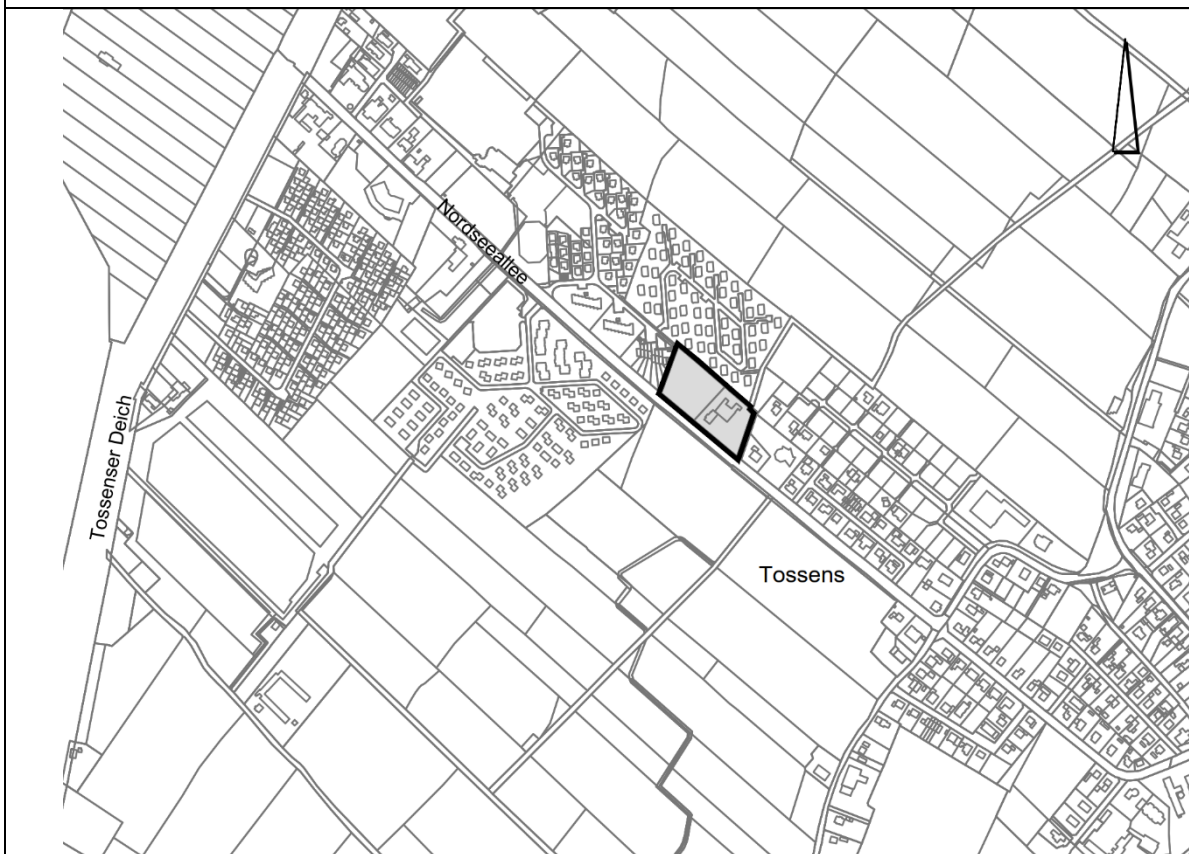


Gemeinde Butjadingen

Landkreis Wesermarsch

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Helgolandstraße“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB



Begründung

Abschrift

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



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)	5
1.4.3	Flächennutzungsplan	6
1.4.4	Bebauungspläne	6
2	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	8
2.1	Planungsziele.....	8
2.2	Bedarf / Standortbegründung / Alternativenprüfung	8
3	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG.....	9
3.1	Ergebnisse dereteiligungsverfahren	9
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	9
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	10
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	11
3.1.4	Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	11
3.2	Relevante Abwägungsbelange	11
3.3	Belange der Raumordnung	11
3.4	Belange der Ver- und Entsorgung	11
3.5	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionsschutzrechtliche Belange	12
3.6	Belange der Denkmalschutzes	12
3.7	Belange von Natur und Landschaft: Eingriffsregelung, Artenschutz, Natura 2000	13
3.7.1	Eingriffsregelung	13
3.7.2	Artenschutz	15
3.7.3	Natura 2000-Gebiete.....	18
3.8	Belange des Verkehrs.....	18
3.9	Belange der Oberflächenentwässerung / Abwasserbeseitigung	19
3.10	Belange des Klimaschutzes	19
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	20
4.1	Art der baulichen Nutzung	20
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	20
4.3	Baugrenze	21
4.4	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	21



4.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	21
5	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	22
6	HINWEISE	22
7	VERFAHREN.....	23
Anhang	24	

1 EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „Helgolandstraße“ der Gemeinde Butjadingen, Ortsteil Tossens, aus dem Jahr 1985, Flurstück 91/3, soll geändert werden. Auf der südlichen Fläche des Bebauungsplans Nr. 61 „Helgolandstraße“ ist die Entstehung mehrerer Gebäude mit Ferienwohnungen geplant. Hierfür hat ein privater Investor verschiedene Bauungskonzepte aufstellen lassen, die mit den Festsetzungen des aktuell rechtsgültigen Bebauungsplans für die Planfläche nicht konform sind. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan Nr. 61 „Helgolandstraße“ auf der südlichen Teilfläche zu ändern.

Die Gemeinde Butjadingen unterstützt die Planungen des Investors und hat die Absicht, durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Helgolandstraße“ das Plangebiet überwiegend für die Nutzung von Ferienwohnungen und die Entstehung eines zentralen Verwaltungsgebäudes 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 ausnahmsweise 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 typische Innenentwicklung 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.

Da innerhalb Bauleitplanung nach der öffentlichen Auslegung bzgl. der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ, 0,3) für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen eine zusätzliche textliche Festsetzung aufgenommen wurde, ist der Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen. Damit wird sichergestellt, dass das geplante Vorhaben auch bauordnungsrechtlich umsetzbar ist.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „Helgolandstraße“ liegt im Westen des Ortsteils Tossens. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61

„Helgolandstraße“ wird im Süden durch die Straße „Nordseeallee“ begrenzt. In nördlicher Lage zum Plangebiet, an der „Helgolandstraße“, befindet sich ein Ferienhausgebiet. In östlicher sowie westlicher Richtung schließen weitere Bebauungen an das Plangebiet an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Nordseeallee, südlich des Plangebietes, befinden sich landwirtschaftliche Flächen, welche derzeit als Ackerfläche genutzt werden.

Das Plangebiet ist derzeit in seiner Nutzung in zwei Teilbereiche zu gliedern. Auf der östlichen Teilfläche des Plangebietes befindet sich ein leerstehendes Wohnhaus. Die westliche Teilfläche wird derzeit als Grünfläche genutzt, mehrere Grünstrukturen begrenzen die Planfläche.

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 bezeichnet werden.

Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage im Ortsteil ist aus dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt dieser Begründung ersichtlich.

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) des Landkreises Wesermarsch ist seit dem 19.12.2003 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 Fremdenverkehr“ sowie „Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt“ dargestellt ist.

- Nördlich stellt das RROP ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials sowie ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dar.

1.4.3 Flächennutzungsplan

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

Östlich grenzt zum einen eine öffentliche Grünfläche mit einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, zum anderen eine Wohnbaufläche an das Plangebiet an. Südlich der „Nordseeallee“ und auf Höhe des Plangebietes wird im Flächennutzungsplan eine Sondergebietsfläche mit dem Zweck „Kleinflächiger Einzelhandel, Gastronomie und Festplatz“ dargestellt. Die südwestlich des Plangebietes gelegene Fläche wird als Sondergebiet „Ferienhäuser“ festgesetzt.

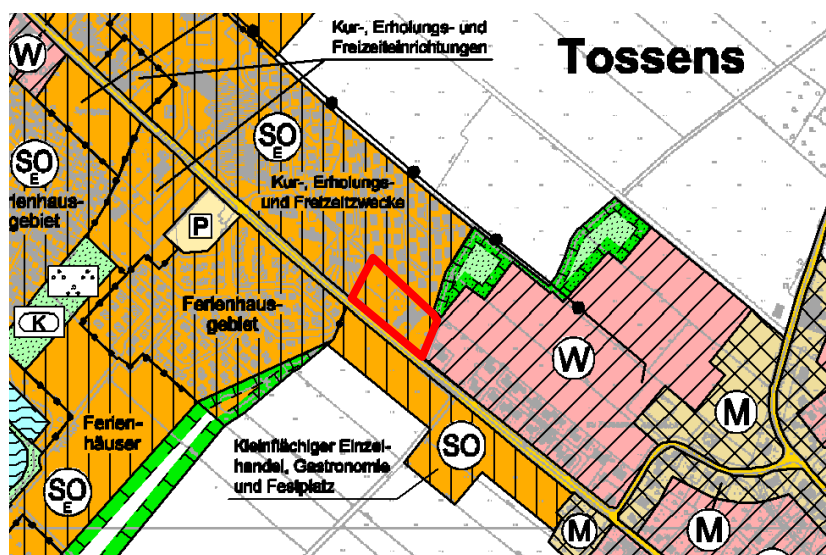


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen

1.4.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst besteht derzeit das Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 61 „Helgolandstraße“. Der Geltungsbereich des Plangebietes entspricht dem südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes, welcher für die Planfläche derzeit ein „Sondergebiet Ferienhaus“ festsetzt. Innerhalb dieses Gebietes sind zweigeschossige Bauten mit einer GFZ von 0,3 und einer GRZ von 0,5 zulässig.

Der nördliche Teilbereich des Ursprungsbauungsplanes wurde 1989 bereits geändert und wird somit derzeit durch die 1. Änderung planungsrechtlich gesichert. In dem „Sondergebiet Ferienhaus“ ist die Errichtung von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit einer GFZ von 0,3 und einer GRZ von 0,3 zulässig. Sowohl der Ursprungsplan, als auch die 1. Änderung, beinhalten Festsetzungen zur Sockelhöhe sowie zur Dachneigung.

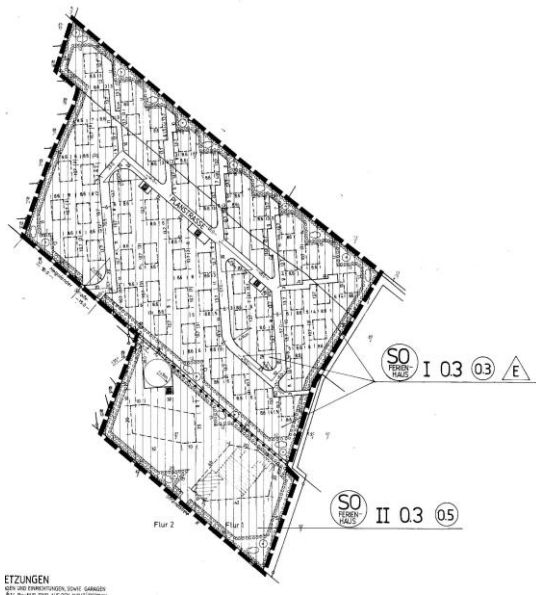


Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 61 „Helgolandstraße“

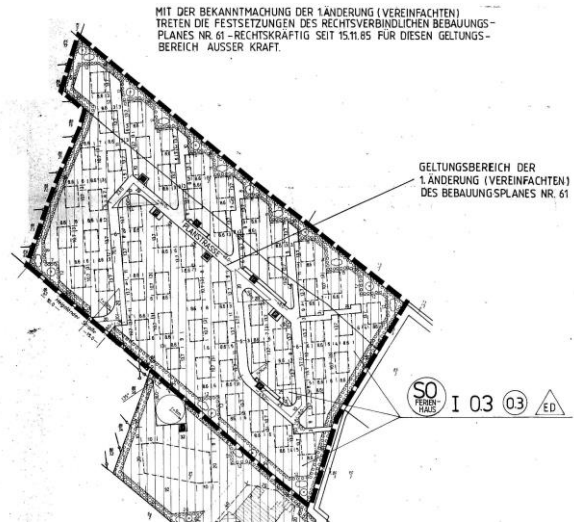


Abbildung 3: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Helgolandstraße“

Der seit 1985 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 58 „Tossens – Eichler“ regelt das Planungsrecht der östlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche. Der Bebauungsplan lässt eine eingeschossige, offene Bauweise und eine GRZ sowie GRZ von 0,4 zu.

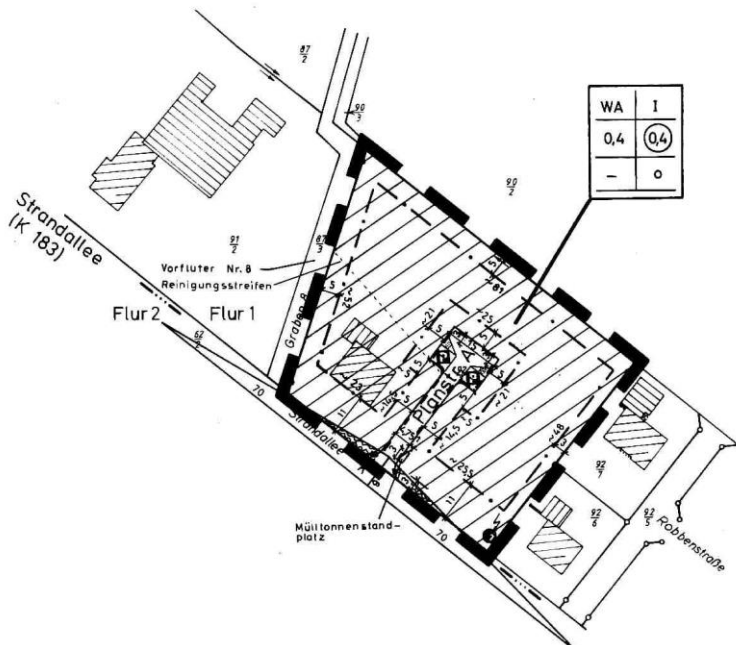


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 58 „Tossens – Eichler“

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

2.1 Planungsziele

Auf dem Flurstück 91/3 des Bebauungsplanes Nr. 61 „Helgolandstraße“ möchte ein privater Investor mehrere Ferienwohnungen entstehen lassen. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie entwickelte das Architekturbüro „dpd Architektur“ im August 2019 ein Baukonzept für die vorliegende Planung. Da die Festsetzungen des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 61 „Helgolandstraße“ mit dem Baukonzept nicht konform sind, soll dieser nun in der für die Planung relevanten Teilfläche geändert werden.

Das Baukonzept liegt dieser Begründung als Anlage bei und hat folgende Inhalte:

- Das Plangebiet lässt sich über die Nordseeallee erschließen.
- Das Baukonzept sieht die Entstehung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen vor.
- Das Baukonzept sieht die Entstehung von 13 Gebäuden mit insgesamt 36 Ferienwohneinheiten vor.
- An der östlichen Plangebietsgrenze sind 40 Stellplätze vorgesehen. Die Gebäude sind von hier aus über private Wege zu erreichen.
- Südwestlich der Stellplätze soll ein Gebäude mit der Funktion einer zentralen Verwaltung errichtet werden.

Unter Umsetzung des beschriebenen Baukonzepts und unter Berücksichtigung des Bedarfes an Ferienwohnungen in dem Ortsteil Tossens, ändert die Gemeinde Butjadingen den Bebauungsplan Nr. 61 „Helgolandstraße“.

2.2 Bedarf / Standortbegründung / Alternativenprüfung

Bedarf nach 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. Allerdings befinden

sich in der Umgebung hauptsächlich Ferienhäuser. Dem Bedarf an Ferienwohnungen wird mit der vorliegenden Planung entgegengewirkt.

Durch die Planung werden neue Flächenausweisungen an anderer Stelle vermieden, die bei einer klassischen Bebauung mit freistehenden Ferienhäusern umfangreicher ausfallen würde.

Zusammenfassend kommt die Gemeinde Butjadingen daher zum Ergebnis, dass die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Helgolandstraße“ 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

In diesem Rahmen fand am 04.12.2019 eine Öffentlichkeitsveranstaltung in Tossens statt. Darin wurde angeregt, als zulässige Nutzungen auch „Dauerwohnen“ und „Gastronomie“ in die Planung mit aufzunehmen dem wurde gefolgt. Weiterhin sollten bei den textlichen Festsetzungen zu Punkt Nr. 4 „Grünplanerische Festsetzungen“ die Wörter „in gleicher Art“ in „standortgerechte“ Bäume geändert werden. Auch dies erfolgte.

Weiterhin wurde angeregt, die Parkplatzfläche auf die Nordseite des Plangebietes zu verlegen, um die südlich angrenzenden Anwohner vor Lärm zu schützen. Andernfalls sollte sich mit der Lärmproblematik vertiefend auseinandergesetzt werden. Eine Verlegung des Parkplatzes wurde jedoch nicht vorgenommen, das bestehende städtebauliche Konzept mit Gebäuden im Norden des Plangebietes und somit dichter an der Küstenlinie und dem Center Parcs-Gelände ist bewusst so gewollt, zudem kann die der Stellplatzbereich über die bestehende Zufahrt auf kurzem Wege erreicht werden. Im Übrigen wäre mit einer Verschiebung des Parkplatzes auch nur eine Verlagerung der Schall- und Hallbelastungen verbunden, da dadurch andere Anlieger betroffen würden. Dabei ist auch zu bedenken, dass vom vorgesehen Standort der geplanten

Stellplatzflächen zu den Nachbarflächen über den einzuhaltenden Räumstreifen von 10 m ein zusätzlicher Abstand einzuhalten ist.

Die Planung wurde diesbezüglich nicht angepasst. Das bestehende städtebauliche Konzept mit Gebäuden im Norden des Plangebietes und somit dichter an der Küstenlinie und dem Center Parcs-Gelände ist bewusst so gewollt, zudem kann die der Stellplatzbereich über die bestehende Zufahrt auf kurzem Wege erreicht werden. Im Übrigen wäre mit einer Verschiebung des Parkplatzes auch nur eine Verlagerung der Schall- und Hallbelastungen verbunden, da dadurch andere Anlieger betroffen würden. Dabei ist auch zu bedenken, dass vom vorgesehen Standort der geplanten Stellplatzflächen zu den Nachbarflächen über den einzuhaltenden Räumstreifen von 10 m ein zusätzlicher Abstand einzuhalten ist. Zulässige Grenz- oder Orientierungswerte gemäß TA Lärm oder DIN 18005 werden zudem einer überschlägigen Lärmimmissionsprognose auch an dem nächstgelegenen Wohnhaus sicher eingehalten.

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

Seitens des Landkreises Wesermarsch wurden zunächst ergänzende örtliche Bauvorschriften zur Ausgestaltung der Dachlandschaft angeregt. Dem folgte die Gemeinde Butjadingen nicht. Sie möchte für diesen insbesondere durch Baum- und Straucheingrünung abgeschlossenen Bereich keine entsprechenden Vorgaben tätigen. Somit werden auch z. B. Flachdachbauten nicht ausgeschlossen, die Freiheit des Baustils soll nicht eingeschränkt werden.

Weiterhin wurde angemerkt, dass die Zufahrtssituation von der Nordseeallee zur Stellplatzanlage durch den Bauteppich führen würde. Eine Verkehrsfläche wurde nicht festgesetzt. Die Gemeinde Butjadingen verweist darauf, dass der Bereich der Zufahrt von der Nordseeallee dadurch definiert ist, dass hier kein Erhaltgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt wurde. Der Stellplatzbereich auf dem privaten Grundstück kann im Weiteren über die überbaubaren und/oder die nicht überbaubaren Grundstücksflächen erreicht werden. Da es sich bei der Planung um einen „Angebots“-Bebauungsplan handelt, ist die Wegeführung zu dem festgesetzten Stellplatzbereich auf dem Grundstück nicht abschließend bestimmt, aus diesem Grund soll auch keine (private) Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Nach Anregung des Landkreises Wesermarsch wurde der Anteil der „ausnahmsweise“ zulässigen Dauerwohnnutzungen auf 30 % aller Wohneinheiten konkret begrenzt.

Bauordnungsrechtliche Hinweise sind im nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Eine Versorgungsleitung des OOWV wurde innerhalb der Planzeichnung gekennzeichnet und mit einen 2 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehen.

Es wurde ein vollständiges Oberflächenentwässerungskonzept erstellt und der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt, die Vorgaben sind im Rahmen der Genehmigungsplanung abschließend zu berücksichtigen.

Weiterhin ergingen Hinweise auf Versorgungsleitungen und Anlagen im Umfeld des Plangebietes bzw. für die Erschließungsplanung. Die vorliegende Planung betrafen sie jedoch nicht.

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

In diesem Verfahrensschritt wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

3.1.4 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Private Stellungnahmen wurden in diesem Zusammenhang nicht vorgebracht.

Seitens des Landkreises Wesermarsch wurden nochmals ergänzende örtliche Bauvorschriften zur Ausgestaltung der Dachlandschaft angeregt. Dem folgte die Gemeinde Butjadingen nicht. Das Baukonzept innerhalb der Begründung bildet ein mögliches Erschließungskonzept mit möglichen Bauformen ab, dies verfügt aber nicht über einen rechtsverbindlichen Charakter. Denkbar sind aber auch Gebäude mit einem Flachdach. Dies soll seitens der Gemeinde Butjadingen, auch vor dem Eindruck, dass es sich bei dem Plangebiet um einen durch Grünstrukturen stark abgeschlossenen Raum handelt, nicht ausgeschlossen werden.

Weitere Hinweise ergingen aus bauordnungsrechtlicher Sicht und sind nachgeordnet zu beachten. Abschließend sollte auch eine Stellungnahme der EWE eingeholt werden. Dies erfolgte, darauf hin wurden Elektrizitätsleitungen im Plangebiet gekennzeichnet.

Vom OOWV ergingen ergänzende Hinweise zur Schmutzwasserbeseitigung für den Fall, dass eine gastronomische Einrichtung im Plangebiet umgesetzt wird. Der Hinweis ist im Rahmen der späteren Genehmigungsplanung zu beachten.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

3.3 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.

3.4 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.

3.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionsschutzrechtliche Belange

Immissionsschutz:

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Helgolandstraße“ wird keine schalltechnische Untersuchung erstellt, da durch die Festsetzung eines Sondergebietes „Ferienwohnen“ 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.

Landwirtschaftliche Betriebe, die in einem relevanten Abstand zum Plangebiet liegen und durch welche es zu unzulässigen Geruchsmissionen im Plangebiet kommen kann, sind nicht vorhanden. Die südlich des Plangebietes liegende Ackerfläche weist jedoch eine landwirtschaftliche Nutzung auf. Die zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen, welche durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche entstehen, sind als Vorbelastung hinzunehmen und stellen keinen relevanten Belang dar.

Altlasten:

Nach derzeitigem Kenntnisstand 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 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Helgolandstraße“ enthalten.

3.6 Belange der 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.

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

3.7.1 Eingriffsregelung

Die 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 61 „Helgolandstraße“ wird gemäß § 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

- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild

Im Oktober 2019 erfolgte eine Begehung des Plangebietes zur Aufnahme der Biotoptypen¹ und zu Abschätzung des faunistischen Potentials innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet stellt sich im derzeitigen Bestand als aufgegebene Hofstelle (ODL) mit einem großzügigen Gartenbereich dar. Teilflächen sind durch die Gebäude, Pflasterungen und Mistlagerfläche bereits versiegelt. Die unversiegelten Flächen um die Gebäude sind von artenarmen Scherrasen (GRA) mit einem hohen Moosanteil geprägt. Entlang der Plangebietsgrenzen verlaufen nährstoffreiche Gräben (FGRu) und Baumreihen (HEA) aus u. a. Schwarzerle, Bergahorn, Esche und Kastanie. Der größere Gehölzbestand entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist als Siedlungsgehölz (HSE) aufzunehmen. Auf der nordwestlichen Plangebietsfläche hat sich eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) entwickelt; vereinzelt stehen ältere Obstbäume auf der Fläche. Die Baumbestände weisen Potential für gehölzbewohnende Vogel- und Fledermausarten auf. Bei den Obstbäumen wurden Baumhöhlen und abgeplatzte Rinde festgestellt, die für höhlen- und nischenbewohnende Vogel- und Fledermausarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen können. Weitere Baumhöhlen konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Die Gebäude im Plangebiet bieten ebenfalls Potential als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten. Sowohl das Wohnhaus als auch die alte Scheune bieten durch geöffnete und zerstörte Fenster mehrere Einflugmöglichkeiten. Eine Begehung der Gebäude war nicht möglich. Vogelnester wurden weder innerhalb (soweit Einsicht möglich war) noch außerhalb gesichtet. Die Ruderalbereiche sowie die

¹ Drachenfels, O.(2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016

Bodenbereiche innerhalb der Gehölzbestände 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 Ruderalbereiche und der Gräben Lebensraumqualitäten für Amphibien, Insekten und Säugetiere. Die angrenzenden Grundstücke sind bereits baulich durch Wohnhäuser erschlossen; südlich verläuft die Nordseeallee mit einer angrenzenden Ackerfläche.

Auf den 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 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, 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 großflächig angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dem Klima der freien Landschaft 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.

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

³ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Oktober 2019)

⁴ NUMIS Kartenserver: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Oktober 2019)

⁵ NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung, Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Oktober 2019)

⁶ NUMIS Kartenserver: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Oktober 2019)

⁷ NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Oktober 2019)

Auswirkungen der Planung

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet bereits den Festsetzungen der des rechtskräftigen B-Plans Nr. 61 „Helgolandstraße“. Dementsprechend wird zur Prüfung der Auswirkungen im Folgenden der planungsrechtliche Bestand dem der Neuplanung gegenüber gestellt.

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 61	Bebauungsplan Nr. 61, 2. Änderung	Eingriffsbeurteilung
Sonstiges Sondergebiet (SO) „Ferienhaus“ GRZ 0,3 (zzgl. Nebenanlage, max. 100 %ige Versiegelung wg. BauNVO 1977)	Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ GRZ 0,30 (zzgl. Nebenanlagen, dadurch max. 60%ige Versiegelung)	Reduzierung des Versiegelungsgrades der Nebenanlagen ➔ kein Eingriff
Straßenverkehrsfläche	Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Ferienwohnen“	Änderung der Festsetzung ➔ kein Eingriff
Umgrenzung von Flächen zur Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	<ul style="list-style-type: none"> • Umgrenzung von Flächen zur Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern • Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Wasserverbandes 	Keine Änderung ➔ kein Eingriff Reduzierung der Fläche zur Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern von 2.036 m ² auf 1.559 m ² (Verlust von 477 m ²) ➔ Eingriff

Wie die Gegenüberstellung zeigt, erfolgt durch die Planung ein geringfügiger Eingriff in den Naturhaushalt. Eine Fläche von 477 m², die zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 61 festgesetzt wurde, wird durch die 2. Änderung überplant. Im vorliegenden Bebauungsplan gilt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Da die Anpflanzfläche im rechtskräftigen B-Plan Nr. 61 nicht als plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahme bewertet wurde, ist der Verlust der 477 m² nicht auszugleichen.

3.7.2 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 weder für die Baumbestände noch für die Gebäude ausgeschlossen werden. Potentiale sind gegeben; einzelne Baumhöhlen wurden in den Obstbäumen gesichtet. Die Gehölze und Gebüsche im Plangebiet können von gehölbewohnenden Vogelarten als einjährige Niststandorte dienen. In den geschützteren Bodenbereichen finden bodenbrütende Vogelarten zudem Brutmöglichkeiten. Allerdings ist von einer Gefährdung durch Hauskatzen auszugehen.

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 Vogelneester 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

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

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 erforderlich, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

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 können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

3.7.3 Natura 2000-Gebiete

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Marschen am Jadebusen“ (EU-Vogelschutzgebiet, DE2514-431) liegt rd. 750 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. 800 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 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.

3.8 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet lässt sich über die Straße „Nordseeallee“ erschließen. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke innerhalb des Plangebietes erfolgt privat. Auf der östlichen Teilfläche sind 40 Stellplätze vorgesehen.

Für die Plangebieterschließung 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.

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

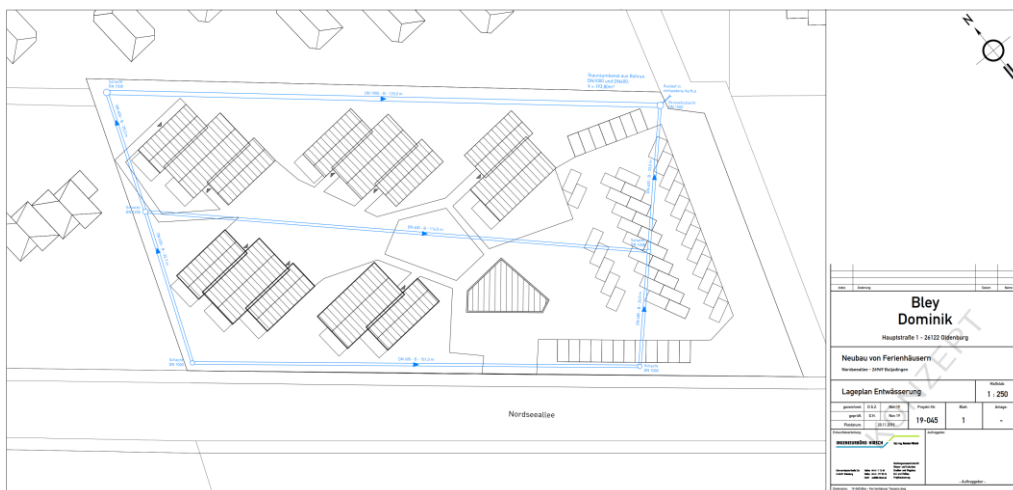
¹⁰ NUMIS Kartenserver: Natura 2000. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klima-schutz, Hannover. (Zugriff: Oktober 2019)

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

3.9 Belange der Oberflächenentwässerung / Abwasserbeseitigung

Es ist vom Ingenieurbüro Hirsch ein Bedarf der Rückhaltung von Oberflächenwasser im Plangebiet¹² ermittelt worden. Die für das Oberflächenentwässerungskonzept zu betrachtende Fläche entwässert momentan in den Grenzgraben nordöstlich des Plangebietes. Durch die Planung ist sicherzustellen, dass die abfließende Wassermenge in den Graben auf den natürlichen Abfluss (1,5 l/s x ha) beschränkt bleibt. Da weiterhin im Plangebiet ein Kleiboden zu erwarten ist, der über keine geeignete Versickerungsfähigkeit verfügt, muss das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet zurückgehalten werden, bevor es gedrosselt in die Vorflut abgegeben werden kann.

Bei den Berechnungen der Menge des zurückzuhaltenden Wassers wurde ein 10jähriges Regenereignis angenommen. Ermittelt wurde eine Größe von 193 m³. Das erforderliche Volumen wird durch einen Stauraumkanal aus Rohren DN 1000 mit einer Gesamtlänge von rd. 125,0 m und Rohren DN 600 mit einer Gesamtlänge von rd. 338,0 m bereitgestellt. Damit wird ein Volumen von 193,7 m³ erreicht. Die Ableitung erfolgt dann in den nordöstlich angrenzenden Graben.



3.10 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Helgolandstraße“ wird die Nutzung von wohnbaulichen Anlagen sowohl für das Dauerwohnen als auch für das Ferienwohnen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Ferienwohnen“ ermöglicht. Dabei bleibt das

¹² Ingenieurbüro Hirsch: Konzept für die Oberflächenentwässerung eines neuen Bebauungsplanes in Tossens. Oldenburg im Februar 2020

Kleinklima einer aufgelockerten Siedlungslage durch die Festsetzungen innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplanes erhalten.

Bei einem 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 ist ein Flachdach zu errichten oder eine Dachneigung von 30° bis 50° einzuhalten. 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 wird für das Plangebiet gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ ausgewiesen. Dieses dient überwiegend der Errichtung und Nutzung von Ferienwohnungen zum zeitlich begrenzten Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien oder in sonstiger Freizeit. Eine Nutzung zum Dauerwohnen ist nur ausnahmsweise zulässig.

Zulässig sind:

- Ferienwohnungen
- Verwaltungsgebäude
- Gastronomie
- Stellplätze
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, wie z.B. Fahrrad- oder Geräteschuppen

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Höhe baulicher Anlagen getroffen. Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu schaffen und das gewünschte Konzept umsetzen zu können, werden in dem sonstigen Sondergebiet „Ferienwohnen“ als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m über der nächstgelegenen Verkehrsfläche der Nordseeallee, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade, festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches (Firsthöhe) anzusetzen. Zudem sind nur Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 7,50 m zulässig. Die maximale

Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei (II) begrenzt, damit eine überdimensionale Bebauung verhindert werden kann. Die Höhenfestsetzung erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund des Bestandes an relativ niedrigen Ferienhäusern in umliegender Nähe. Dort ist eine maximale Firsthöhe von 5,50 m festgesetzt. Da innerhalb des hier vorliegenden Plangebietes zweigeschossige Gebäude mit Satteldach geplant sind, wird hier eine Maximalhöhe von 10,50 m für verträglich gehalten.

Die Festsetzung der GRZ von 0,3 sichert zum einen die Möglichkeit der guten baulichen Ausnutzung des Grundstückes, zum anderen soll aber der Eindruck eines aufgelockerten Gebietes zu Zwecken von Ferienwohnungen entstehen. Aufgrund der bauordnungsrechtlichen Anforderungen insbesondere an die Anzahl der Stellplätze wird über die textliche Festsetzung Nr. 2 geregelt, dass eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis auf einen Wert von 0,6 zulässig ist. Damit ist das geplante Vorhaben auch umsetzbar. Die ergänzende textliche Festsetzung dient also der Erschließung des Baugebietes und ist auch notwendig, da auch die Verwendung von Rasengittersteine als Vollversiegelung gewertet wird.

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt im sonstigen Sondergebiet die abweichende Bauweise mit maximal zulässigen Gebäudelängen von 30 Metern. Dies steuert die maximale Ausdehnung der Baukörper und ermöglicht dennoch bauliche Anpassungen. Auf die Gebäudelänge sind Nebenanlagen (z.B. Fahrrad- oder Geräteschuppen) gemäß § 14 BauNVO nicht mit anzurechnen.

4.3 Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenze wird im Norden mit 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. An der östlichen, südlichen und westlichen Grenze des Plangebietes werden die Baugrenzen in einem Abstand von 5 m festgesetzt. Die nicht überbaubare Fläche ist auch zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen.

4.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Der Bebauungsplan ermöglicht aus Gründen der Flächen- und Kostenersparnis eine gemeinschaftliche Stellplatzanlage, welche nur in der gekennzeichneten Fläche „Flächen für Stellplätze“ zulässig. Durch die Festsetzung der Stellplätze im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass das Bild einer Siedlung mit Ferienwohnungen gewahrt werden kann und nicht durch Garagen und Stellplätze gestört wird. Somit kann ein Ruhebereich zwischen den geplanten Gebäuden gesichert werden.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Um den Bestand an Grünstrukturen zu sichern, wird entlang der Grenze des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

5 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Sonstiges Sondergebiet (SO)	8.916 m ²
<i>Davon Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>2.036 m²</i>
<i>Davon Fläche für Stellplätze</i>	<i>1.138 m²</i>
Gesamtfläche	8.916 m²

6 HINWEISE

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständige unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen 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 Niedersächsischen 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 Arbeiten gestattet.

Altablagerungen / Altlasten

Zum derzeitigen Planstand (10/2019) sind im Geltungsbereich keine Altlastenfunde bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen. Notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Wesermarsch abzustimmen.

Versorgungsleistungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Kampfmittel

Im Plangebiet sind nachzeitigem Sachstand (09/2019) keine Bombardierung bzw. Funde von Abwurfkampfmitteln (Bomben) dokumentiert. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle,

das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

Artenschutz

Die Verbote hinsichtlich des Artenschutzrechts gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen sollten im konkreten Einzelfall frühzeitig mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Landwirtschaft

Die zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen, die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche entstehen, sind als Vorbelastung hinzunehmen.

7 VERFAHREN

12.1.2.2019	Aufstellungsbeschluss
12.12.2019	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
30.12.2019 31.01.2020	–Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
24.06.2020 24.07.2020	–Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB
08.10.2020	Satzungsbeschluss durch den Rat

Aufgestellt:



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

Butjadingen, den 08.10.2020

gez. Linneweber

Bürgermeister

Anhang

Bebauungskonzept

