

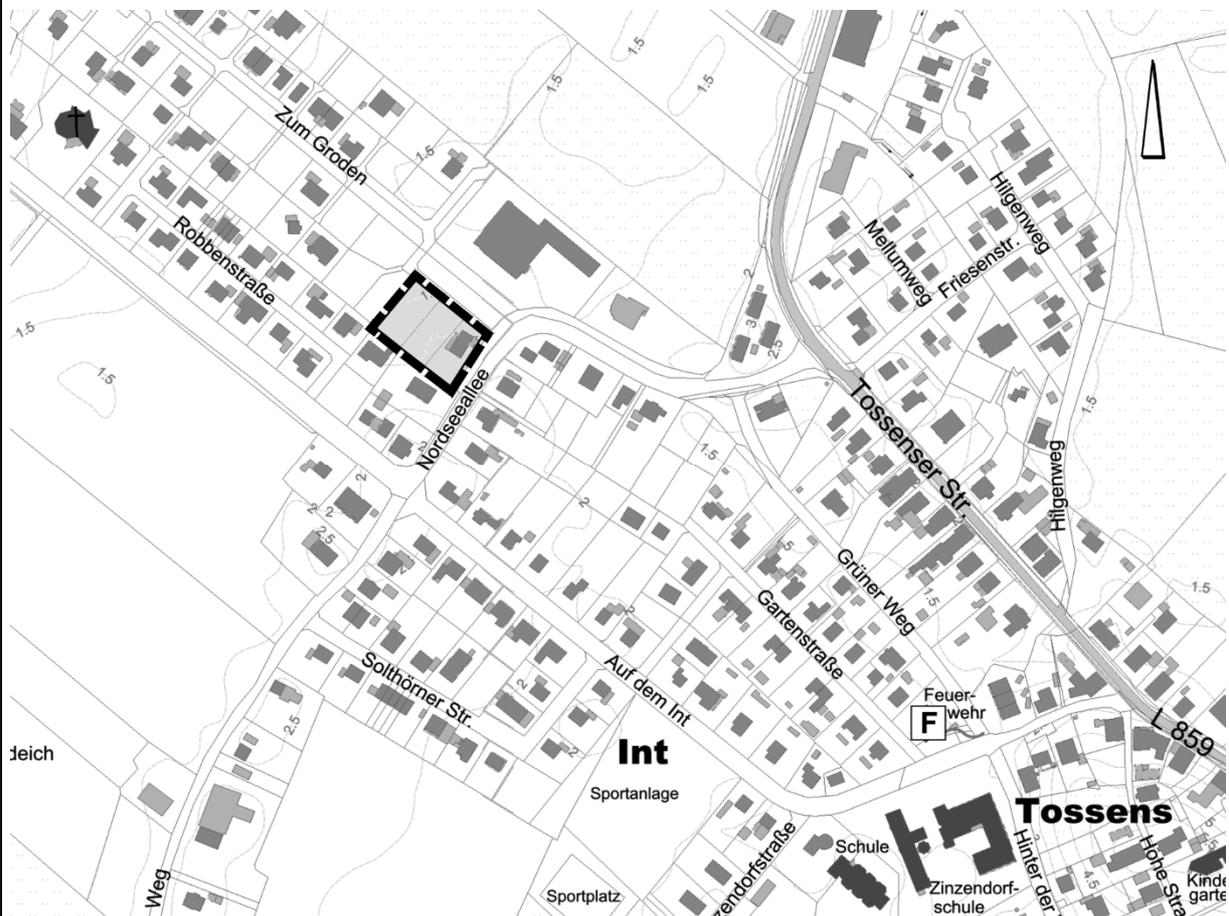
Gemeinde Butjadingen

Landkreis Wesermarsch

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 142 „Tossener Groden“

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB



Entwurf

Februar 2023

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 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



TEXTLICHE FESTSETZUNG

Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 142 betrifft ausschließlich folgende Ergänzungen zu den bestehenden textlichen Festsetzungen:

7. Maximale Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude besteht für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142 nicht.

8. Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 2 des Ursprungsplanes sind Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angrenzend an die Straße „Zum Groden“ zulässig.

Hinweis:

Alle weiteren rechtskräftigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Tossener Groden“ werden durch diese Änderung nicht berührt.

Es gilt die BauNVO 1990.

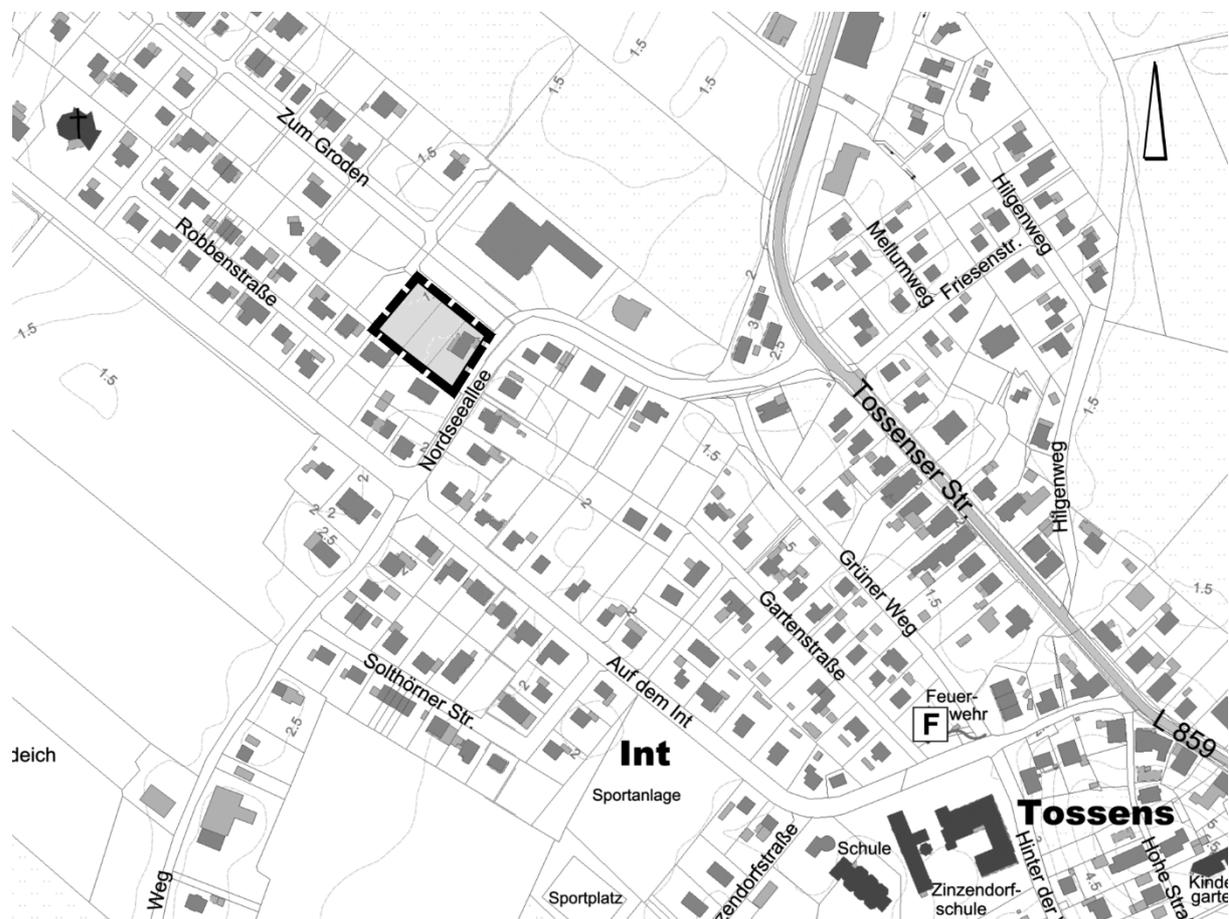
Gemeinde Butjadingen

Landkreis Wesermarsch

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 142 „Tossener Groden“

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB



Entwurf

Februar 2023

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 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

0	VORBEMERKUNG	3
1	EINLEITUNG	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Lage und Beschreibung des Plangebietes	5
1.4	Planungsrahmenbedingungen	5
2	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	8
3	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	10
3.1	Ergebnisse dereteiligungsverfahren	10
3.2	Relevante Abwägungsbelange	10
3.2.1	Belange der Raumordnung	10
3.2.2	Belange der Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	10
3.2.3	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	11
3.2.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	12
3.2.5	Oberflächenentwässerung	12
3.2.6	Belange des Verkehrs	12
3.2.7	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	12
3.2.8	Belange von Natur und Landschaft – Eingriffsregelung, Artenschutz, Natura 2000-Verträglichkeit	13
4	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	20
4.1	Zulässigkeit der geplanten Bebauung	20
5	HINWEISE	20
6	VERFAHREN	21

0 VORBEMERKUNG

Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 142 handelt es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung. Die Planung betrifft den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142 „Tossener Groden“, der überwiegend Allgemeine Wohngebiete festsetzt und in Teilen auch bereits für Wohngebäude umgesetzt worden ist.

Die Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH plant konkret die Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Konkret ist ein Gebäude mit insgesamt 8 Wohneinheiten geplant.



Abbildung 1: Lageplan des Vorhabens

Aufgrund des vorherrschenden Bedarfs der innerhalb der Gemeinde Butjadingen an Wohnraum und insbesondere Mietwohnungen sollen innerhalb des Gebäudes 4 Wohnungen mit einer Grundfläche von je 56,9 qm, 2 Wohnungen mit einer Grundfläche von je 66,1 qm und

2 Wohnungen mit einer Grundfläche von je 79,3 qm entstehen. Es handelt sich um eine Maßnahme zur Nachverdichtung.

Die Größe der durch die Bebauungsplanänderung zulässigen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm, so dass ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

Die Planung bereitet oder begründet zudem nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Es sind keine kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und keine weiteren Änderungen oder Neuaufstellungen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

1 EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Mit der vorliegenden textlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142 der Gemeinde Butjadingen soll auf Antrag der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH die Realisierung eines Mehrfamilienhauses planungsrechtlich ermöglicht werden. Dafür ist die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude aufzuheben, zudem sollen erforderliche offene Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Straße „Zum Groden“ zulässig sein.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für diese Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Planinhalts (Planzeichenverordnung 90 – PlanzV 90),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO),

- das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),

in der jeweils geltenden Fassung.

Da es sich im vorliegenden Planverfahren um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und auch schon Planrecht besteht sowie die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt, soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen.

1.3 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Teil des Siedlungsbereiches des Ortsteils Tossens der Gemeinde Butjadingen. Es befindet sich südlich eines Verbrauchermarktes und westlich eines Gastronomiebetriebes im Nahbereich der Nordseeallee, die eine Verbindung zu den touristischen Einrichtungen von Tossens darstellt. Die Entfernung zum Nordseedeich beträgt nur wenig mehr als ein Kilometer (Luftlinie).

Das Plangebiet stellt sich derzeit noch als Grünfläche dar, ist aber von Bebauung nahezu umschlossen.

Die südlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke sind durch eine Baum-Heckenstruktur abgetrennt.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch 2019 (RROP 2019)

Die Ziele der Regionalplanung werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wesermarsch zeichnerisch und textlich festgelegt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes. Der Ortsteil Tossens ist als bebauter Bereich gekennzeichnet, zudem ist er Vorranggebiet Tourismusschwerpunkt im nordwestlichen Teil und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus im südöstlichen Teil versehen worden.

Angrenzend an den Ortsteil sind überwiegend Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials dargestellt.

Die Planung steht den Belangen der Raumordnung somit nicht entgegen.

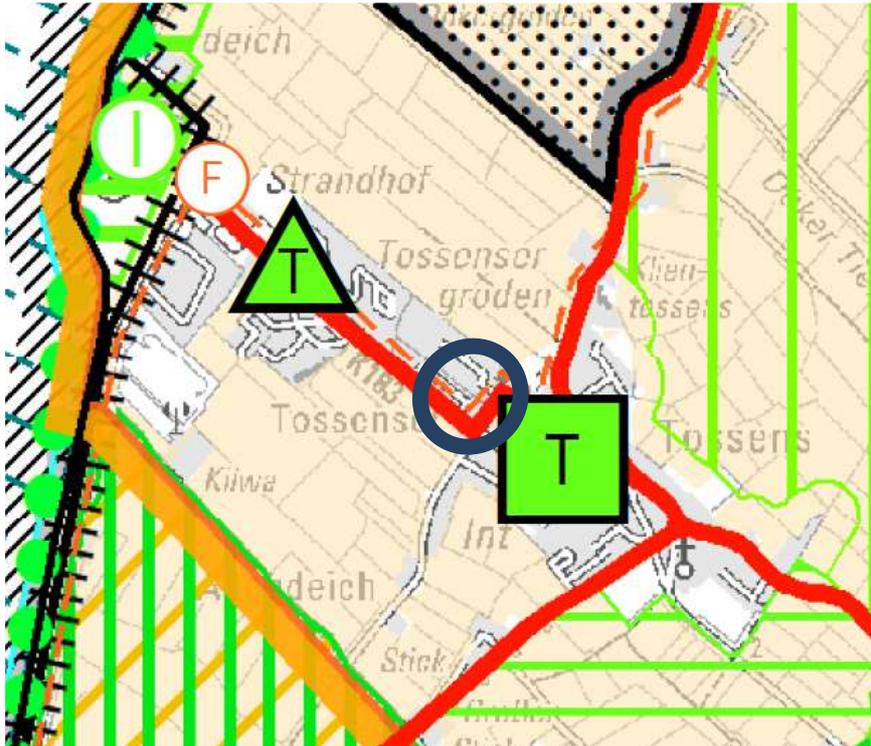


Abbildung 2: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des RROP des Landkreises Wesermarsch 2019

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen als Wohnbaufläche dargestellt. Angrenzend befinden sich überwiegend weitere Wohnbauflächen, allein in nördlicher Richtung eine gemischte Baufläche

Die Bebauungsplanänderung kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

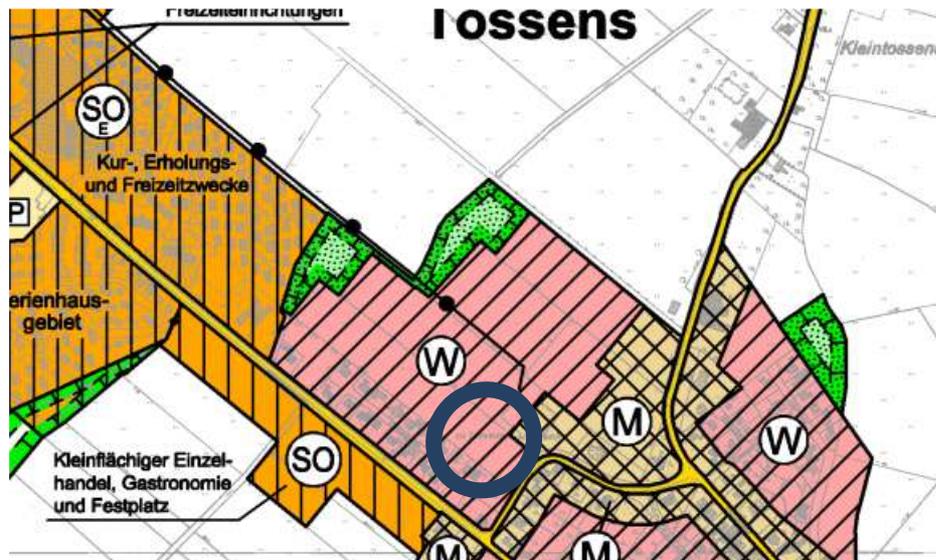


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen

Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 142 „Tossener Groden“ (s.o.). Dieser setzt überwiegend allgemeine Wohngebiete (WA) in offener Bauweise fest. Es gilt eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in offener Bauweise. Zulässig ist ein Vollgeschoss.

Am südwestlichen Rand des Grundstückes ist eine Wasserfläche festgesetzt.

Gemäß textlichen Festsetzungen sind die lt. BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Bauliche Nebenanlagen, auch offene Stellplätze, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist weiterhin ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Weiterhin soll über örtliche Bauvorschriften ein Ausschluss von Nur-Dach-Häusern gesichert werden, zudem sind Dachneigungen unter 35° nicht zulässig. Der fertige Erdgeschossfußboden darf eine Höhe von 0,5 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Mit Ausnahme der Regelungen zu der maximalen Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude und der nunmehr vorgesehenen Zulässigkeit von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bleiben die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes unverändert.

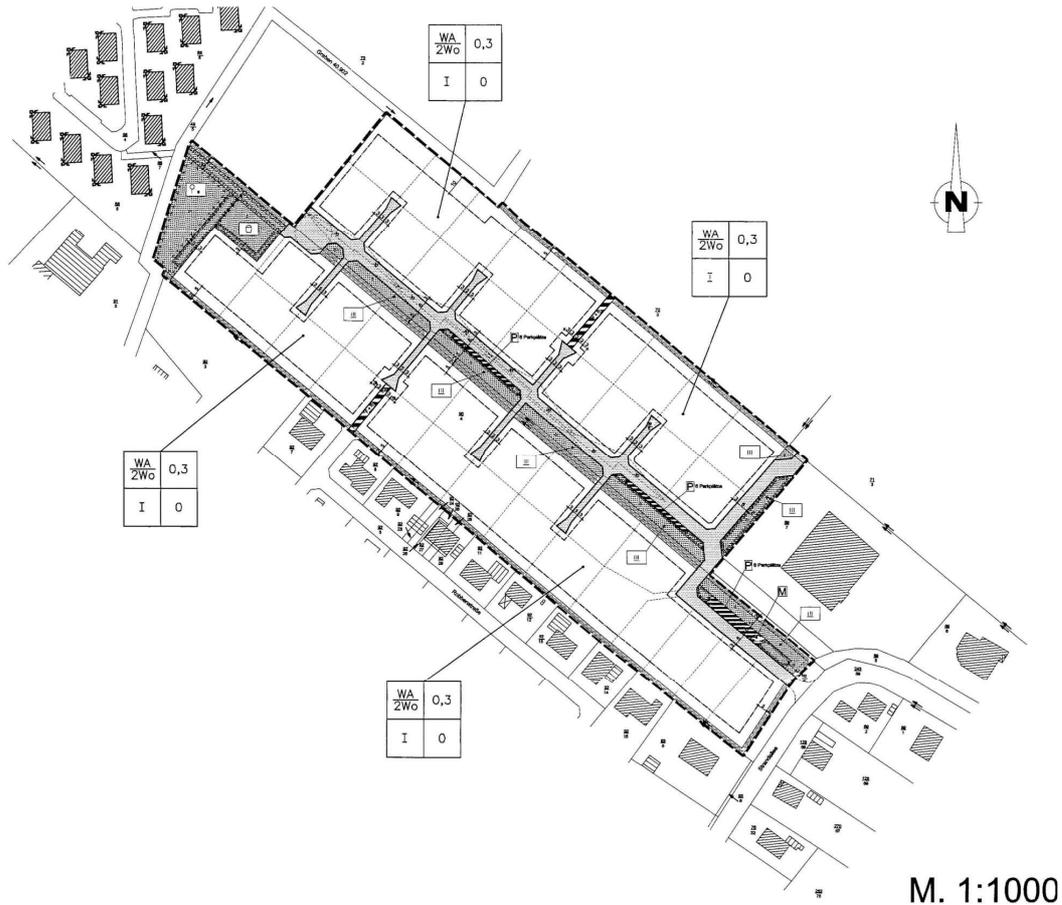


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 142 "Tossener Groden"

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, auch von kleineren Wohnungen, plant die Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH ein Mehrfamilienhaus an der Straße Tossener Groden. Insgesamt sind auf einem Grundstück 8 Wohneinheiten geplant. Das eingeschossige Gebäude soll wie folgt ausgeführt werden:



Abbildung 5: Objektplanung

Zur Ermöglichung der Umsetzung des Mehrfamilienhauses mit insgesamt 8 Wohnungen soll die Beschränkung aus 2 Wohnungen pro Wohngebäude aufgehoben werden. Zudem wird ein größerer Bedarf an Stellplätzen erforderlich, dieser soll auf der Privatfläche, aber in Teilen an der Erschließungsstraße „Zum Groden“, gedeckt werden. Diese Nutzung soll nicht gelten für hochbauliche Anlagen wie Garagen, Carports oder andere bauliche Nebenanlagen, weil von diesen größere Auswirkungen auf die Wahrnehmbarkeit des öffentlichen Raumes ausgehen würde. Dies ist städtebaulich nicht gewünscht.

3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Butjadingen führt gemäß §§ 3 und 4 i.V.m. § 13a BauGB Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen durch.

Die darin eingehenden Stellungnahmen und die kommunale Abwägung dazu werden im Weiteren an dieser Stelle der Begründung dokumentiert.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

3.2.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch aus dem Jahr 2019 steht mit seinen Aussagen der Planung nicht entgegen.

3.2.2 Belange der Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Der Bau eines Mehrfamilienhauses an der Stelle mehrerer Einzel- oder Doppelhäuser entspricht der Bodenschutzklausel.

3.2.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen, die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) und die Dachneigung zu optimieren. Auf der nachgelagerten Umsetzungsebene ist bei der Anordnung der Gebäude auf die Vermeidung einer gegenseitigen Verschattung zu achten, sodass solare Gewinne nutzbar sind. Die Entwicklung von energetisch günstigen Gebäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen) beinhaltet ein großes Reduktionspotential. Aus diesem Grund ist auf der Umsetzungsebene der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll. Für die Nutzung von aktiver Sonnenenergie durch die Anordnung von Solarthermie und Photovoltaikerelementen auf dem Dach wird ein Dachneigungswinkel zwischen 30° und 50°

empfohlen. Das geplante Mehrfamilienhaus wird die aktuellen Vorgaben zum Klimaschutz erfüllen.

3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Aufgrund der Tatsache, dass bereits jetzt im Plangebiet Wohnnutzungen zulässig sind, wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben

3.2.5 Oberflächenentwässerung

Die schadlose Zurückhaltung bzw. Ableitung des im Plangebiet zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend nachzuweisen sein.

3.2.6 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet wird über die Straße „Zum Groden“ erschlossen. An der Erschließungssituation des Plangebietes werden keine Änderungen vorgenommen. Der Planung stehen keine Belange des Verkehrs entgegen.

3.2.7 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Risikogebiet für Hochwasser außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem}
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ₁₀₀)
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQ_{häufig})

Die Überprüfung der Risikogebiete unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in einem HQ_{extrem} Gebiet liegt. Die Tideweser stellt das Risikogewässer dar.

Nach § 78 b WHG (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 BauGB entsprechend. Zudem wird auf § 78 c Abs. 2 WHG zur Errichtung neuer Holzölverbraucheranlagen verwiesen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um kein neues Baugebiet im Außenbereich. Die Gemeinde Butjadingen geht deshalb davon aus, dass Belange des Hochwasserschutzes der Planung nicht entgegenstehen.

3.2.8 Belange von Natur und Landschaft – Eingriffsregelung, Artenschutz, Natura 2000-Verträglichkeit

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Tossener Groden“ wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt und erfüllt die Maßstäbe zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB 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 Abs. 1 BauGB

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

➤ **Bestand**

Das Plangebiet unterliegt den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 142. Im Folgenden wird jedoch der tatsächliche Bestand im Plangebiet beschrieben.

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

In der Realnutzung liegt hier ein extensiv genutztes Grünland mit im Süden randlicher Baum-Strauchreihe parallel eines Grabens vor. Das Plangebiet liegt aufgrund einzelner Wohngebäude abseits der offenen Wesermarsch, die für eine Vielzahl an Brut- und Gastvogelarten (z. B. Kiebitz, Austernfischer, Reiher und Gänse) einen Lebensraum darstellt. Aufgrund der Lage im Ortsteil und der vorherrschenden Habitatbedingungen sowie der anthropogenen Störungen durch Restaurationsbetrieb, Verbrauchermarkt und den Wohnnutzungen ist von einer relativ geringen Lebensraumqualität auszugehen. Bodenbrütende Vogelarten sind im Plangebiet eher nicht zu erwarten.

Gelegentliche Aufenthalte zur Nahrungssuche – insbesondere durch ubiquitäre, störungstolerante Vogelarten – sind in Teilen des Plangebiet allerdings nicht auszuschließen. Der Ruderalbereich des Grabens und die Gehölze bieten Gehölz- und Gehölzrandbesiedelnde Arten des Siedlungsraumes ein Potential als Brutstätten. Aufgrund der Siedlungsnähe ist zudem von einer Präsenz von Hauskatzen auszugehen, die insbesondere für boden- aber auch für gehölzbrütende Vogelarten eine Gefährdung bedeuten. Dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogel- sowie Fledermausarten sind aufgrund fehlender Habitatqualitäten im Plangebiet eher ausgeschlossen. Des Weiteren bietet der Graben eingeschränkte Lebensraumqualitäten für Amphibien, Insekten und kleine Säugetiere.

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 überwiegenden Teil des Plangebietes liegt eine sehr tiefe Kalkmarsch vor, im nördlichen Abschnitt schließt eine mittlere Kleimarsch an. Aufgrund der äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit zählt dieser Bodentyp gemäß dem NIBIS Kartenserver zum Suchraum für schutzwürdige Böden. Gemäß dem Landschaftsrahmenplan¹ des Landkreises Wesermarsch liegen im Plangebiet keine Böden mit besonderem Wert vor. Der Grundwasserhochstand liegt im Plangebiet zwischen 4 bis 8 dm, der Grundwassertiefstand bei 13 – 16 dm.² Der Grundwasserkörper „Untere Weser Lockergestein links“ ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand

¹ Landkreis Wesermarsch: Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung – Neubearbeitung. 2016.

² NIBIS® Kartenserver (2021): Bodenkarte (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Februar 2023)

wird ebenfalls als gut bewertet.³ Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten wird als hoch angegeben. Die Grundwasserneubildung im Plangebiet beträgt > 100 bis 150 mm/a (Betrachtungszeitraum 1991 – 2020).⁴ Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.⁵

Tossens liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“, innerhalb der naturräumlichen Einheit „Watten und Marschen“, und ist 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 8 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 750 mm.⁶ Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Tossens und wird aufgrund der großflächig angrenzenden Grünlandflächen, der Nähe zur Nordsee und den vorherrschenden Winden dem Klima der freien Landschaft zugeordnet. Dabei wirken die landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung als klimatisch günstige Kalt- und Frischluftgebiete.

Das Landschaftsbild wird von dem dörflichen Charakter Tossens, den umliegenden Marschen mit weiten offenen Sichtbeziehungen und der Nähe zur Nordsee geprägt.

Das Plangebiet unterliegt derzeit keiner anthropogenen Nutzung. Aufgrund der ländlichen Lage sind landwirtschaftliche Lärm- und Geruchsimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, nicht ausgeschlossen. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung sind diese Vorbelastungen für den ländlichen Raum üblich und als solche im Plangebiet hinzunehmen.

Kulturgüter sind nicht ausgeprägt, die baulichen Anlagen des Restaurants sind den sonstigen Sachgütern zuzuordnen.

Besondere Wechselwirkungen liegen im Plangebiet nicht vor.

➤ **Auswirkungen der Planung**

Da das Plangebiet den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 142 von 1999 unterliegt, sind die Auswirkungen auf Natur und Landschaft und die sich daraus ergebende

³ NUMIS Kartenserver: WRRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Februar 2023)

⁴ NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung, Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Februar 2023)

⁵ NUMIS Kartenserver: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Februar 2023)

⁶ NIBIS® Kartenserver (2021): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Februar 2023)

Prüfung des Eingriffs auf Grundlage dieser Festsetzungen zu treffen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden daher im Folgenden tabellarisch gegenübergestellt.

Ursprungsbebauungsplan Nr. 142	1. Änderung Bebauungsplan Nr. 142	Auswirkungen auf Natur und Landschaft
<p>Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3, eingeschossiger Bauweise mit 2 Wohneinheiten</p> <p>Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig</p>	<p>Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3, eingeschossiger Bauweise mit 8 Wohneinheiten</p> <p>Stellplätze sind straßenseitig zulässig.</p>	<p>Aufgrund des bestehenden Planungsrechts gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen keine höhere Ausnutzbarkeit der Flächen. Zwar werden mehr Wohneinheiten und straßenparallele Stellplätze zugelassen, jedoch wird weder die Grundflächenzahl noch die Höhe verändert. Somit ist eine wesentliche Änderung der zulässigen Flächeninanspruchnahmen nicht abzuleiten.</p>

Mit der Planung wird die Inanspruchnahme von Flächen gemäß der GRZ von 0,3 für das Hauptgebäude und die Überschreitungsmöglichkeit um 50 % für Nebenanlagen gegenüber der Ursprungsplanung nicht verändert bzw. eingehalten. Infolge dessen sind keine Auswirkungen der zulässigen Inanspruchnahme des Schutzgutes Fläche und Boden, von Tieren, Pflanzen sowie der Bedingungen des Wasser- und Klimahaushaltes abzuleiten. Auch zieht die 1. Änderung keine Veränderung des Landschaftsbildes nach sich. Insofern werden durch die Planung, über das zulässige Maß hinaus, keine weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter hervorgerufen.

Innerhalb der vorliegenden Bebauungsplanänderung gilt zudem gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass **keine Ausgleichsmaßnahmen** erforderlich sind.

➤ **Vermeidungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Brutvögeln sollten die Baumaßnahmen, insbesondere die Baufeldfreimachung und ggf. erforderliche Gehölzfällungen, außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden. Sofern die Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit stattfinden, sollte zeitnah vor Beginn der Maßnahmen durch eine fachkundige Person überprüft und sichergestellt werden, dass keine besetzten Vogelnester zerstört werden.

Die im Plangebiet unversiegelten verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. geschützt werden.

➤ **Artenschutz**

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. 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.

Situation im Plangebiet

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).⁷

Europäische Vogelarten und Fledermäuse

Entsprechend der Habitatqualitäten sind keine Quartiersqualitäten für artenschutzrechtlich relevante Fledermäuse⁸ sowie Qualitäten für dauerhaft genutzte Vogelbrutplätze im Plangebiet zu erwarten. Störungsempfindliche Offenlandarten sind im Plangebiet aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang und der anthropogenen Nutzungen auszuschließen. Eine Nutzung durch ubiquitäre Vogelarten, insbesondere Gehölzbrüter, ist hingegen anzunehmen. Aufgrund der Siedlungslage sind streunende Hauskatzen im Plangebiet zu erwarten, die insbesondere für boden- aber auch für gehölzbrütende Vogelarten eine Gefährdung bedeuten.

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. Lediglich für den Moorfrosch (*Rana arvalis*) sind Vorkommen gemäß den Verbreitungskarten der Pflanzen und Tiere der FFH-Richtlinie des Bundesamtes für Naturschutz (Stand Oktober 2007) in Norddeutschland bekannt. Gemäß der Verbreitungskarte des NLWKN (Stand November 2011) liegen keine Nachweise des Moorfroschs in Butjadingen vor. Generell sind keine konkreten Nachweise dieser Art im Plangebiet bekannt. Vorkommen des Moorfroschs sind daher nicht anzunehmen.

Auswirkungen der Planung

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

Zur Realisierung der Planung wird überwiegend extensiv genutztes Grünland beansprucht. Bei Fällungen randlich ausgeprägter Gehölzbestände ist das Verletzungs- und Tötungsverbot einzuhalten, in dem diese Fällmaßnahmen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln durchgeführt

⁷ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

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

werden. Sofern Gehölzentnahmen nicht in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden können, ist vor Umsetzung der Maßnahmen durch eine fachkundige Person zu überprüfen und sicherzustellen, 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. Da das Plangebiet im Siedlungszusammenhang von Tossens liegt und Straßen angrenzen, sind nur solche Tierarten zu erwarten, die keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Anwesenheit von Menschen, Verkehr u. ä. aufweisen.

Von der geplanten Baumaßnahme und zukünftigen Nutzung wird ein nur geringeres 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 ausgegangen werden muss.

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

Aufgrund der Habitatstrukturen ist nicht auszuschließen, dass bei Realisierung der planerischen Festsetzungen einzelne Lebensstätten boden- und gehölzbewohnender Vogelarten betroffen sein könnten. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelnester zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Boden- und freibrütende Arten in Gehölzen bauen ihre Nester in der Regel jedes Jahr erneut (temporär genutzte Lebensstätten), so dass diese Nester nach der Brutphase keinem Schutz mehr unterliegen. Nach § 44 (5) BNatSchG liegt ein Verstoß nicht vor, wenn die Ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Dies ist hier anzunehmen, da im funktional räumlichen Zusammenhang genügend Ausweichmöglichkeiten in den angrenzenden Gärten und dem nahen Siedlungsrand zu finden sind. Dauerhaft genutzte Fortpflanzungsstätten sind durch die Planung nicht zunehmen.

Ein Verstoß gegen die Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten trifft nicht zu, da die Funktion im räumlichen Zusammenhang aufrechterhalten werden kann, 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 genutzte Vogelneester können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.⁹

➤ **Natura 2000**

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Marschen am Jadebusen“ (EU-Vogelschutzgebiet, DE2514-431) liegt rd. 450 m südlich des Plangebietes.¹⁰ 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. 1.200 m westlich zum Plangebiet.¹¹ 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 im Siedlungszusammenhang von Tossens nicht beeinträchtigt. Eine Verträglichkeit ist daher gegeben.

➤ **Weitere Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Nachfolgend werden die nächstgelegenen Schutzgebiete gemäß § 20 (2) BNatSchG aufgeführt.¹²

- NLP: „Niedersächsisches Wattenmeer“ (NDS 00001): rd. 1.200 m westlich
- LSG: „Marschen am Jadebusen - Ost“ (BRA 00027): rd. 400 m südlich

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

⁹ Es sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

¹⁰ NUMIS Kartenserver: Natura 2000. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Februar 2023)

¹¹ NUMIS Kartenserver: Natura 2000. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Februar 2023)

¹² NUMIS Kartenserver: Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, Naturparks. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Februar 2023)

4 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

4.1 Zulässigkeit der geplanten Bebauung

Entsprechend den in Kapitel 2 beschriebenen Planungszielen wird eine zusätzliche textliche Festsetzung getroffen, nach der die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten nicht begrenzt wird.

Weiterhin werden Stellplätze auch in dem Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraße „Zum Groden“ zugelassen.

Städtebaulich werden diese Abweichung für verträglich erachtet, weil sie der Nachverdichtung an geeignetem Standort dienen. Es handelt sich um den Eingangsbereich zu einem Wohngebiet, wobei dieser Eingangsbereich durch einen Verbrauchermarkt und eine gastronomische Nutzung bereits jetzt verdichtet bebaut ist und sich deutlich von den weiter entfernt zu der Erschließungsstraße Nordseeallee Wohnbebauung abhebt.

5 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.
2. 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. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
4. Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.

6 VERFAHREN

30.06.2022

Aufstellungsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Aufgestellt:



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

Butjadingen, den

Bürgermeister