

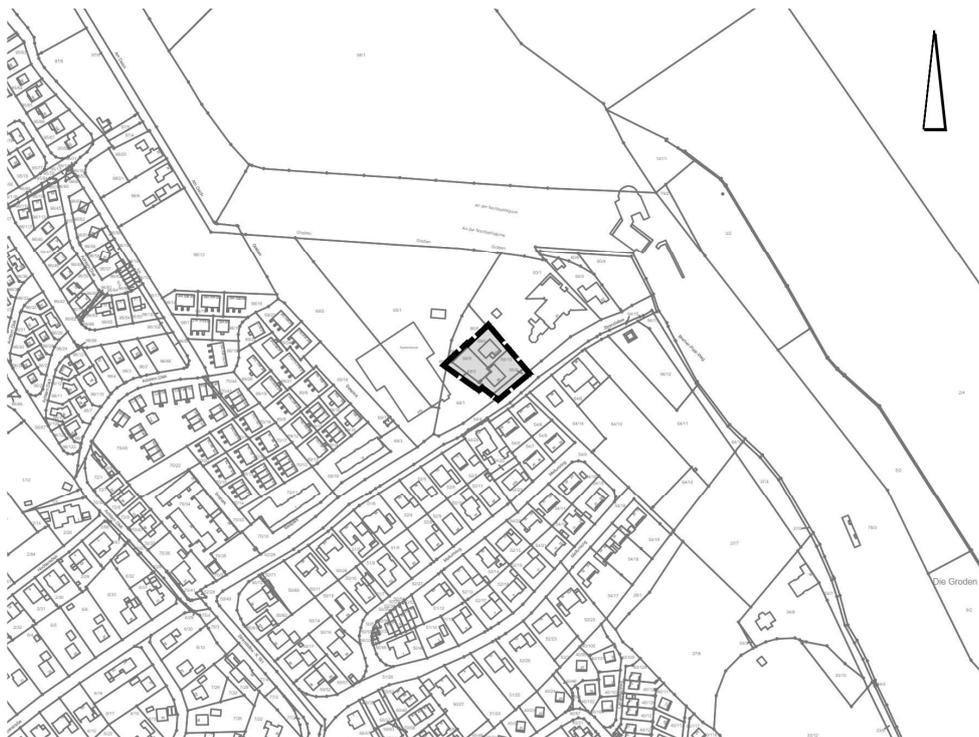
# Gemeinde Butjadingen

Landkreis Wesermarsch

## 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10

„Burhave, Kurgebiet“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB



**Begründung**

Juli 2022



**NWP** • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg  
Postfach 5335 • 26043 Oldenburg  
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73  
www.nwp-ol.de • [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass .....	3
1.2	Rechtsgrundlagen .....	3
1.3	Lage des Plangebietes .....	4
1.4	Planungsrahmenbedingungen .....	4
<b>2</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG</b> .....	<b>7</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	7
3.2	Relevante Abwägungsbelange .....	7
3.2.1	Belange von Natur und Landschaft .....	7
3.2.2	Besonderer Artenschutz .....	10
3.2.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	11
3.2.4	Belange der Ver- und Entsorgung .....	11
<b>4</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>12</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	12
<b>5</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN</b> .....	<b>13</b>
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	13
<b>6</b>	<b>DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF</b> .....	<b>13</b>

## **1 EINLEITUNG**

### **1.1 Planungsanlass**

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 10 bzw. dessen 1. sowie 2. Änderung der ehemals selbständigen Gemeinde Burhave aus dem Jahr 1981 soll für einen Bereich geändert werden, für den in der 1. Änderung des B-Plans teilweise eine nicht überbaubare Fläche eines Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt wurde. Der Bereich wurde in der jüngeren Vergangenheit als Minigolfplatz genutzt. Diese Nutzung ist aufgegeben, nunmehr ist es Zielsetzung des Eigentümers der Fläche, hier ein Wohngebäude zu errichten und somit einen Lückenschluss zwischen bestehender Bebauung der Spielscheune und einer Wohnnutzung im hier vorliegenden Änderungsbereich herzustellen.

Konkret ist ein zusätzliches Wohngebäude geplant. Dabei ist denkbar, dass in diesem im Erdgeschoss geschäftliche Nutzungen (Cafe / Eisdiele o. ä.) und im oberen (Dach-)Geschoss Wohnnutzungen entstehen.

In diesem Zusammenhang möchte die Gemeinde Butjadingen auch die Nutzungen der Fläche zwischen Spielscheune und der Butjadingen Kur und Touristik GmbH insgesamt neu regeln. Zielsetzung ist dabei zum Einen die Schaffung/Sicherung von geschäftlich-gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss des Gebäudes an der Strandallee und zum Anderen die Sicherung von Wohnnutzungen und / oder geschäftlich-gewerblichen Nutzungen auf der rückwärtigen Grundstücksfläche. Hier ist auch bereits ein Wohngebäude mit entsprechender Nutzung vorhanden.

Die Gemeinde Butjadingen unterstützt die geänderte Zielsetzung, da es sich um Vorhaben der Innenverdichtung handelt und somit die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden werden kann.

### **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.

Da es sich hier um eine typische Innentwicklung handelt und der Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> 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.



### **Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen als Wohnbaufläche dargestellt. Angrenzend befinden sich in süd- und nordwestlicher Richtung Sondergebietsflächen in Zusammenhang mit touristischen Einrichtungen

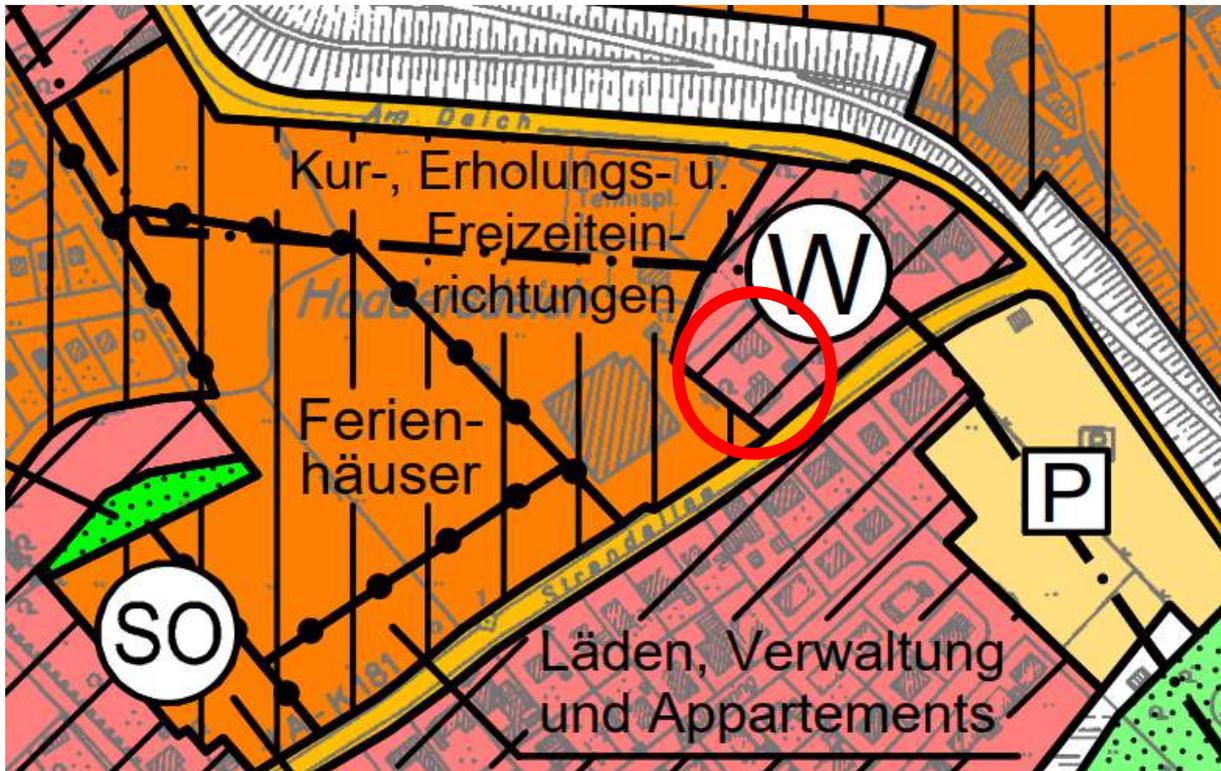


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen

### **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet gilt das Planungsrecht der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 der Gemeinde Butjadingen. Für das Plangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise zulässig.

Die festgesetzte überbaubare Fläche verfügt über einen Mindestabstand von 8 m zur Parzelle der Strandallee und ist rechteckig festgesetzt, so dass im westlichen Teil des Plangebietes angrenzend an ein mit einem Leitungsrecht versehene Fläche eine größere nicht überbaubare Fläche ausgewiesen ist.



Abbildung 3: Ausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10

Textlich wurde festgesetzt, dass Garagen und Nebenanlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig sind.

Örtliche Bauvorschriften zu dem Bebauungsplan haben sichergestellt, dass Nurdachhäuser und Holzhäuser im Plangebiet nicht zulässig sind. Zudem müssen Dächer (mit Ausnahme von Garagen über eine Mindestneigung von  $15^\circ$  verfügen, zudem sind sie aus Dachziegeln/Dachsteinen oder Schiefeln herzustellen.

## 2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 in Burhave ist die Ermöglichung eines zusätzlichen Wohngebäudes in dem rückwärtigen, südwestlichen Grundstücksteil. Dies ist derzeit nicht möglich, da hier nach geltender Satzung nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind. Aus städtebaulichen Gründen möchte hier die Gemeinde Butjadingen nunmehr auch hier eine Bebauung ermöglichen.

In diesem Zusammenhang sollen auch die textlichen Festsetzungen der heutigen Planungspraxis angepasst werden

### **3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG**

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die Gemeinde Butjadingen führt im Weiteren Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 13 BauGB durch. Die Ergebnisse dieser 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 Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

##### **3.2.1 Belange von Natur und Landschaft**

###### **Bestand**

Die Lebensgemeinschaften aus Pflanzen und Tieren annähernd gleicher Strukturen und Funktionen werden als Biotoptypen zusammengefasst. Aus dem Luftbild ist zu erkennen, dass im Änderungsgebiet zwei Gebäude stehen, zudem ist an der Strandallee ein kleineres Nebengebäude als Eisdielen vorhanden. Im nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches sind noch Reste der Minigolfanlage erkennbar, die in der Örtlichkeit jedoch durch Ruderalvegetation in Teilen überdeckt ist. Entlang der Strandallee sind Grünflächen vorhanden, ansonsten ist der Bereich auch zum Zwecke der Erschließung nahezu vollständig versiegelt. Das rückwärtige Gebäude wird wohn genutzt, im Gebäude an der Strandallee befindet sich derzeit ein Fahrrad-Verleih.

Eine Bestandsaufnahme erfolgte im November 2021 statt.



Die Umgebung des Plangebietes besteht aus baulichen Anlagen mit touristischen Einrichtungen und parkähnlichen Grünanlagen. In Richtung Südosten schließt die Straßenfläche der Strandallee an.

Das Vorkommen von siedlungstoleranten Gehölzbrütern innerhalb des Plangebietes ist anzunehmen. Aufgrund des Habitatpotenzials des Plangebiets ist das Vorkommen von

Bodenbrütern eher ausgeschlossen. Das Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermausquartieren in Bestandsgebäuden ist nicht zu vermuten.

Ein Vorkommen in Gehölzen ist eher unwahrscheinlich. Eine allgemeine Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse ist möglich.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1.806 m<sup>2</sup>. Es gilt derzeit das Recht der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 aus dem Jahr 1997. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einem Vollgeschoss als Höchstmaß fest. Eine gesonderte Beschränkung der zulässigen Überschreitung der Versiegelung für Nebengebäude gemäß BauNVO besteht nicht. Die maximal zulässige Versiegelung beträgt somit 60 %.

Der ursprüngliche Bodentyp der alten Marsch ist als tiefer Gley ausgebildet; dieser Bodentyp ist durch die hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdiger Boden eingestuft.<sup>1</sup> Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung ist der ursprüngliche Boden bereits anthropogen überprägt.

Die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes ist mit 51-100 mm/a (Vergleichszeitraum von 1981 bis 2010) gering. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als hoch eingestuft.<sup>2</sup> Der chemische Zustand und der mengenmäßige Zustand des Grundwassers werden als gut eingestuft.<sup>3</sup> Ein Trinkwasserschutzgebiet ist im Plangebiet sowie der Umgebung nicht ausgeschrieben.<sup>4</sup>

Der Landkreis Wesermarsch ist durch das maritime Klima geprägt. Dieses bestimmt die kühlen Sommer, milden Winter sowie die durchschnittlichen jährlichen Niederschläge von etwa 730 mm/a und die hohe Luftfeuchtigkeit von 80-85 % im jährlichen Mittel.<sup>5</sup> Die Nutzung und Vegetation beeinflusst das Kleinklima des Plangebietes.

Das Ortsbild des Plangebietes ist geprägt durch die eingeschossige Einzelbebauung mit Ziergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich und großvolumigen touristischen Infrastruktureinrichtungen.

### **Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Eingriffsregelung**

Mit der Planung wird die bisherige Baugrenze verändert und dadurch die mit Hauptgebäuden überbaubare Fläche vergrößert. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bleibt unverändert. Infolgedessen ist gegenüber dem tatsächlichen Bestand kleinteilig mit zusätzlichen Versiegelungen und einem damit einhergehenden Verlust von Lebensraumfunktionen zu rechnen. Dies betrifft den Bereich der (ehemaligen) Minigolfanlage mit Grünstrukturen/Ruderalvegetation.

Bei den möglichen Verlusten handelt es sich in erster Linie um geringwertige Biotoptypen wie Hausgärten und Gehölzbestände.

Bei der Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 darf die Grundflächenzahl von 0,4 gemäß BauNVO von 1990 durch die Nebenanlagen um maximal 50 % überschritten

<sup>1</sup> Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2021): NIBIS-Kartenserver – Bodenkunde

<sup>2</sup> Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2021): NIBIS-Kartenserver – Hydrogeologie

<sup>3</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – WRRL (Zugriff: Juli 2022)

<sup>4</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Hydrologie (Zugriff: Juli 2022)

<sup>5</sup> Landkreis Wesermarsch (1992): Landschaftsrahmenplan

werden. Dies entspricht der gleichen Regelung wie zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.

Erhebliche Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft liegen nicht vor, da die planungsrechtlich zulässige Versiegelungsrate nicht verändert wird.

Auch wird durch die Planänderung das Orts- und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt.

### **Fazit**

Die Planung verursacht keinen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt und auf die untersuchten Schutzgüter.

### **FFH-Verträglichkeit**

Im Nordost und Osten beginnt in einer Entfernung von rund 350 m der *Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer* mit dem FFH-Gebiet *Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer* und dem EU-Vogelschutzgebiet *Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer*.<sup>6</sup>

Das Plangebiet ist einbezogen in die bestehenden Siedlungsstrukturen mit der Spielscheune und dem Kur- und Touristikanlage an der Strandallee, zudem grenzt der Hauptdeich den Siedlungsbereich zu den Schutzgebieten ab. Bei der Erweiterung des Baufeldes entstehen keine Fernwirkungen, die die Schutzgebiete oder -objekte beeinträchtigen. Direkte oder indirekte Beeinträchtigung der FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht zu erwarten. Die FFH-Verträglichkeit der Planung ist gegeben.

### **Sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Direkt im Plangebiet befindet sich kein Schutzgebiet oder –objekt.

Das Landschaftsschutzgebiet *Butjadinger Marsch* (LSG BRA 28) und der geschützte Landschaftsbestandteil *Sillenser Brake* (GLB BRA 3) befinden sich in einer Entfernung von etwa 500 m südöstlich des Plangebietes. Beide Schutzgebiete befinden sich innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes *Butjadingen* (V 65).<sup>7</sup>

Eine direkte Beeinträchtigung der Schutzgebiete und -objekte wird bei einer Durchführung der Planung nicht verursacht. Bei einer Erweiterung des Baufeldes entstehen keine Fernwirkungen die die Schutzgebiete oder -objekte beeinträchtigen.

### **Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan**

Dem Plangebiet sind keine Entwicklungsziele und Maßnahmen nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch zugeordnet.

In der Umgebung des Gebietes sind die *Sillenser Brake* für die Ausweisung als Naturdenkmal sowie die *Wurtenfriedhöfe* für die Ausweisung als geschützter Landschaftsbestandteil aufgeführt.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: Juli 2022)

<sup>7</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: März 2018)

<sup>8</sup> Landkreis Wesermarsch (1992): Landschaftsrahmenplan

Bei einer Durchführung der Planung entstehen keine Fernwirkungen. Es ist nicht ersichtlich, dass die nach Landschaftsrahmenplan für die Ausweisung als Naturdenkmal bzw. geschützter Landschaftsbestandteil, aufgeführten Gebiete erheblich beeinträchtigt werden.

### **3.2.2 Besonderer Artenschutz**

#### Gesetzliche Grundlage:

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

#### Im Plangebiet prüfrelevante Artenvorkommen:

##### **Vögel**

Gemäß § 44 (2) BNatSchG sind alle europäischen Vogelarten den streng geschützten Arten gleichgestellt.

Im Plangebiet kann das Vorkommen von Bodenbrütern, aufgrund des Habitatpotenzials ausgeschlossen werden. Das Vorkommen von siedlungstoleranten Gehölz- und Höhlenbrütern ist möglich. Eine besondere Bedeutung des Plangebietes als Nahrungsraum ist nicht anzunehmen.

##### **Fledermäuse**

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

Im Plangebiet kann das Vorkommen von Fledermausquartieren in den Bestandsgebäuden nicht ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Quartieren in den Gehölzen des Plangebietes ist eher unwahrscheinlich. Eine Nutzung des Plangebietes als Nahrungsraum ist möglich.

##### **Sonstige Artgruppe**

Aufgrund des Habitatpotenzials des Plangebiets und den anthropogenen Nutzungen kann das Vorkommen von streng geschützten Arten anderer Artgruppen (z.B. Amphibien, Libellen oder Käfer) aus Anhang IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

#### Prüfung der Verbotstatbestände gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG:

Geprüft wurden die Verbotstatbestände der Verletzung und Tötung, der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie erhebliche Störungen.

#### Verletzungs- und Tötungsverbot (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG):

Die möglichen Auswirkungen bei einer Umsetzung der Planung bezüglich des direkten Tötungsverbotes können bezüglich der Brutvögel grundsätzlich vermieden werden indem die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (von Oktober bis Ende Februar) durchgeführt wird. Eine zeitliche Anpassung der Baufeldfreimachung verhindert eine Schädigung bzw. Tötung. Bei einer ökologischen Baubegleitung durch eine fachkundige Person kann die Baufeldfreimachung gegebenenfalls auch innerhalb der Brutperiode erfolgen.

Bezüglich der Fledermäuse muss auf der nachgeordneten Planungsebene im Fall von abgängigen Gebäuden vor dem Abriss oder bei Fällung von Gehölzen eine Überprüfung auf Quartiere vorgenommen werden.

#### Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2 BNatSchG):

Im Sinne des Artenschutzes liegen erhebliche Störungen vor, wenn sich durch diese der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Derartige Störungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Aufgrund der bereits vorhandenen Siedlungsbebauung des Plangebietes sind die betroffenen Habitate eher von geringer Wertigkeit. Zudem ist aufgrund der Vorbelastungen lediglich mit dem Vorkommen störungstoleranter Arten zu rechnen. Bei der Realisierung der Planung entsteht somit keine erhebliche Störung.

#### Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Im Falle eines Abrisses von Bestandsgebäuden oder der Fällung von Gehölzen kann es zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen.

Betroffenheiten aktuell genutzter Lebensstätten (Vogelbrutstätten) können durch bauzeitliche Anpassungen oder eine ökologische Baubegleitung vermieden werden. Der Schutz darüber hinaus bezieht sich nur auf dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten. Soweit die ökologische Funktion von betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, liegt gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen das Verbot vor. Bezüglich der Brutvögel sind dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten nicht zu erwarten. In der Umgebung des Plangebiets sind außerdem Ausweichmöglichkeiten für Vögel vorhanden.

Sollten sich infolge der Überprüfungen auf Fledermausvorkommen Quartiere in den abzureißenden Bestandsgebäuden ergeben, wird gegebenenfalls die Etablierung von Ersatzquartieren notwendig.

#### **Fazit:**

Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes werden nicht erfüllt, wenn die Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Der Bauherr muss bei der Umsetzung der Bebauungsplanung die artenschutzrechtlichen Tatbestände beachten. Damit ist auf Ebene des Bebauungsplanes absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

### **3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Das künftige Baugrundstück genießt vor Verkehrslärm gemäß der DIN 18005 den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets mit Orientierungswerten von 55/45 dB(A) tags/nachts.

Durch die Strandallee besteht keine wesentliche Vorbelastung in Bezug auf den Verkehrslärm. Die Häuserzeile entlang der Strandallee ist bereits bebaut, der rückwärtige noch freie Bereich zusätzlich durch die vordere Bebauung vor Verkehrslärm geschützt.

Gewerblicher Lärm ist nicht als Vorbelastung vorhanden.

### **3.2.4 Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine Änderungen zu erwarten.

## **4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Flächen im Plangebiet werden entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Zielsetzung verbleibt unverändert.

Das Plangebiet wird bzgl. der zulässigen Art der baulichen Nutzung in zwei Bereiche aufgeteilt. Für beide Bereiche gilt, dass von den in Allgemeinen Wohngebieten lt. BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihres Flächenbedarfs und Emissionsverhaltens nicht zulässig sind.

Gesichert werden soll jedoch zusätzlich, dass im Erdgeschoss des als WA 1 festgesetzten Wohngebietes an der Strandallee Wohnnutzungen nicht zulässig sind, allein geschäftlich-gewerbliche Nutzungen oder Verwaltungsnutzungen. Diese Nutzungen werden in erster Linie in Verbindung mit dem Tourismus gesehen und sollen dieses Segment in touristisch-zentraler Lage stärken.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, bei der ebenfalls festgesetzten Eingeschossigkeit ist die Übernahme einer Geschossflächenzahl aus dem Ursprungsplan entbehrlich. Mit Hilfe der getroffenen Regelungen (GRZ, Eingeschossigkeit) und der neu aufgenommenen Regelung einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m über der jeweils nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche wird das Einfügen der zukünftig zulässigen Bebauung in die bestehenden Strukturen gesichert, zudem werden aus gleichem Grunde Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, auch diese Festsetzungen entsprechen den Strukturen in dem Quartier bei Wohngebäuden.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, so dass der zentrale Bereich Burhaves für diese Nutzungen bestmöglich genutzt werden kann.

Bei der ebenfalls festgesetzten Eingeschossigkeit ist die Übernahme einer Geschossflächenzahl aus dem Ursprungsplan entbehrlich.

Es wird im Gegensatz zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 nunmehr eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die Gebäudelängen, differenziert für Einzel- und Doppelhäuser, auf 16 bzw. 20 m beschränkt.

Mit Hilfe der getroffenen Regelungen zur Grundflächenzahl, der zulässigen Eingeschossigkeit, der abweichenden Bauweise und der Vorgabe zu geneigten Dächern (s. u.: örtliche Bauvorschriften) wird gesichert, dass für Burhave ortstypische (Wohn-)Gebäude entstehen, die sich von den Gebäuden mit touristischen Nutzungen deutlich unterscheiden.

Auch wird die Anzahl an zulässigen Wohneinheiten innerhalb der Gebäude beschränkt, um eine übermäßige Verdichtung mit der damit verbundenen Verkehrsentwicklung zu vermeiden.

## 5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zulässig sind für die bestehenden und geplanten Wohnnutzungen (Hauptgebäude) allein geneigte Dächer

## 6 ERGÄNZENDE ANGABEN

### 6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Gesamt</b>	<b>1.806 m<sup>2</sup></b>
<b>Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)</b>	<b>795 m<sup>2</sup></b>
<b>Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)</b>	<b>1.011 m<sup>2</sup></b>

## 7 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 13 a BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Aufgestellt:



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

Butjadingen, den

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister