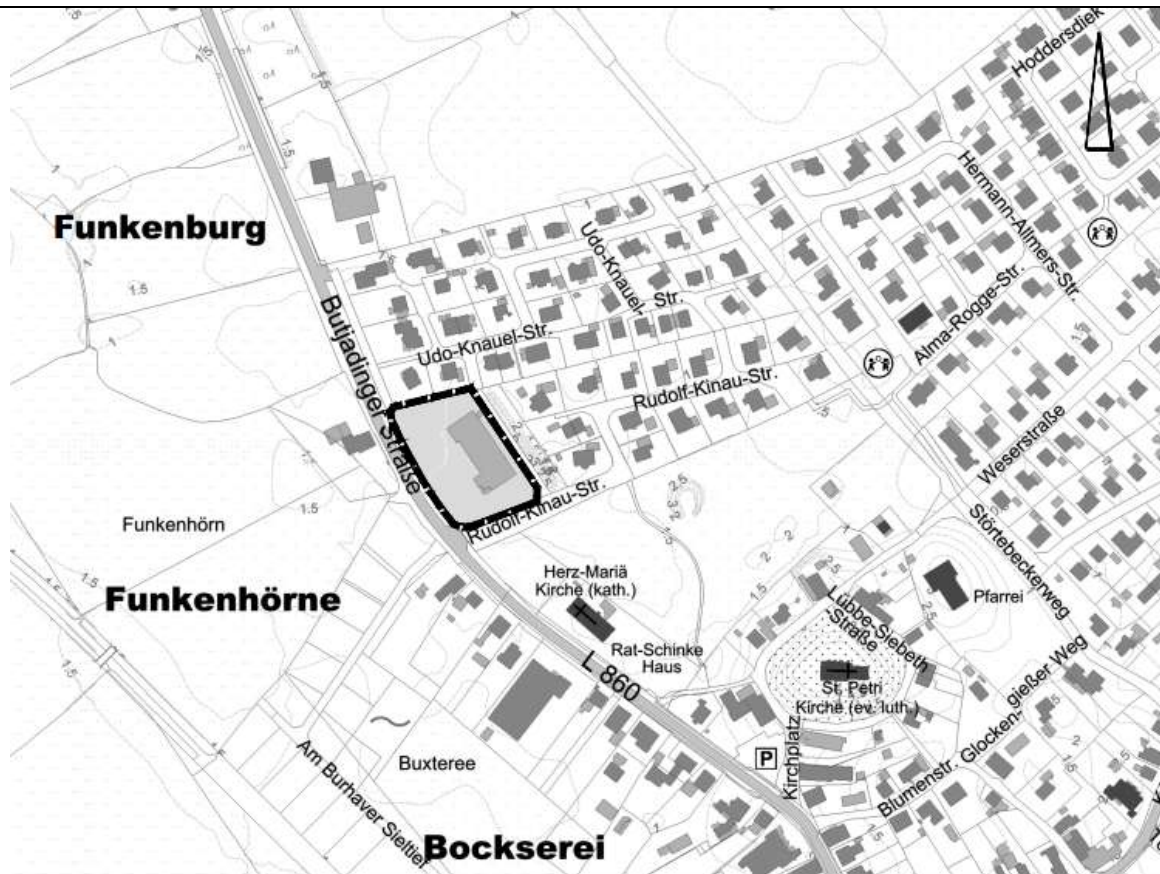


Gemeinde Butjadingen

Landkreis Wesermarsch

13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Großflächiger Einzelhandel, Netto Burhave“



Begründung

Februar 2022

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



Inhaltsverzeichnis

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1	EINLEITUNG	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Lage des Änderungsbereichs	1
1.4	Planungsrahmenbedingungen	1
1.4.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP).....	1
1.4.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch.....	2
1.4.3	Flächennutzungsplan	3
1.4.4	Bebauungspläne.....	3
2	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
3	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	5
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
3.2	Relevante Abwägungsbelange.....	6
•	Belange von Natur und Landschaft – Natura-2000-Verträglichkeit, Eingriffsregelung, Artenschutz.....	6
•	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	6
3.2.1	Belange von Natur und Landschaft – Natura-2000-Verträglichkeit, Eingriffsregelung, Artenschutz.....	6
3.2.2	Belange der Raumordnung	6
3.2.3	Einzelhandelsverträglichkeit.....	7
3.2.4	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	7
3.2.5	Verkehrliche Belange	7
3.2.6	Belange der Wasserwirtschaft.....	7
3.2.7	Altlasten	8
3.2.8	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	8
3.2.9	Belange der Ver- und Entsorgung.....	8
4	INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	9
5	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	9
	- WIRD IM WEITEREN ERGÄNZT -	10

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

In der Gemeinde Butjadingen soll der bestehende Netto-Markt an der Butjadinger Straße/Ecke Rudolf-Kinau-Straße erneuert und auf die heutigen Anforderungen angepasst werden. Mit dieser Anpassung ist auch eine kleinteilige Vergrößerung der Verkaufsfläche verbunden, so dass die Schwelle zur Großflächigkeit erreicht wird. Das bestehende Bauplanungsrecht lässt dieses nicht zu, so dass der Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan geändert werden muss. Seitens der Investoren wurde deshalb ein Antrag auf Änderung des dafür zugrunde zu legenden Bebauungsplanes Nr. 118 gestellt. Im Weiteren hat sich herausgestellt, dass ein ursprünglich geplantes beschleunigtes Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes nicht zulässig ist, so dass der Flächennutzungsplan in einem (hier vorliegenden) separaten Verfahren zu ändern ist.

Mit der vorliegenden 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Butjadingen die bauleitplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Verbrauchermarktes im Hauptort Burhave zu schaffen.

Es soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt werden.

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), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz und das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassung.

1.3 Lage des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Rand von Burhave östlich der Butjadinger Straße und nördlich der Rudolf-Kinau-Straße. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 0,5 ha. Der Änderungsbereich ist dem Deckblatt der Begründung zu entnehmen.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

1.4.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und

Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf die zentralen Orte und ihr zentrales Siedlungsgebiet zu beschränken.

Das LROP formuliert, dass alle Gemeinden für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln sollen (2.2 02 1). In Grundzentren¹ sind Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu entwickeln (2.2 05 4). Ferner sollen zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden (2.3 01).

Für das Plangebiet trifft das LROP 2017 keine zeichnerischen Aussagen. Die vorliegende Bauleitplanung widerspricht nicht den Zielen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen.

1.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2019 liegt der Änderungsbereich im zentralen Siedlungsgebiet des ausgewiesenen Grundzentrums Burhave mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus. Wo es möglich ist, sollen diesen Einzelhandelsstandorten die Möglichkeit gegeben werden, sich zu entwickeln, um die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.

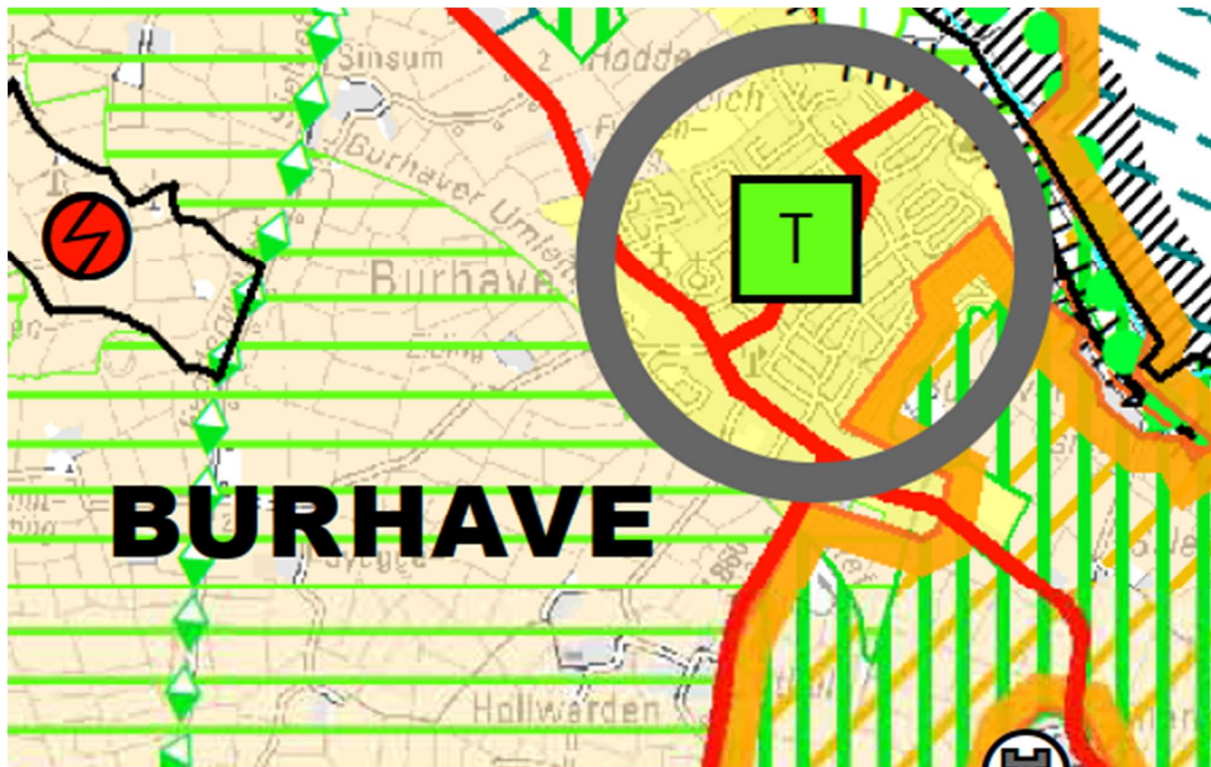


Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen RROP 2019

¹ Die Grundzentren sind dem LROP nach in den Regionalen Raumordnungsprogrammen festzulegen. Das RROP des Landkreises Wesermarsch von 2019 legt Burhave als Grundzentrum fest.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Butjadingen ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Angrenzend befinden sich Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsflächen in Zusammenhang mit einer kirchlichen Einrichtung sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

In nördlicher, östlicher und südöstlicher Richtung schließen weitere gemischte Bauflächen an. Nordwestlich des Geltungsbereiches sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Westlich der Butjadinger Straße ist eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt. Diese wurde in der Vergangenheit nicht umgesetzt und sollte insbesondere einer EDEKA-Erweiterung dienen. Dieses ist jedoch mittlerweile überholt, der Markt erweitert sich an bestehendem Standort.

Es sind die Darstellungen von gemischten Bauflächen in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ zu ändern.

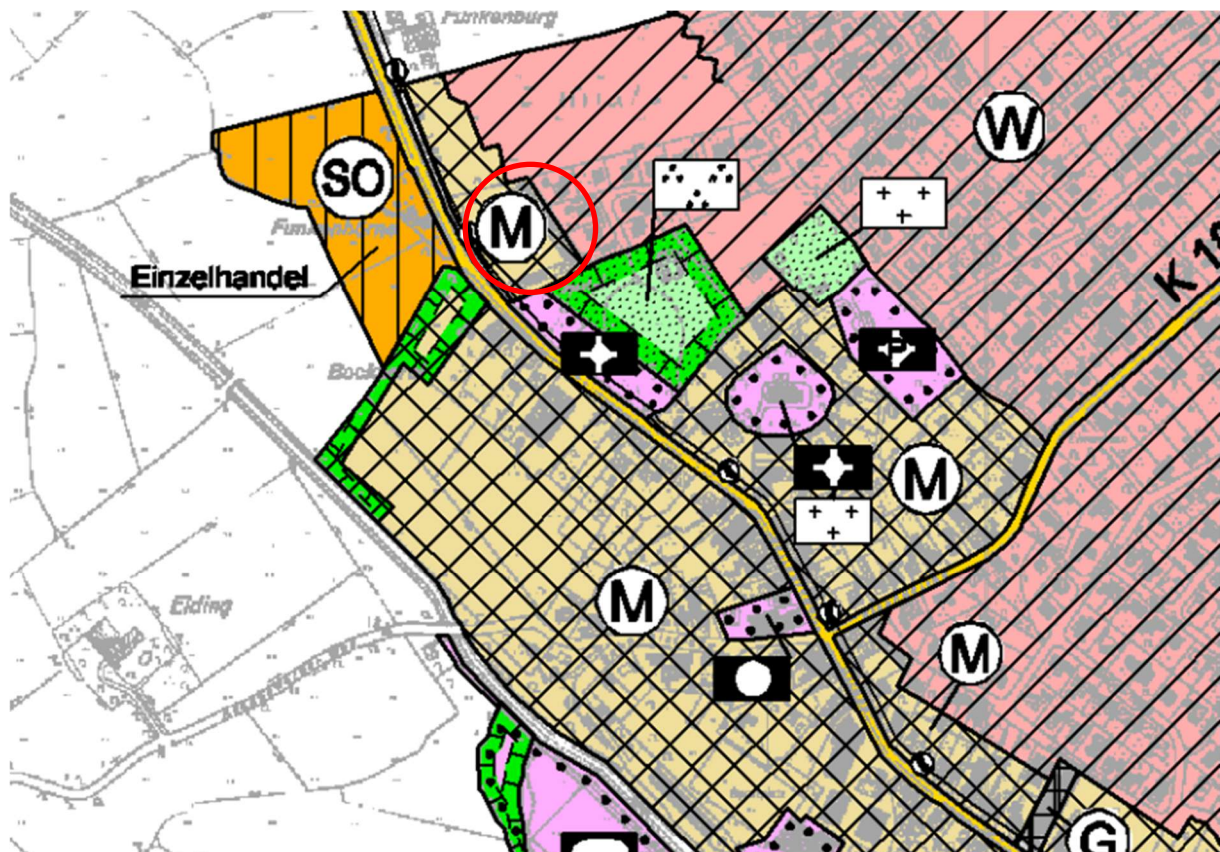


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen

1.4.4 Bebauungspläne

Für den hier vorliegenden Änderungsbereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 118 „Burhave, Rudolf-Kinau-Straße“, 1. Änderung.

Der Bebauungsplan Nr. 118, 1. Änderung setzt überwiegend eine Mischgebietsflächen mit einem Vollgeschoss bei einer Grundflächenzahl von 0,6 fest. In dem Baugebiet gilt eine

maximale Gebäudehöhe von 9,0 m und eine abweichende Bauweise, innerhalb der Gebäudelängen von bis zu 65 m mit seitlich einzuhaltendem Grenzabstand zulässig sind.

Nach Norden ist randlich ein Grünstreifen mit Pflanzgebot und die Fläche für einen Grenzgraben festgesetzt, im Osten und östlich des hier vorliegenden Geltungsbereichs eine (mittlerweile umgesetzte) Planstraße sowie Grün- und Wasserflächen.

Entlang der Butjadinger Straße ist ein Leitungsrecht zugunsten des OOWV festgesetzt, zudem der Bereich als ein Bereich mit Zu- und Abfahrtsverbot versehen. In den textlichen Festsetzungen ist u. a. geregelt, dass pro 4 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Gemäß örtlichen Bauvorschriften muss die Dachneigung mind. 19° betragen, Nurdachhäuser sind nicht zulässig. Weiterhin sind Vorgaben für Materialien und Farben von Außenwänden und Dächern erfolgt,

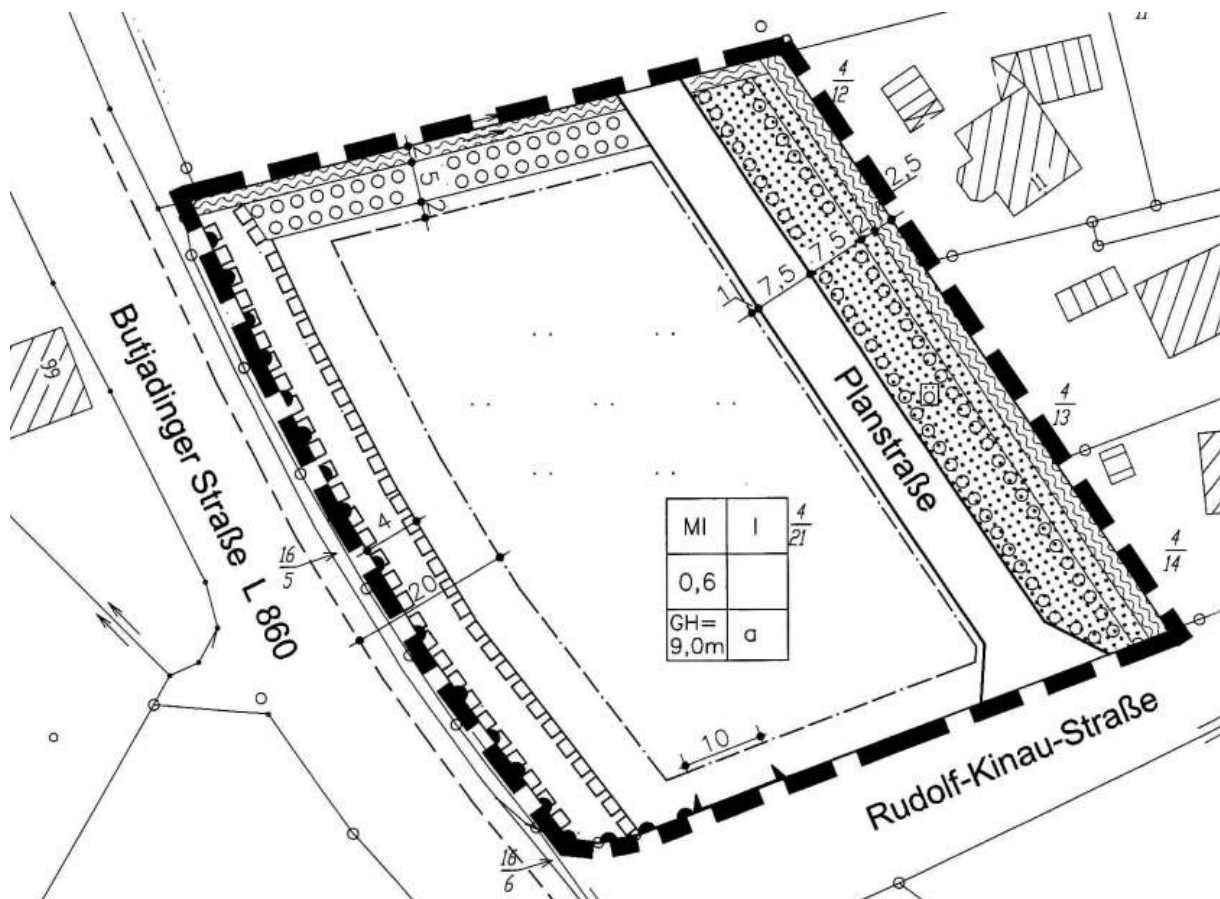


Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 118, 1. Änderung „Burhave, Rudolf-Kinau-Straße“

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Butjadingen beabsichtigt mit der vorliegenden Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zeitgemäße Erweiterung des Netto-Marktes in Burhave zu schaffen.

Für die Planung liegt folgendes Konzept (Lageplan) vor. Der Vorhabenträger benötigt in geringem Umfang erweiterte Verkaufsflächen. Mit dem Vorhaben möchte die Firma Netto insbesondere folgende Ziele erreichen:

- eine großzügigere Warenpräsentation mit Sortimentsausweitung aufgrund unterschiedlicher Kundenansprüchen
- generationsfreundliches Einkaufen durch teilweise verbreiterte Gänge und die Optimierung der Griffhöhen
- eine verbesserte Kundenführung,
- eine Optimierung der internen Logistikabläufe,
- die Modernisierung der Aufenthaltsräume für Mitarbeiter sowie
- die Einsparung von Energie

Zur Umsetzung der Planungen ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.050 m² erforderlich. Der Markt und sein Umfeld sollen wie folgt ausgeführt werden:



Abb. 4: Vorhabenplanung

3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Butjadingen unterrichtet die Öffentlichkeit und Behörden gemäß §§ 3 und 4 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung.

Die Ergebnisse der verschiedenen Verfahrensschritte 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.

Für das vorliegende Planvorhaben sind prinzipiell folgende Belange von Bedeutung:

- Belange von Natur und Landschaft – Natura-2000-Verträglichkeit, Eingriffsregelung, Artenschutz
- Belange der Raumordnung,
- Einzelhandelsverträglichkeit
- Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel
- Verkehrliche Belange
- Belange der Wasserwirtschaft
- Altlasten
- Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Belange der Ver- und Entsorgung

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

Im Rahmen der 13. FNP-Änderung wird ein Umweltbericht erstellt (s. Teil II der Begründung), der neben weiteren Umweltbelangen die Belange von Natur und Landschaft beinhaltet. Neben der Beschreibung und Bewertung des Bestandes und der mit der Planung verbundenen Auswirkungen werden auch die Eingriffsregelung und die Vorgaben des Artenschutzes abgehandelt.

Der Umweltbericht wird derzeit noch bearbeitet, die wesentlichen Aussagen in diesem Teil der Begründung dokumentiert.

3.2.2 Belange der Raumordnung

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Netto-Markt wird eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche vorgesehen. Mit dieser Erweiterung soll zukünftig eine großzügigere Warenpräsentation. Der Netto-Markt kann somit auch zukünftig den täglichen Grundbedarf quantitativ und qualitativ sichern. Zudem soll das Einkaufen durch teilweise verbreiterte Gänge und die Optimierung der Griffhöhen generationenfreundlicher werden. Es ist Ziel der Gemeinde Butjadingen, insbesondere auch für ältere Menschen und Menschen mit eingeschränkter Mobilität im Gemeindegebiet eine fußläufige Nahversorgung sicherzustellen. Der Ausbau des Netto-Marktes in Burhave trägt damit auch zur Sicherung von gleichwertigen Lebensverhältnissen bei.

Das Vorhaben der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Netto-Markt steht den Belangen der Raumordnung auf Landesebene und auf regionaler Ebene nicht entgegen

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der größte Teil des Plangebietes als gemischte Bauauflache dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist somit auf dem Wege der 13. Änderung an die städtebaulichen Ziele der Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes für den

Einzelhandel anzupassen.

3.2.3 Einzelhandelsverträglichkeit

Der Netto-Markt ist mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von 800 m² an diesem Standort bereits vorhanden. Er trägt mit seiner Angebotsstruktur überwiegend zur Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete bei. Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche vorgesehen.

Ein Nachweis der Verträglichkeit dieser Planung mit den Vorgaben aus der Landes- und Regionalen Raumordnung bzgl. der Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen des Einzelhandels wird derzeit erarbeitet und im weiteren Verfahren (zur Entwurfsfassung der vorliegenden Unterlagen) ergänzt.

3.2.4 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Neben den Belangen der Raumordnung auf Landesebene und regionaler Ebene sind die in § 1a Abs. 2 BauGB aufgeführten Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs zu beachten. Dies sind im Wesentlichen zwei Regelungsmechanismen:

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

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche des Betriebes wird die Bodenschutzklausel eingehalten. Im Vergleich zur Neuansiedlung eines Betriebes ist die Erweiterung der Verkaufsfläche um runde 200 m² eine flächensparende Entwicklung. Der Änderungsbereich ist bereits vollständig erschlossen; es kann somit an die vorhandene Erschließungsinfrastruktur angeknüpft werden. Das Vorhaben der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Netto-Markt schont andere Flächen im Gemeindegebiet vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme zu Versiegelungszwecken. Die Planung entspricht den raumordnerischen Belangen.

3.2.5 Verkehrliche Belange

Der Änderungsbereich ist bereits vollständig erschlossen. Über die bereits realisierte Zufahrt ist der Netto-Markt an die Rudolf-Kinau-Straße angeschlossen. Von der Verkaufsflächenerweiterung sind weder die Zu- und Ausfahrt noch die Anlieferungsinfrastruktur betroffen. Die Rudolf-Kinau-Straße stellt die Anbindung an die Butjadinger Straße und somit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz dar.

3.2.6 Belange der Wasserwirtschaft

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist im Bestand sichergestellt. Gemäß den Aussagen zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 118 ist das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser dort selber zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Sollte die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich sein, so kann zum Teil dieses über eine geplante Regenwasserkanalisation und zum Teil über die vorhandenen Gräben abgeleitet werden. Dies hat in der Vergangenheit funktioniert.

In der Örtlichkeit befindet sich am nördlichen Rand des Plangebietes ein tiefer und breiter Graben zwischen einzelnen Gehölzen, der anfallendes Oberflächenwasser ebenso aufnehmen kann wie ein kleinerer Graben parallel zur Butjadinger Straße.

Es wird davon ausgegangen, dass dies auch zukünftig möglich ist. Zudem wird im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes textlich festgesetzt, dass innerhalb der privaten Grünfläche mit Anpflanz- und Erhaltgebot von Bäumen und Sträuchern auch Maßnahmen zur Regenrückhaltung zulässig sind.

Der Entwässerungsverband Butjadingen hat sich im Rahmen seiner Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 mit der Planung einverstanden erklärt.

3.2.7 Altlasten

Nach dem NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>), letzter Zugriff am 01.07.2021, befinden sich keine Altablagerungen oder Rüstungsaltposten innerhalb des Plangebietes.

3.2.8 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

➤ Verkehrslärmimmissionen

Gesonderte Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet bestehen nicht, weil durch die Planung allein das Einzelhandelsobjekt selber kleinteilig erweitert wird, der Standort jedoch nicht verändert wird. Zusätzliche Untersuchungen zu Verkehrslärmimmissionen sind nicht erforderlich.

➤ Gewerbelärm

Zusätzlicher Gewerbelärm wird durch die Planung kaum erzeugt, weil hier nur eine Vergrößerung der Verkaufsflächen vorgesehen ist, die nicht mit einer (nennenswerten) Vergrößerung der Kundenzahlen verbunden ist. Insofern verändert sich an der bestehenden Situation nicht viel. Dennoch wurden im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 Aussagen zum Immissionsschutz eingefordert.

Entsprechend wurde vom Vorhabenträger eine schallschutztechnische Beurteilung beauftragt. Die Ergebnisse dieser Begutachtung fließen in das weitere Verfahren (zur Entwurfsfassung der vorliegenden Unterlagen) ein

➤ Geruchsmissionen

Temporär auftretende Geruchsmissionen durch Ausübung ordnungsgemäßer Landwirtschaft sind als Vorbelastung hinzunehmen.

3.2.9 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger und ist nur in Teilen sichergestellt. Hier werden die Ver- und Entsorgungsnetze auszubauen sein.

4 INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Entsprechend den in Kapitel 2 beschriebenen Planungszielen wird für den Änderungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt.

5 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss

Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 (2) BauGB

Feststellungsbeschluss durch den Rat

Aufgestellt:



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

Butjadingen, den

Bürgermeister

TEIL II: UMWELTBERICHT

- WIRD IM WEITEREN ERGÄNZT -