

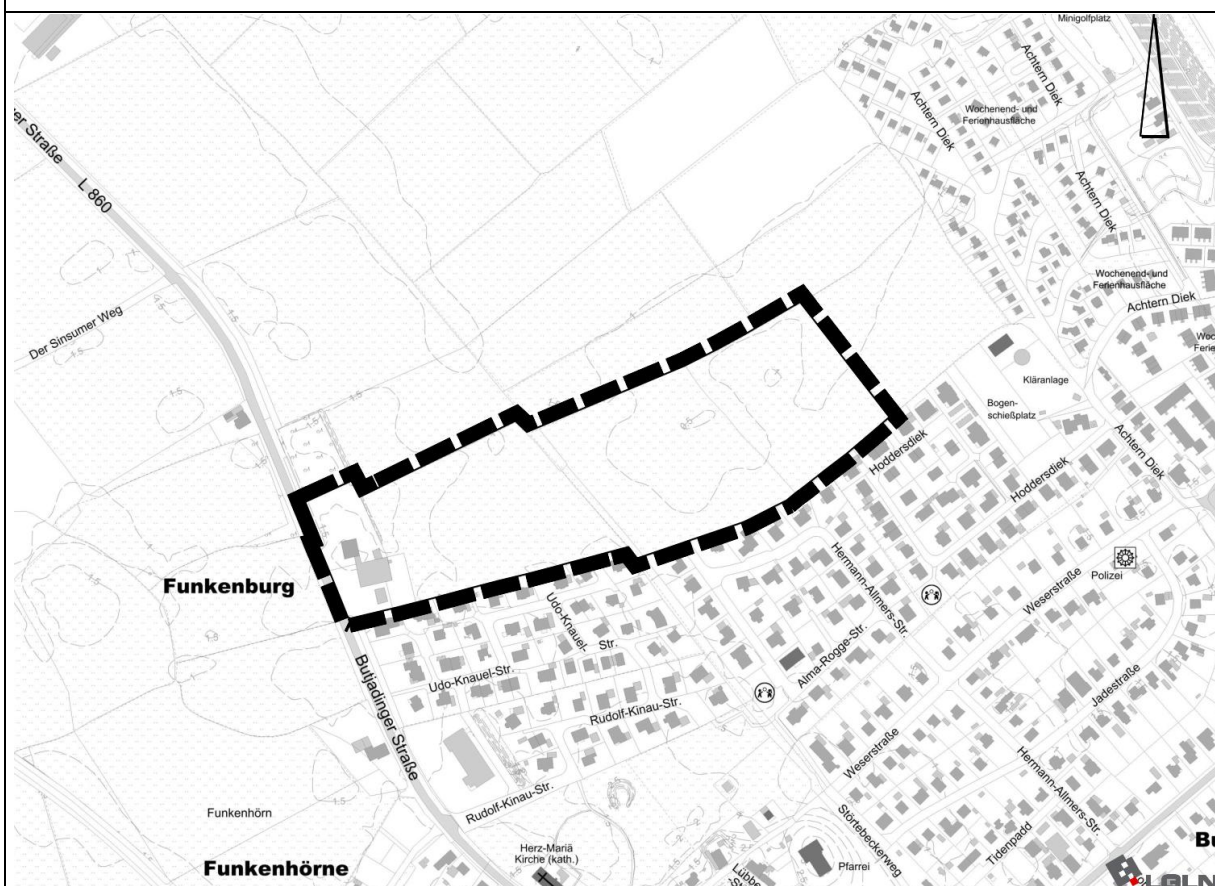
Gemeinde Butjadingen

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 194

„Burhave, Wohngebiet Funkenburg“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 der
Niedersächsischen Bauordnung



Begründung

Vorentwurf

Februar 2026

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

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



Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung 1

1	Einleitung	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
1.4	Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	1
2	Kommunale Planungsgrundlagen	1
2.1	Flächennutzungsplan.....	1
2.2	Bebauungspläne.....	2
3	Planvorhaben	3
3.1	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	3
3.2	Städtebauliches Entwicklungskonzept	4
4	Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
4.1	Belange der Raumordnung	7
4.2	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	8
4.3	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	9
4.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	10
4.5	Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung	11
4.6	Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	12
4.7	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	12
4.8	Belange der Baukultur des Denkmalschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes	12
4.9	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	13
4.10	Belange der Wirtschaft	15
4.11	Belange der Landwirtschaft	16
4.12	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	16
4.13	Oberflächenentwässerung	16
4.14	Belange des Verkehrs.....	18

4.15	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	18
4.16	Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen.....	20
4.17	Belange des Bodenschutzes	21
4.18	Kampfmittel	21
4.19	Altlasten	21
5	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	22
5.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.	22
5.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	22
5.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	22
5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	22
6	Inhalte der Planung	22
6.1	Art der baulichen Nutzung	22
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	23
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	23
6.4	Höhe baulicher Anlagen	24
6.5	Anzahl der Wohneinheiten	24
6.6	Straßenverkehrsflächen	24
6.7	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	24
6.8	Flächen für die Wasserwirtschaft/Räumstreifen.....	25
6.9	Grünordnungsmaßnahmen.....	25
7	Örtliche Bauvorschriften	25
8	Ergänzende Angaben	26
8.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	26
8.2	Daten zum Verfahrensablauf	26
Teil II: Umweltbericht		27
1	Einleitung	27
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	27
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	28
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	32
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	33
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände.....	33
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	35

2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	35
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	36
2.1.2	Fläche und Boden	37
2.1.3	Wasser	38
2.1.4	Klima und Luft	38
2.1.5	Landschaft	39
2.1.6	Mensch	39
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	40
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	40
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	40
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	41
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	42
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	42
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	42
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	43
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen	43
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	43
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	43
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	43
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	43
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	45
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	47
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen	47
3	Zusätzliche Angaben	47
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	47
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	48
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	48
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	49

Anhang zum Umweltbericht.....50

Anlage:

Ingenieurbüro Straßen- & Tiefbau (IST): OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNGSKONZEPT OEK B-Plan Nr. 194 "Wohngebiet Funkenburg", Schortens, Dezember 2025.

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 194 „Burhave, Wohngebiet Funkenburg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnbaugrundstücke im Ortsteil Burhave der Gemeinde Butjadingen geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteils Burhave, östlich der Butjadinger Straße (L 860). Die derzeitige Nutzung umfasst überwiegend landwirtschaftliche Flächen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 194 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst die Flächen Gemarkung Burhave, Flur 4, Flurstücke 104/1, 105/1, 105/2, 106/1 und grenzt nordwestlich an ein vorhandenes Wohngebiet an. Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Fortsetzung der Straße Hoddersdiek begrenzt. Im Westen endet die geplante Bebauung an der Butjadinger Straße. Weiterhin ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet befindet sich auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, die direkt an ein vorhandenes Wohngebiet im Süden anschließt. Drei Stichstraßen (Udo-Knauel-Straße, Alma-Rogge-Straße und Hoddersdiek) enden derzeit vor diesen Flächen. Das südlich angrenzende Wohngebiet ist überwiegend gekennzeichnet durch Einfamilienhäuser. Die weitere direkte Umgebung besteht aus landwirtschaftlicher Fläche. Westlich angrenzend verläuft die Butjadinger Straße (L 860), die nach Nordenham führt.

Die vorgesehene Planung ergänzt das Gebiet der Ortschaft Burhave in Richtung Nordwesten und schließt direkt an die bereits vorhandene Bebauung an.

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen aus dem Jahr 2008, inkl. 1. Änderung ist das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche (gemäß §1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend angepasst und um die westlichen Flächen ergänzt (überwiegend Wohnen, teilweise gemischte Bauflächen).

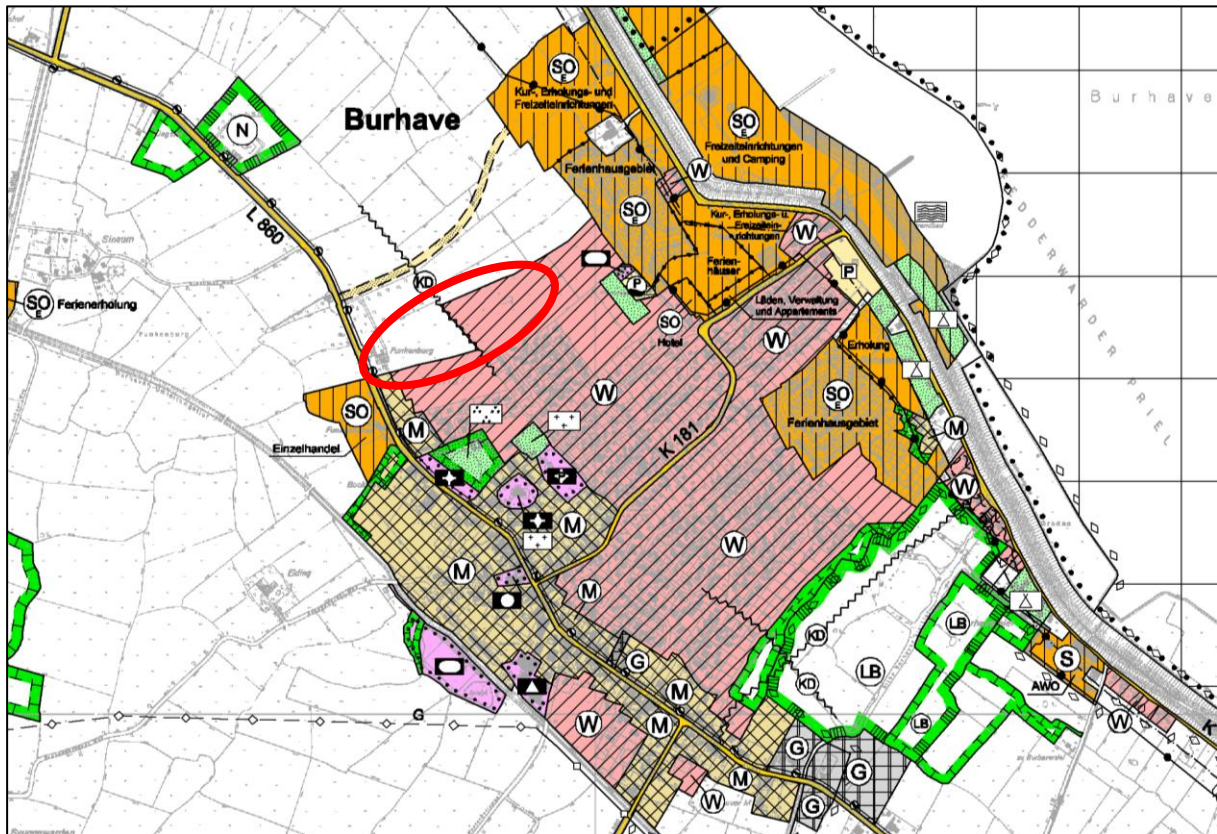


Abbildung 1: Auszug FNP Gemeinde Butjadingen (2008, inkl. 1. Änderung)

2.2 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) vor.

Südlich angrenzend an das Plangebiet gibt es drei rechtskräftige Bebauungspläne:

B-Plan Nr. 159:

Der B-Plan Nr. 159 grenzt südwestlich an das Plangebiet und legt einen Großteil der Flächen in seinem Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,35; GFZ 0,45) fest. Die Flächen an der Butjadinger Straße (Landesstraße 860) sind als Mischgebiet (GRZ 0,4; GFZ 0,5) festgesetzt.

B-Plan Nr. 9 (1. Änderung):

Der B-Plan Nr. 9 (1. Änderung) grenzt südlich an das Plangebiet und legt die Flächen in seinem Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4; GFZ 0,5) fest.

B-Plan Nr. 155 (3. Änderung):

Der B-Plan Nr. 155 (3. Änderung) grenzt südöstlich an das Plangebiet und legt die Flächen in seinem Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4; GFZ 0,8 bzw. GRZ 0,3; GFZ 0,4) fest.



Abbildung 2: Auszug Übersicht B-Pläne (Quelle: Homepage der Gemeinde Butjadingen)

3 Planvorhaben

3.1 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Ein Privatinvestor beabsichtigt die Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil Burhave der Gemeinde Butjadingen.

Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 194 „Burhave, Wohngebiet Funkenburg“ aufgestellt.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteils Burhave, östlich der Butjadinger Straße (L 860). Die derzeitige Nutzung umfasst überwiegend landwirtschaftliche Flächen.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 194 „Burhave, Wohngebiet Funkenburg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnbaugrundstücke im Ortsteil Burhave der Gemeinde Butjadingen geschaffen werden.

Dazu sollen die vorhandenen Erschließungsstraßen optimal genutzt und eine Ergänzung der bestehenden Bebauungsstrukturen im Bereich Alma-Rogge-Straße, Hermann-Allmers-Straße und Hoddersdiek sowie Udo-Knauel-Straße erzielt werden. Außerdem wird es eine direkte Anbindung in Richtung Westen an die Butjadinger Straße geben. Im Westen wird der Bereich direkt an der Butjadinger Straße als Mischgebiet festgesetzt.

Für die Realisierung steht eine Fläche östlich der Butjadinger Straße (L 860) und nördlich der bestehenden Wohnbebauung im Bereich Alma-Rogge-Straße, Hermann-Allmers-Straße und Hoddersdiek sowie Udo-Knauel-Straße zur Verfügung. Im Westen wird der Bereich direkt an der Butjadinger Straße als Mischgebiet festgesetzt.

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Butjadingen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, der die entsprechenden Baumöglichkeiten schaffen und ein Einfügen der Gebäude in die umliegenden Bebauungsstrukturen sicherstellen soll. Der aufzustellende Bebauungsplan setzt deshalb als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest, was auch der Nutzungsstruktur der bestehenden angrenzenden Bebauung entspricht. In Teilbereichen wird Ferienwohnen ermöglicht.

Aufgrund der demographischen Entwicklung der Gemeinde Butjadingen besteht eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet. Ziel der vorliegenden Planung ist die optimale bauliche Ausnutzung der Grundstücke sowie die Stärkung des Wohnstandortes im Ortsteil Burhave.

In der 1. Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Städte und Gemeinden der Wesermarsch (2024) wird das Ziel für die Gemeinde Butjadingen formuliert, „ihren Hauptort Burhave auch für die Zukunft als attraktiven Wohnort [zu] erhalten und dabei das Wohnungsangebot an die sich verändernde Nachfrage an[zu]passen. Die verstärkte Ausrichtung auf eine dichtere Bebauung durch Mehrfamilienhäuser zur Erhaltung der kurzen Wege im Grundzentrum Burhave ist dabei ebenso ein wichtiger Zielbaustein, wie die vermehrte Schaffung von altersgerechten Wohnmöglichkeiten. [...]. Neben dem klassischen Familienheimbau soll beim Neubau von Wohnungen der Bau von Mehrfamilienhäusern stärker in den Fokus rücken. Nur durch einen maßvollen Geschosswohnungsneubau lässt sich die Nachfrage nach kleinen Wohnungen realisieren und ein vielfältiges Wohnungsangebot erreichen.“¹

Zudem liege der Fokus auf flächensparenden Wohnungsneubau in integrierter Lage².

Gemäß Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises soll in Burhave der Bau Mehrfamilienhäusern künftig stärker in den Fokus rücken (maßvoller Geschosswohnungsbau). Mit der Aufstellung wird dem Konzept entsprochen.

3.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Für das Plangebiet liegt folgendes Erschließungs- und Nutzungskonzept vor:

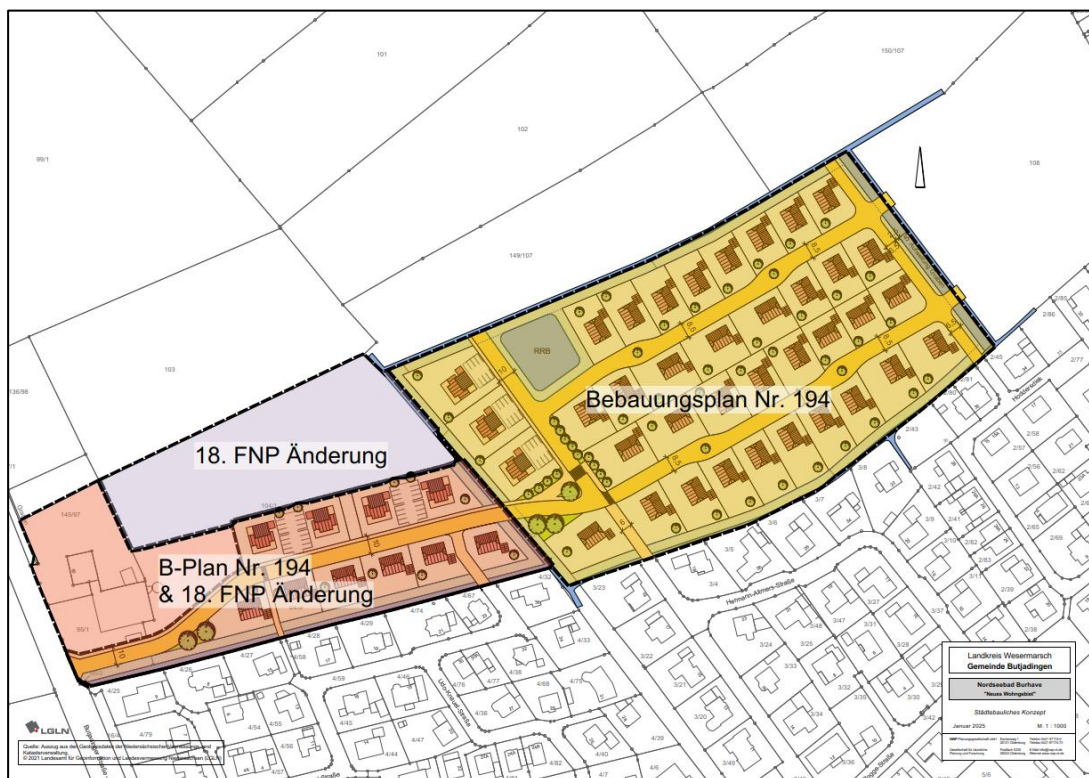


Abbildung 3: Städtebauliches Konzept

¹ Landkreis Wesermarsch: Wohnraumversorgungskonzept für die Städte und Gemeinden der Wesermarsch – 1. Fortschreibung, Brake Unterweser, November 2024: S. 61 f.

² Vgl. ebenda

Das Erschließungskonzept sieht die Entwicklung von ca. 38 Wohngrundstücken vor. Die Erschließung erfolgt mit Anbindung an die Alma-Rogge-Straße und Hoddersdiek sowie die Udo-Knauel-Straße. Außerdem wird es eine direkte Anbindung in Richtung Westen an die Butjadinger Straße geben. Über ein Ringsystem werden die einzelnen Wohngrundstücke im östlichen Teilbereich des Plangebietes direkt erschlossen.

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

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.

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 der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung
siehe Kapitel 4.1
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
siehe Kapitel 4.4
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung
siehe Kapitel 4.5
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
siehe Kapitel 4.6
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
Der zentrale Versorgungsbereich wird nicht beeinträchtigt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
siehe Kapitel 4.8
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
Nicht relevant

Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
siehe Kapitel 4.9
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
siehe Kapitel 4.9
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
siehe Kapitel 4.4
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
siehe Kapitel 4.8, 4.11
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
siehe Kapitel 4.12
f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
siehe Kapitel 4.3
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023
siehe Kapitel 4.9
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
Genannte Gebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
Es sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
siehe Kapitel □
b) der Land- und Forstwirtschaft,
siehe Kapitel 4.11, Forstwirtschaft: Aufgrund der Lagebeziehung sind keine Waldflächen betroffen.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,

Betroffenheit
siehe Kapitel 4.10
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
Nicht relevant, da Wohn- und Mischgebiete festgesetzt werden.
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
siehe Kapitel 4.12
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen
Nach dem NIBIS-Kartenserver, letzter Zugriff am 28.11.2025, befinden sich keine Rohstoff-vorkommen innerhalb des Plangebiets.
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
siehe Kapitel 4.14
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
Keine militärischen Liegenschaften im Geltungsbereich vorhanden.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
siehe Kapitel 3.1
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
siehe Kapitel 4.15
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
Konkrete Anlagen sind im Geltungsbereich nicht geplant. Anlagen für soziale Zwecke sind im Geltungsbereich zulässig.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
siehe Kapitel 4.16
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel
siehe Kapitel 4.2
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung
siehe Kapitel 4.9
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
siehe Kapitel 4.3

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Belange betroffen.

4.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017, inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (in Kraft getreten am 17.09.2022) enthält in der Planzeichnung keine plangebietsbezogenen Aussagen.

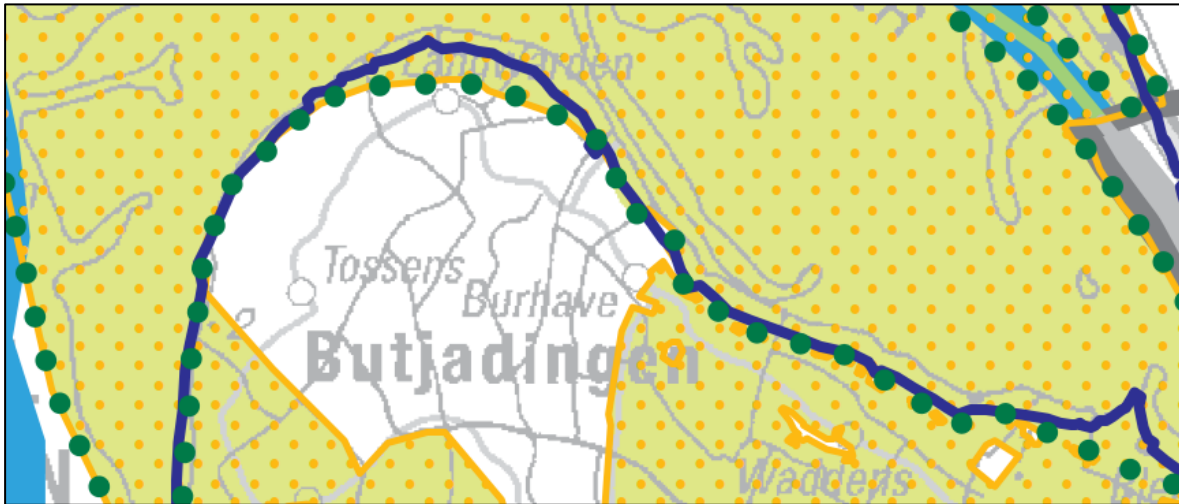


Abbildung 4: Auszug Zeichnerische Darstellung LROP Niedersachsen (2017, 2022)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch in der Fassung vom 16. Dezember 2019 stellt Burhave als „Grundzentrum“ sowie als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“ dar.

Das Plangebiet wird als „zentrales Siedlungsgebiet“ dargestellt. Das Vorhaben entspricht also den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung, weil das Plangebiet im Siedlungszentrum liegt und zukünftig dem Wohnen dient.

Zudem führen mit der Butjadinger Straße und der Strandallee zwei Straßen von regionaler Bedeutung durch Burhave.

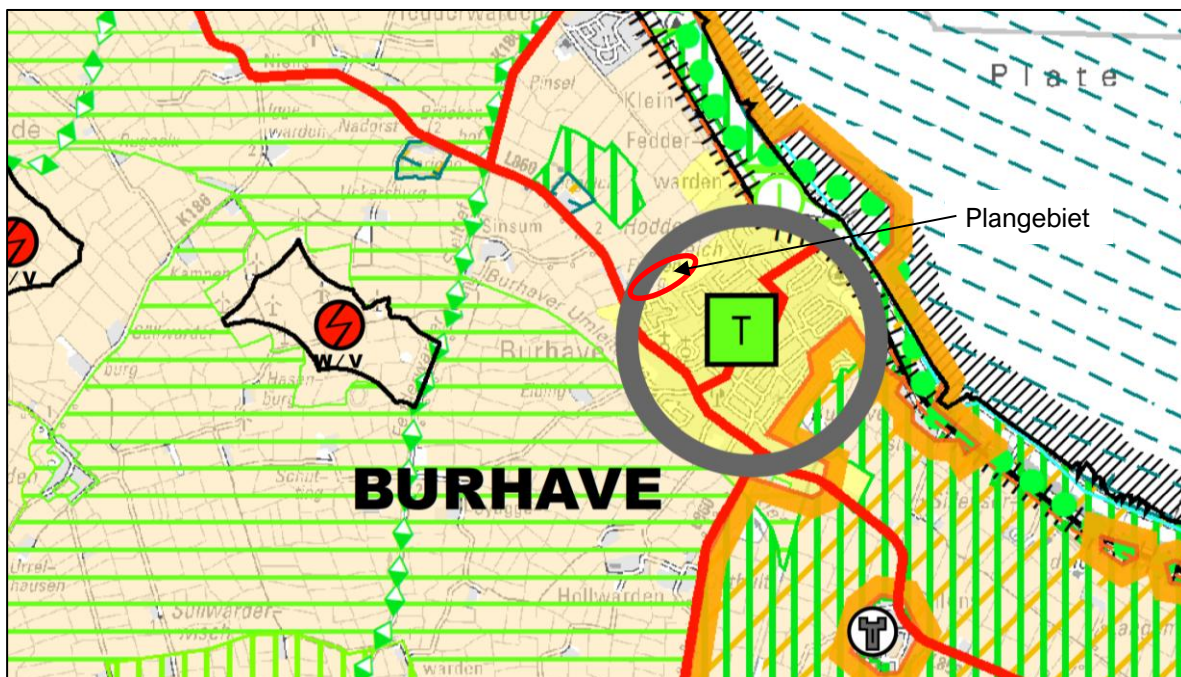


Abbildung 5: Auszug Zeichnerische Darstellung RROP Wesermarsch (2019)

4.2 Bodenschutz- 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).

Die Gemeinde Butjadingen hat daher analysiert, inwieweit alternative Flächen in § 30 und § 34 BauGB-Gebieten Alternativen für die geplante Neuausweisung auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 194 darstellen können. Sie hat dabei festgestellt, dass in den angrenzenden Baugebieten keine Baugrundstücke mehr vorhanden sind. Auch in Gebieten, in denen sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt, stehen nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde keine Baulücken mehr dem Markt zur Verfügung.

Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Butjadingen gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Baugrundstücken auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde bedeuten würde, da alternative Flächen derzeit im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen.

4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung 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 Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG, erstmals in Kraft getreten am 12.12.2019). 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 Abs. 1 KSG). 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.

Den Belangen der Klimaanpassung und des Klimaschutzes wird Rechnung getragen durch das Vorsehen eines Regenrückhaltebeckens. Zudem wird das Plangebiet an die bestehende Erschließung angeschlossen. Somit ist die geplante Bebauung sowohl an das vorhandene ÖPNV-Netz als auch an das Ortszentrum und die dazugehörige Nahversorgung angeschlossen. Dadurch werden die Wege möglichst kurzgehalten, sodass weniger Fahrten unternommen werden müssen.

Um die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, sollen im Geltungsbereich möglichst kompakte Baukörper errichtet werden. Ziel ist die Minimierung des Wärmebedarfes und damit die Einsparung von Treibhausgasen. Der Bebauungsplan setzt daher in den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 3 zwei Vollgeschosse als Höchstzahl mit sechs bzw. zwei möglichen Wohneinheiten fest. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 wird 1 Vollgeschoss mit zwei möglichen

Wohneinheiten festgesetzt. Die Entwicklung von energetisch günstigen Gebäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen) beinhaltet ein großes Reduktionspotential für den Energieverbrauch. Aus diesem Grund ist auf der Umsetzungsebene der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll. Um die Bauherren bzw. künftigen Bewohner der Gebäude allerdings nicht zu stark einzuschränken, werden diese bewusst nicht durch örtliche Bauvorschriften ausgeschlossen. Auf Ebene der Objektplanung ist zudem auf einen effektiven Sonnenschutz zu achten, um den Kältebedarf nicht zu erhöhen.

Weiterhin werden örtliche Vorschriften zur Vorgartengestaltung gemacht, die besagen, dass 80 % der Vorgartenfläche als Pflanzfläche anzulegen sind. Kunststoffflächen und Kiesschüttungen sind demnach unzulässig. Außerdem besteht ein Anpflanzgebot, das pro angefangene 600 m² Baugrundstück auf die Anpflanzung eines standortgerechten Laubbaums besteht. Dadurch wird u.a. die CO₂-Aufnahme vergrößert und das Umgebungsklima verbessert.

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

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Dafür werden allgemeine städtebauliche Aspekte sowie Lärmimmissionen in die Abwägung eingestellt.

Lärm:

Von der im Westen angrenzenden Landesstraße L 860 „Butjadinger Straße“ gehen Verkehrslärmimmissionen aus. Gemäß der Verkehrsmengenkarte (2021) der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr liegt hier eine Belastung von 2.900 KFZ (DTV-Wert; gerundet auf volle 100 KFZ / 24 h) vor. Diese ist etwa 80 m (Luftlinie) weit entfernt (Ortsausgang Burhave). Die Wohnbebauung erfolgt abseits der Landstraße (rückwärtige Bebauung) weshalb davon ausgegangen wird, dass nicht mit relevanten Belastungen zu rechnen ist.

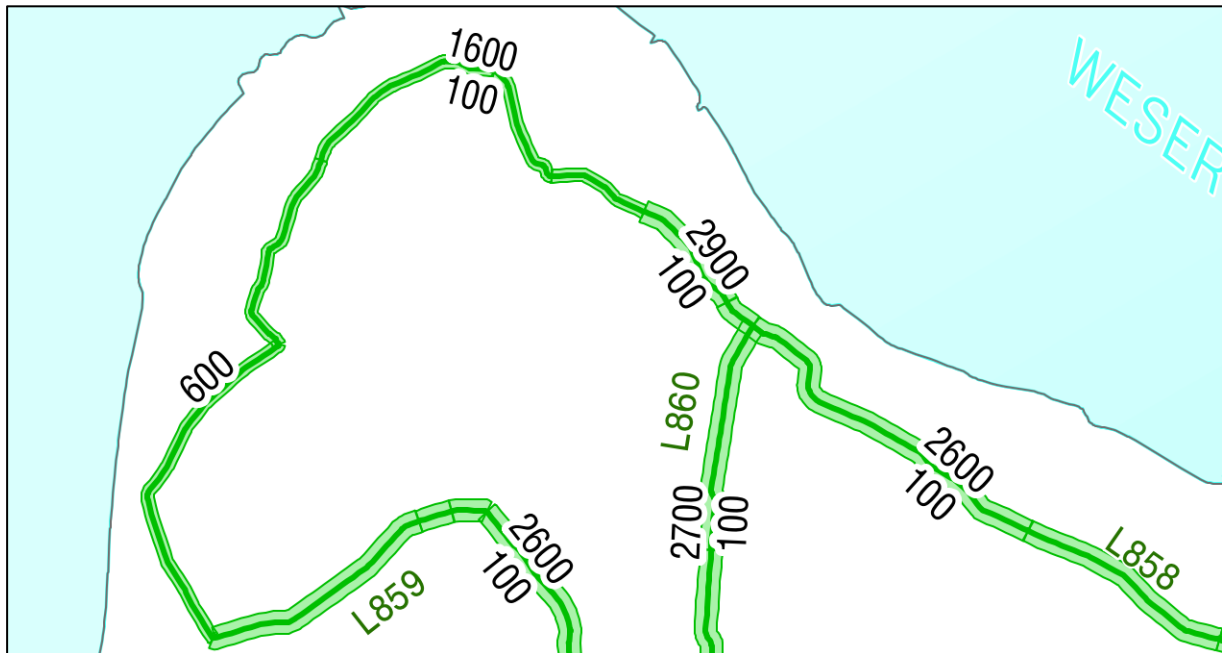


Abbildung 6: Auszug Verkehrsmengenkarte der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (2021)

4.6 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Mehrere notwendige Einrichtungen sozialer und kultureller Infrastruktur sind bereits vorhanden. So befinden sich u.a. der Kindergarten (etwa 150 m Entfernung), zwei Spielplätze (jeweils etwa 150 m Entfernung), die Grundschule (etwa 1 km Entfernung) und die Kirche (etwa 800 m) in unmittelbarer Nähe. Auch der ortsansässige Schützenverein (etwa 400 m Entfernung) ist fußläufig zu erreichen. Der Sportplatz Burhave ist etwa 1 km vom Plangebiet entfernt.

Zudem wird ein naturnahes Regenrückhaltebecken mit umliegenden Spazierwegen errichtet und einen Beitrag zur Berücksichtigung der Belange Freizeit und Erholung zu leisten.

4.7 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Durch die vorgesehene Planung wird die ganzjährige Stärkung der vorhandenen Infrastruktur durch zusätzliches Dauerwohnen erreicht. Es handelt sich bei den Planungen um eine Ergänzung der bereits vorhandenen Wohngebiete. Die notwendige Infrastruktur ist bereits vorhanden und kann durch weitere Anwohner genutzt und dadurch auch gesichert werden. Mit einem Edeka (etwa 400 m Entfernung) und einem Netto-Markt (etwa 250 m) befinden sich zwei Einkaufsmärkte in fußläufiger Entfernung zum angedachten Wohngebiet. Weiterhin gibt es u.a. mehrere Restaurants (jeweils etwa 750 m Entfernung), ein Café (etwa 550 m Entfernung) und eine Apotheke (etwa 650 m Entfernung) in der Nähe des Plangebietes. Der Marktplatz ist etwa 1 km vom Plangebiet entfernt.

4.8 Belange der Baukultur des Denkmalschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes

Durch die vorhandene Planung wird Rücksicht auf das Ortsbild und die vorhandene Bebauung genommen. Die Bebauung im Norden und im Süden orientiert sich sowohl in ihrer Geschosigkeit (ein Vollgeschoss mit Dachgeschoss) als auch der Dachform (Satteldach mit mindestens 30° und maximal 50° Neigung) an der vorhandenen Bebauung. Im mittleren Baufeld sind zwei Vollgeschosse und Flachdächer vorgesehen. Zudem sollen im westlichen Rand des Plangebietes Mehrfamilienhäuser entstehen.

Im Plangebiet befinden sich zwei (Bau-)Denkmäler.³ Im Westen des Plangebiets liegt eine Wurt (ID: 28916252) als obertägig erhaltenes archäologisches Denkmal, welche mit einem Hof bebaut ist.

Im östlichen Teil des Plangebiets verläuft ein Teilabschnitt eines historischen Deiches, der laut Denkmalatlas Niedersachsen Bestandteil eines Baudenkmals (ID: 28922424) ist.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (zum Beispiel Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, ist dies ge-

³ Denkmalatlas Niedersachsen (2026)

mäß § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und muss der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1979, Nds. GVbl., S 517, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)).

4.9 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

➤ Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich umfasst im westlichen Bereich die landwirtschaftliche Hofstelle mit versiegelten Hofflächen, Haupt- und Nebengebäuden sowie Siedlungsgehölze und Gartenbereiche. Rückwärtig schließen Intensivgrünlandflächen an, die von Gräben eingerahmt und gesäumt werden. Im Süden geht das Gebiet in den Siedlungsbereich von Burhave über. Im Westen angrenzend an den Geltungsbereich verläuft die Butjadinger Straße (L 860). Das Landschaftsbild wird maßgeblich von der Hofstelle und den Siedlungsgehölzen bestimmt, während die offenen, rückwärtigen Grünlandbereiche von der Straße nicht einsehbar sind.

An das Plangebiet schließt südlich ein Suchraum für schutzwürdige Böden (BFR 6 hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit). Zudem liegen Hinweise auf sulfatsaure Böden vor. Die anderen abiotischen Schutzgüter (Wasser, Klima, Luft) weisen keine besonderen Wertigkeiten auf.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan, jedoch stellt der Flächennutzungsplan für den östlichen Teilbereich bereits Wohnbauflächen dar.

➤ Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten auf insgesamt 35.859 m² bisher als Dauergrünland genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Entsprechend der vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 sind gemäß der Zulässigkeit von Nebenanlagen Versiegelungen von 45 % bzw. 60 % der Grundstücksfläche anzusetzen;
- Die Hofstelle auf einer Wurt wird als Mischgebiet übernommen und östlich ergänzt. Während mit der Bestandsübernahme keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen abzuleiten sind, ergeben sich für den bisher unversiegelten rückwärtigen Raum Möglichkeiten baulicher Anlagen. Entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,5 sind Flächeninanspruchnahmen für bauliche Anlagen von bis zu 75% anzunehmen;
- Die Erschließung der Wohngebietes erfolgt vornehmlich über die Butjadinger Straße (L 860). Neben dieser Hapterschließung führen Stichstraßen in die südöstlich angrenzende Wohnsiedlung.
- Ebenfalls als Verbindung in das bestehende Wohngebiet wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) auf 95 m² angelegt;
- Zur Einbindung des Gebietes in die Landschaftsstruktur und zum Erhalt der wertgebenden Biotopstrukturen wird zum einen der nordwestliche Gehölzbestand als private

Grünfläche übernommen und markante Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt. Zudem erfolgt parallel der zu erhaltenden Gräben ein Verbund von privaten Grünflächen zur Gewährleistung der Grabenräumung. Auch die umgebenden Freiflächen des Rückhaltebeckens werden als Grünflächen festgesetzt. Diese umfassen insgesamt eine Fläche von 11.223 m².

- Neben der Übernahme der Gräben wird auch das Rückhaltebecken als Wasserfläche ausgewiesen. Der Flächenanteil beträgt insgesamt 8.423 m²

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 69.474 m² auf.

Mit der Planung werden somit Flächeninanspruchnahmen über das bisherige Maß der bestehenden Hofstelle hinaus vorbereitet, die als erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Fläche sowie von Pflanzen und Tieren einzustufen sind und in die Eingriffsbeurteilung einzustellen sind.

Neben den innergebietslichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie Erhalt der prägenden Gehölzbestände sowie der offenen Gräben sind mit der Ausweisung von privaten Grünflächen, insbesondere zu der Anlage von grabenbegleitenden Räumstreifen und des Rückhaltebeckens auch innergebietsliche Ausgleichsfunktionen gegeben. Dennoch werden zur vollständigen Kompensation externe Kompensationsflächen und -maßnahmen erforderlich, die im weiteren Planungsverlauf benannt werden.

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ (FFH-Gebiet, 2306-301) und das EU-Vogelschutzgebiet „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ (DE 2210-401), die rd. 680 m nordöstlich des Plangebietes liegen⁴. Das FFH-Gebiet umfasst gemäß der Kurzcharakterisierung *den „Nordseeküstenbereich zwischen Elbästuar bei Cuxhaven und NL-Grenze mit dynamischen, von Wind und Gezeiten geformten Lebensräumen mit Wattflächen, Salzwiesen, Düneninseln sowie Sandbänken und Riffen in der Flachwasserzone. Zwischen dem Inselbogen und der Küste dominieren bei Ebbe mit Ausnahmen von kleinen Teilen der Ems- und Weserästuarien mit Brackwasserwatten und zahlreicher verzweigter Meeresarme, der vorrangig nördlich der Inseln vorherrschenden Flachwasserzone, vegetationsfreie Schlick-, Sand- und Mischwatten. Diese marinen Bereiche sind bedeutend für Finte, Flussneunauge, Meeresneunauge, Kegelrobbe, Seehund und Schweinswal. Auf Inseln charakteristische Abfolge zwischen Quellerwatten, Salzwiesen mit Prielen und seewärtigem Mosaik aus vielfältigen Dünenstadien, Dünenhängen und Lagunen. Komplex bedeutend für die Schmale Windelschnecke (Vertigo angustior) und das Sumpf-Glanzkraut (Liparis loeselii). Die Erholungszone des Nationalparks (ca. 2000 ha) ist nicht Bestandteil der Gebietsmeldung.*

Das EU-Vogelschutzgebiet wird charakterisiert durch den *„Küstenbereich der Nordsee mit Salzwiesen, Wattflächen, Sandbänken, flachen Meeresbuchten und Düneninseln sowie Teile des Emsästuars mit Brackwasserwatt und Teil Dollart. In die offene See angrenzende Wasserflächen von 10-12 m Tiefe der 12-Seemeilen-Zone.“* Die Artenlisten umfassen nach Anh. II FFH-RL und Anh. I VSch-RL geschützte Brutvogelarten sowie die wichtigsten Zugvogelarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele von Natura 2000-Gebieten können aufgrund der bestehenden Nutzungen, des angrenzenden Siedlungsraumes und vor dem Hintergrund der von dem Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

⁴ Umweltkarten Niedersachsen: Natura-2000. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Januar 2026)

➤ **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend befindet sich kein Schutzgebiet.⁵ Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das NSG WE 96 (Sinsum/ Burhave), welches der Sicherung einer alten Graureiher-Kolonie an der Hofstelle dient. Aufgrund der Distanz von rd. 500 m sind negative Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet nicht ersichtlich.

➤ **Belange des Artenschutzes**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Verträglichkeit der Umsetzungsebene vorbehalten.

Für die Beurteilung der Lebensraumbedeutung werden im Frühjahr und Sommer 2026 Kartierungen zu Brutvogel- und Fledermausvorkommen im Plangebiet und der Umgebung durchgeführt. Erwartet werden Brutvögel, wobei sowohl Gebäudebrüter, gehölzbrütende Arten, ggf. Greifvögel und Eulen als auch Arten der offenen Landschaften und halboffener Bereiche zu erwarten sind.

Auch Fledermäuse sind im Geltungsbereich nicht auszuschließen.

An Gräben können Amphibien vorkommen. Nachfolgend wird die Beschreibung der Verbotstatbestände anhand der Potentiale abgeleitet. Nach Durchführung der Kartierungen werden diese entsprechend aktualisiert und ausgeführt.

Nach einer Potentialanalyse sind Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze durch Erhalt bedeutender Laubbäume und Strauchbestände sowie Beachtung zeitlicher Vorgaben (Vogelbrutzeiten bei der Baufeldfreimachung und erforderlichen Gehölzbeseitigungen, Beachtung der Quartierszeiten von Fledermäusen bei Gebäudeabriss) und ggf. durch Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Ausweichquartiere vor Fällung der Bäume bzw. Abriss der Gebäude, ggf. Ausgleichsmaßnahmen für Offenlandarten) nicht zu erwarten.

➤ **Darstellung von Landschaftsplänen**

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch (2016) stellt für den Geltungsbereich die Zielkategorie IV: „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ dar. Die Funkenburg wird der Zielkategorie II „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild“ angegeben. Spezielle Entwicklungsmaßnahmen werden nicht aufgezeigt. Der Planung stehen somit keine umweltrelevanten Ziele entgegen.

4.10 Belange der Wirtschaft

Durch die vorgesehenen Planungen werden nicht störende Gewerbebetriebe im Plangebiet zugelassen. Dies trägt zur Ergänzung und Unterstützung der lokalen Wirtschaft bei. Zudem wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Damit bleibt die Ortschaft weiterhin attraktiv für Angestellte im wichtigen Wirtschaftszweig Tourismus und dieser wird durch die Schaffung von Wohnraum weiter gestärkt.

⁵ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (o.J.): Umweltkarten Niedersachsen. Natur. Zugriff Januar 2026

Außerdem wird ein kleiner Teilbereich im Westen (mit direkter Lage an der Butjadinger Straße) als Mischgebiet festgesetzt. Diese Festlegung eines Teilbereiches als Mischgebiet trägt dazu bei, dass zusätzliche Arbeitsplätze durch das vorgesehene Vorhaben geschaffen.

4.11 Belange der Landwirtschaft

Die Flächen sind nur landwirtschaftlich nutzbar, wenn eine Drainage erfolgt, da sie ansonsten zu feucht sind. Durch die vorgesehenen Planungen geht landwirtschaftliche Nutzfläche verloren und die zusammenhängende Bewirtschaftungseinheit wird verkleinert. Die Gemeinde Butjadingen befürwortet die Schaffung zusätzlicher Wohnflächen im Rahmen der Eigenentwicklung. Es handelt sich bei den Flächen um geeignete Flächen zur Siedlungserweiterung, dessen Belang aufgrund des Bedarfes an zusätzlicher Wohnfläche höher gewichtet wird als die Belange der Landwirtschaft. Alternative Flächen für eine bauliche Entwicklung stehen derzeit im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung.

4.12 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger und wird durch Netzweiterungen sichergestellt werden. Das Plangebiet wird an die in der Umgebung vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

4.13 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist.

Für das Plangebiet besteht eine funktionierende Entwässerung über die offenen Gräben des Baugebietes (in allen Richtungen). Zudem ist östlich des Plangebietes eine Aufweitung des Grabens vorgesehen. Die Ausweisung weiterer Bauflächen führt jedoch zu einer Versiegelung von Bodenflächen und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und Abflussspitzen aus dem Plangebiet. Im Norden des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen (1.650 m²).

Gemäß Oberflächenentwässerungskonzept ist „aufgrund des hohen Grundwasserstands und der wenig durchlässigen bindigen Bodenschichten [...] eine flächenhafte Versickerung nicht möglich. Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt daher über ein zentral organisiertes Rückhaltesystem. Das anfallende Oberflächenwasser wird über ein Regenwassernetz gesammelt, dem Regenrückhaltebecken zugeführt, dort zwischengespeichert und anschließend über eine Drosseleinrichtung kontrolliert in den bestehenden, südlich angrenzenden Vorfluter (Gräben) abgeleitet. Die umlaufenden Randgräben bleiben unverändert. Die derzeit flächenmittigen Grabenzüge werden im Zuge der Erschließung verfüllt, ohne die bestehende Entwässerungsfunktion zu beeinträchtigen.

Die Dimensionierung des Rückhalteriums wurde gemäß DWA-A 117 durchgeführt. Für das 10-jährige Bemessungsregenereignis ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von 1.674 m³. Das Regenrückhaltebecken ist so ausgelegt, dass dieses Volumen erreicht wird.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über zwei getrennte Entwässerungsnetze, die jeweils im Freigefälle an das bestehende Schmutzwassernetz des südlich angrenzenden Wohngebiets angebunden werden.

Die geplanten Maßnahmen entsprechen den anerkannten Regeln der Technik, insbesondere den Anforderungen des DWA-Regelwerks (u. a. A 117, A 138, A 102/BWK-A 3), und gewährleisten einen zukunftsfähigen, klimaangepassten Umgang mit Regenwasser. Die

dargestellten Ansätze bilden die Grundlage für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens und stellen eine belastbare Basis für die weiteren Planungsphasen dar.⁶⁴



Abbildung 8: Entwässerungsplan

Der Bestand wird derzeit über ein grabenbasiertes Entwässerungssystem entwässert. Das anfallende Oberflächenwasser wird in diesen Gräben gesammelt und in westlicher Richtung zum Burhaver Umleitungstief abgeleitet. Von dort erfolgt die weitere Ableitung über das Fedderwarder Sieltief in die Weser.

Für das geplante Wohngebiet ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser über ein Regenwassernetz zu erfassen und in einem Regenrückhaltebecken zwischenspeichern. Vom Rückhaltebecken erfolgt die gedrosselte Ableitung in das vorhandene Entwässerungssystem.

Als Bemessungsgrundlage wird ein Drosselabfluss von 1,50 l/s·ha bei einem Bemessungsregeneignis mit einer Wiederkehrzeit von $T = 10$ Jahren angesetzt.

Die umlaufenden bestehenden Entwässerungsgräben bleiben unverändert, sodass die Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin über die vorhandenen Strukturen gewährleistet ist. Dies gilt auch für den südlich des Plangebietes verlaufenden Graben entlang der bestehenden Wohnbebauung.

Das geplante Regenrückhaltebecken wird naturnah ausgebildet. In Verbindung mit den angrenzenden Grünflächen soll es eine gestalterische und ökologische Aufwertung des Quartiersraumes ermöglichen und zur Aufenthaltsqualität beitragen.

Die Schmutzwasserentsorgung des neuen Baugebietes erfolgt über eine Anbindung an das bestehende Schmutzwassernetz des südlich angrenzenden Wohngebietes. Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über Freigefällekanäle in das vorhandene System eingeleitet.

Die Kapazitäten des Bestandsnetzes sowie die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Schmutzwassersystems werden im Zuge der weiteren Entwurfs- und Genehmigungsplanung überprüft und bei der Bemessung der neuen Anlagen berücksichtigt.

⁶⁴ Ingenieurbüro Straßen- & Tiefbau (IST): OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNGSKONZEPT OEK B-Plan Nr. 194 "Wohngebiet Funkenburg", Schortens, Dezember 2025: S. 7f.

4.14 Belange des Verkehrs

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über die im Westen des Plangebietes verlaufende Butjadinger Straße (L 860). Der vorgesehene Anschluss liegt derzeit außerhalb der geschlossenen Ortslage. Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) und aus Gründen der Verkehrssicherheit ist im außerörtlichen Bereich die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens erforderlich, unabhängig von der Leistungsfähigkeit des entstehenden Knotenpunktes.

Gegenüber der geplanten Zufahrt wird derzeit ein Einzelhandelsstandort (Raiffeisen-Warengennossenschaft, RWG) erschlossen. Im Zuge dieser Maßnahme wird das Ortsschild (OD-Stein) in Richtung Norden versetzt, um die betroffenen Einmündungen als innerörtliche Erschließungszufahrten ausweisen und baulich entsprechend anpassen zu können.

Da die Umsetzung dieser Maßnahme im direkten räumlichen Zusammenhang mit der geplanten Wohngebietsanbindung steht, sollte vorgesehen werden, das Ortsschild im Zuge der Erschließung des neuen Baugebiets etwas weiter nach Norden zu verlegen (ca. 50 m). Dadurch kann auch die neue Anbindung als innerörtliche Zufahrt ausgebildet und verkehrsrechtlich eindeutig eingeordnet werden.

Zudem ist dadurch auch die Anbindung an das vorhandene ÖPNV-Netz sichergestellt (Bushaltestellen sind im bestehenden Wohngebiet vorhanden). In etwa 600 m Entfernung befinden sich zwei Bushaltstellen (Jadestraße, Tobenweg). Darüber erfolgt die Anbindung an die Buslinien 400, 403 und 408. Über die Haltestelle Kirche (etwa 650 m Entfernung) wird zudem die Buslinie 409 angeschlossen. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Nordenham (etwa 17 km Entfernung) und ist über die Buslinien 400, 403 und 408 zu erreichen.

Durch die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich ca. 38 neue Wohnbaugrundstücke (davon 34 EFH und 4 MFH) realisieren. Die Erschließungsstraßen sind mit einer Breite von mindestens 6,5 m (überwiegend 8,5 m und teilweise bis zu 12,5 m) für die entstehenden Verkehrsmengen ausreichend ausgebaut.

Zudem sollen Stellplätze geschaffen werden. Aufgrund der ländlichen Lage werden also trotz der NBauO Flächen für PKW berücksichtigt.

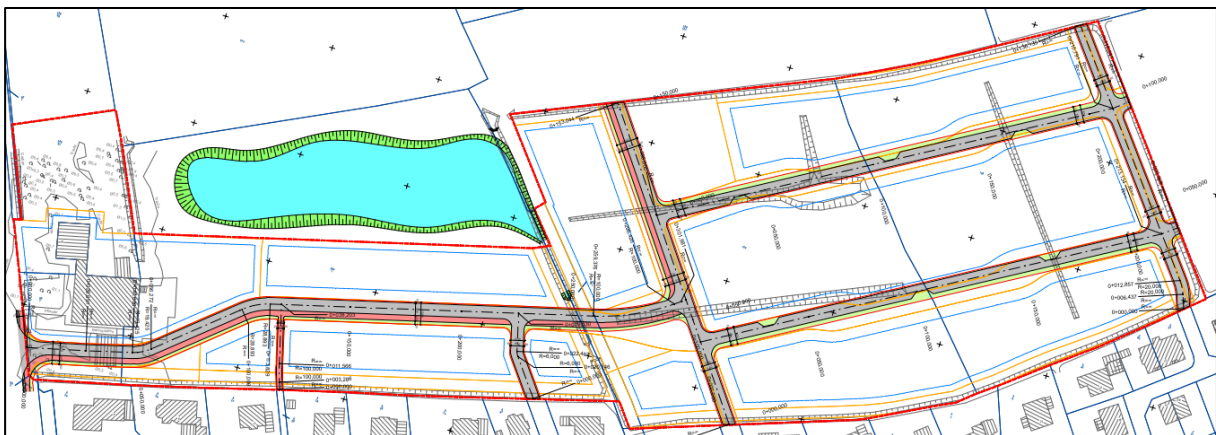


Abbildung 9: Erschließungsplan

4.15 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein

signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten (letzter Zugriff am 28.11.2025) ergibt, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist.

Bei der Planung handelt es sich um eine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme. Entsprechend sind die Ziele und Grundsätze in der Planung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Dies erfolgt über das Prüfschema des Bundesraumordnungsplans, welches in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt ist.

Ziele und Grundsätze des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz und deren Beachtung bzw. Berücksichtigung in der Planung	
I. Allgemeines	
Ziel I.1.1: Prüfung der Risiken von Hochwassern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich Siedlungsentwicklung	
Starkregentage (Niederschlagsmengen über 20 Milliliter pro Tag)	Nahe Zukunft (2021 bis 2050): 1,5 - 3 zusätzliche Starkregentage Ferne Zukunft (2071 bis 2100): 3 – 4,5 zusätzliche Starkregentage
Potenzielle Wassertiefen (Küste)	Im gesamten Geltungsbereich potenziell 0 bis 4 Meter, aber durch Hochwasserschutzanlagen geschützt.
Fließgeschwindigkeit	Daten liegen für das Land Niedersachsen nicht vor
Schutzwürdigkeit der Nutzung	Hoch (Wohnen)
Ziel I.2.1: Prüfung der Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, Starkregen oder in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung	
Die Erwärmung steigt in Niedersachsen deutlich stärker an als im globalen Mittel. Hier ist ein Trend (1881-2021) von +1,2 °C zu verzeichnen, während der Trend für Niedersachsen eine Zunahme von +1,7 °C aufzeigt. Die Zunahme der Jahresmitteltemperatur von 1961-1990 zu 1991-2020 ist in allen Regionen Niedersachsens festzustellen und liegt bei etwa ein Grad Celsius. So nehmen auch die Hochwasserhäufigkeit, die Zahl der Starkregentage und Dürrephasen zu.	

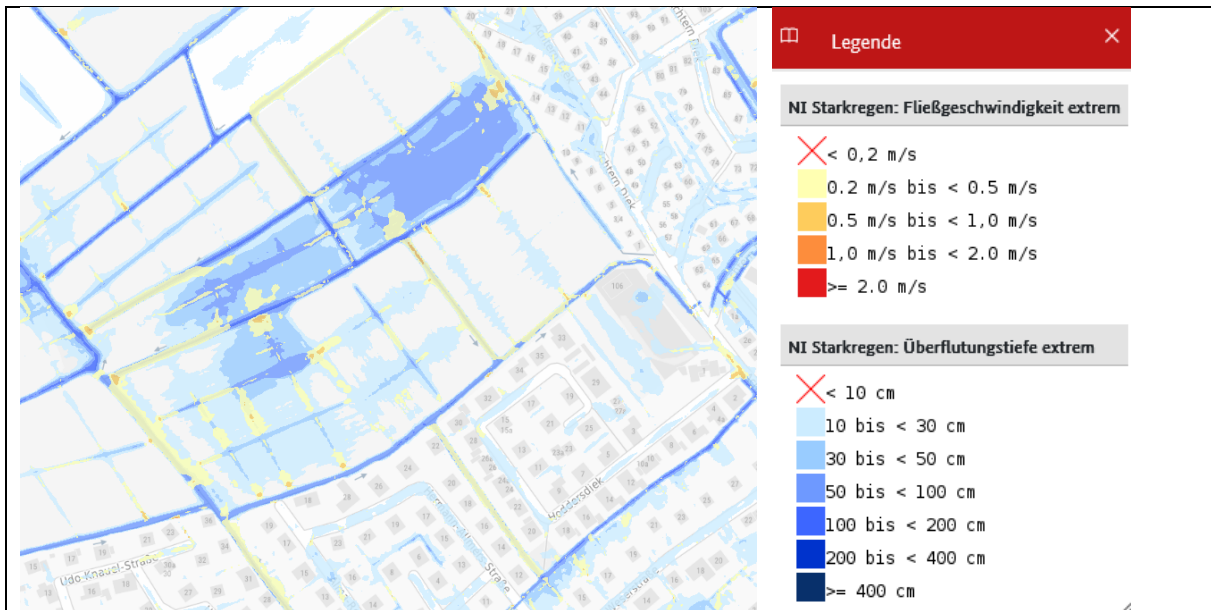


Abbildung 10: Auszug aus den Starkregengefahrenkarten (Quelle: geoportal.de)

Diese Aspekte werden zudem im Oberflächenentwässerungskonzept berücksichtigt.

II. Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen

Grundsatz II.1.1: Berücksichtigung von hochwasserminimierenden Aspekten bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten, Hinwirkung auf Verringerung der Schadenspotenziale (auch wenn technische Hochwasserschutzanlagen vorhanden sind)

Als hochwasserminimierende Aspekte ist zum einen die festgelegte GRZ von 0,3 (WA2) bzw. 0,4 (WA 1 und WA 3) im Allgemeinen Wohngebiet und 0,5 im Mischgebiet zu nennen. Das bedeutet, dass im Allgemeinen Wohngebiet maximal 40 % bzw. im Mischgebiet maximal 50 % der Flächen versiegelt werden dürfen. Zudem ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Ziel II.1.3: Erhaltung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens bei raumbedeutsamer Planung und Maßnahmen in Einzugsgebieten

Die Lage der Grundwasserhorizontes liegt bei >0m bis 1 m NHN. Somit ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers sehr gering.

Die nicht in der Tabelle aufgeführten Ziele und Grundsätze des Raumordnungsplans sind nicht betroffen.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz und berücksichtigt die Belange von Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge.

4.16 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Das Plangebiet grenzt an Freiflächen im Norden.

Die vorgesehene Planung sieht ein Regenrückhaltebecken vor. Die Grünfläche dient der funktionalen Sicherung der Regenrückhalteanlage sowie ihrer gestalterischen Einbindung und Begrünung.

Zudem verfügen die Grundstücke über Vorgärten, die zu mindestens 80% als Pflanzfläche anzulegen sind. Weiterhin besteht ein Anpflanzgebot, wonach pro 600 m² angefangener Grundstücksfläche ein standortgerechter und heimischer Laubbaum anzupflanzen ist.

Es wird kein Spielplatz im Plangebiet selbst angelegt, weil sich in der Umgebung ausreichend Spielplätze in Laufdistanz befinden und auch die Flächen um das Regenrückhaltebecken der Erholung dienen können.

4.17 Belange des Bodenschutzes

Gemäß NIBIS Kartenserver (letzter Zugriff am 28.11.2025) handelt es sich bei dem Boden im Geltungsbereich weitestgehend um mittlere Kleimarsch und im Norden um tiefe Kalkmarsch.

Standortbedingt (Küstengebiet) bestehe zudem das Risiko für die Verbreitung von aktuell und potenziell sulfatsauren Böden von 0 bis 2 m Tiefe sowie unterhalb 2 m Tiefe. Eine Erkundung sei nur bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil bzw. in Ausnahmefällen erforderlich.

Hierzu wird auf die LBEG-Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten“ (Geofakten 24) und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten“ (Geofakten 25) hingewiesen. Diese Schriften stehen auf der Internetseite des LBEG kostenlos zur Verfügung.

Das Gefährdungspotenzial sulfatsaurer Böden ergibt sich durch:

- eine extreme Versauerung (pH <4,0) des Bodens, so dass Pflanzenschäden hervorgerufen werden können,
- eine deutlich erhöhte Sulfatkonzentration im Boden- bzw. Sickerwasser,
- eine erhöhte Schwermetallverfügbarkeit bzw. -löslichkeit und erhöhte Schwermetallkonzentrationen im Sickerwasser,
- hohe Gehalte an betonschädlichen Stoffen (Säuren) und
- eine hohe Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen.

Bei begründeten Hinweisen auf sulfatsaure Böden (z. B. charakteristische blassgelbe Flecken (Jarosit) in einer sonst grauen Matrix, starke Verockerung von Dränrohren oder Drängräben) bzw. potenziell sulfatsaure Böden (z. B. dunkelgraue bis grünlichgraue Farben häufig mit schwarzen Flecken (FeS)) ist eine Erkundung der Böden auf Umsetzungsebene notwendig (z.B. Prüfung mit Wasserstoffperoxid und Salzsäure).

4.18 Kampfmittel

Es sind keine Kampfmittelfunde bekannt. Siehe auch Hinweis in der Planzeichnung.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Abwurfkampfmittel, Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

4.19 Altlasten

Nach dem NIBIS-Kartenserver, letzter Zugriff am 28.11.2025, befinden sich keine Altablagerungen, Rüstungsaltpasten und Schlammgrubenverdachtsflächen innerhalb des Plangebiets.

Sollten jedoch konkrete Hinweise auf Altablagerungen im Plangebiet bekannt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Butjadingen führt im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

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

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

6 Inhalte der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Es wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Betriebe des Beherbergungsgewerbes als ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nur in den markierten Bereichen in WA1 und WA 3 Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Aufgrund der Nähe zu größeren zusammenhängenden Wohngebieten werden die genannten Nutzungen aufgrund des hohen Störungsgrads ausgeschlossen. Die genannten Nutzungen sorgen für viel Lärm und ziehen viel Verkehr nach sich, sodass die Wohnnutzung erheblich gestört würde.

In WA 1 sind im markierten Bereich maximal 12 Ferienwohnungen und in WA 3 sind im markierten Bereich maximal 4 Ferienwohnungen zulässig. Das Ferienwohnen soll also grundsätzlich ermöglicht werden, aber das dauerhafte Wohnen nicht negativ beeinflussen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Mischgebietes MI die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die Überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Mischgebietes die folgende ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes

Dieser Ausschluss erfolgt aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Wohngebieten, die durch diese Nutzungen in ihrer Funktion des dauerhaften Wohnens erheblich gestört würde (Lärm, zusätzlicher Verkehr und Betrieb spätabends).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale GRZ von 0,4 festgesetzt (WA 1 und WA 3: 0,4 und WA 2: 0,3), um eine möglichst geringe Inanspruchnahme vom Flächen im Außenbereich zu erreichen. Bezugnehmend auf die angrenzenden B-Pläne Nr. 9, 155 und 159 wird eine maximale GRZ von 0,4 übernommen und weitergeführt. Dies sorgt dafür, dass sich die zukünftige Bebauung in die Umgebung einführt.

Die Geschossigkeit insbesondere am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes (traditionelle Einfamilienhäuser mit 1 Vollgeschoss + Dachgeschoss) orientiert sich am Bestand und sorgt für eine Einordnung des Vorhabens in das Ortsbild und die direkte Umgebung.

Inmitten dieser Bebauung wird eine moderne Einfamilienhausbebauung ermöglicht (2 Vollgeschosse ohne zusätzliches Dachgeschoss), die sich ebenfalls am Bestand orientiert.

Des Weiteren wird in der Nähe des Mischgebietes abseits der vorhandenen Wohngebiete die der gewünschte maßvolle Geschosswohnungsbau (2 Vollgeschosse + Dachgeschoss sowie maximal 6 Wohneinheiten) ermöglicht.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der Lage im ländlichen Raum (typischerweise überwiegend Ein- oder Zweifamilienhausbebauung) sollen keine überproportionalen Baukörper entstehen.

In den Allgemeinen Wohngebieten gilt gem. § 22 Abs. 4 BauGB die abweichende Bauweise. Danach sind nur Gebäude mit Grenzabstand zulässig wie in der offenen Bauweise, allerdings darf die Gebäudelänge 25 m in WA 1 und 18 m in WA 2 und WA 3 nicht überschreiten.

Auf die Gebäudelänge sind Garagen, Carports und Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen, Gewächshäuser, Gartenlauben etc.) gemäß § 14 BauNVO nicht mit anzurechnen.

6.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe im WA 2 wird angrenzend an das bestehende Wohngebiet im Süden sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden des Plangebietes entsprechend der Umgebung auf maximal 9,5 m und im WA 3 wird die Gebäudehöhe auf 8,5 m festgesetzt. Damit passen sich die Gebäude an die Umgebung an (B-Plan Nr. 159 FH = 9,30 m und B-Plan Nr. 155 angrenzend an den Geltungsbereich des Planvorhabens bis zu 12,0 m FH). In WA 1 abseits der bestehenden Bebauung und in der Nähe des zukünftigen Mischgebietes wird die Gebäudehöhe auf maximal 12 m festgesetzt.

6.5 Anzahl der Wohneinheiten

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf sechs Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und 3 wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt.

Ziel ist eine überwiegend aufgelockerte Bebauung - insbesondere angrenzend an das vorhandene Wohngebiet, aber zugleich bereichsweise eine angemessene Verdichtung zu erreichen. Verschiedene Wohneinheiten ermöglichen zudem unterschiedliche Wohnformen und ergänzen den Wohnungsbestand sinnvoll.

6.6 Straßenverkehrsflächen

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 194 „Burhave, Wohngebiet Funkenburg“ werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Haupteinschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über die im Westen des Plangebiets verlaufende Butjadinger Straße (L 860).

Zudem erfolgt die Erschließung über die Fortsetzung der zwei vorhandenen Straßen Alma-Rogge-Straße und Hoddersdiek. Verbunden werden diese beiden Straßen durch zwei Querverbindungen. Somit sind die einzelnen Wohngrundstücke über ein Ringsystem direkt erschlossen. Ein zusätzlicher Anschluss der Fortsetzung der Alma-Rogge-Straße erfolgt in Richtung Westen über die Udo-Knauel-Straße.

Der neue Anschluss an die Butjadinger Straße (L 860) wird auf eine Breite von 10 m festgesetzt. Die Fortsetzung der Alma-Rogge-Straße sowie die Querverbindungen werden in einer Breite von 6,5 bzw. 10 m festgesetzt. Die Fortsetzung der Straße Hoddersdiek wird in einer Breite von 6,5 m festgesetzt.

Zudem wird zur Fortführung der vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindung von der Udo-Knauel-Straße eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Damit wird eine sichere Anbindung abseits der Straßen der Fuß- und Radfahrer in das Plangebiet sichergestellt.

6.7 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind mit Ausnahme von Einfriedungen der Grundstücke Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nicht zulässig, um den Eindruck eines weiträumigen öffentlichen Raumes (dörfliche Struktur) zu unterstützen. Dies trägt zu einer übersichtlichen Straßensituation und zur Sicherung der Sichtachsen bei.

6.8 Flächen für die Wasserwirtschaft/Räumstreifen

Die festgesetzten Wasserflächen (Gräben und Regenrückhaltebecken) und Räumstreifen wurden für die Entwässerung festgesetzt. Eine Bebauung und Bepflanzung dieser Bereiche ist nicht zulässig. Die Räumstreifen dienen dazu die zur Unterhaltung der Gräben benötigten Flächen freizuhalten.

6.9 Grünordnungsmaßnahmen

Pro 600 m² angefangener Grundstücksfläche ist auf dem Grundstück ein standortgerechter Laubbaum aus der Pflanzliste neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Um die Ortsbildprägenden Grundstrukturen und die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu erhalten, wird eine Fläche zum Erhalt der Gehölze festgesetzt. Außerdem wird somit der Erhalt der Lebens- und Naturräume für Tiere gesichert.

7 Örtliche Bauvorschriften

Um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen, werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erlassen:

1. Dachformen und Dachneigung

Hauptgebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind mit symmetrisch geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 50° zu errichten.

2. Dacheindeckung

Dächer mit einer Dachneigung größer 15° sind im gesamten Plangebiet mit Dachziegeln in den Farben rot, rotbraun oder anthrazit einzudecken. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die zur Gewinnung/Nutzung von Solarenergie vorgesehen sind.

3. Vorgartengestaltung

Gemäß § 84 (3) Nr. 6 NBauO sind mindestens 80% der Vorgartenfläche als Pflanzfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen.

4. Einfriedungen

Straßenseitig ist eine maximale Höhe von 1,20 m für Einfriedungen zulässig. Straßenseitig sind Stabgitterzäune (insbesondere mit Sichtschutzstreifen) oder blickdichte Kunststoffzäune unzulässig.

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an dem baulichen Bestand und sollen ein Einfügen in diese Strukturen sicherstellen. Diese leiten sich aus der Umgebung ab und sorgen dafür, dass das Vorhaben sich in das Ortsbild und die bestehende Bebauung einfügt.

Zur Sicherung einer dem bestehenden Ortsbild angepassten Vorgartengestaltung und auch aus Gründen des Klimaschutzes werden zusätzlich Regelungen zur Vorgartengestaltung getroffen.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 194 „Burhave, Wohngebiet Funkenburg“.

8 Ergänzende Angaben

8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 69.474 m² auf.

Allgemeine Wohngebiete	35.859 m ²
Mischgebiete	5.008 m ²
Straßenverkehrsflächen	8.866 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	95 m ²
Private Grünflächen	11.223 m ²
Davon: Flächen mit Bindungen und Erhalt von Bepflanzungen	2.645 m ²
Wasserflächen	8.423 m ²
Davon: Regenrückhaltebecken	6.097 m ²

8.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 194 „Burhave, Wohngebiet Funkenburg“ beige-fügt.

Burhave, den

Der Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Der Bebauungsplan Nr. 194 „Burhave, Wohngebiet Funkenburg“ wird aufgestellt, um im Norden des Ortsteils Burhave weitere Wohngebiete zu erschließen und die planungsrechtliche Voraussetzung für die Siedlungsentwicklung zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 69.474 m².

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich von Burhave und schließt östlich an die Butjadinger Straße (L 860) an. Die derzeitige Nutzung umfasst im Westen die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle auf einer historischen Wurt mit einem markanten Gehölzbestand und geht im Nordosten in landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland) über. Der Grünlandkomplex wird sowohl an Parzellengrenzen als auch im Übergang zum derzeitigen Siedlungsrand von Gräben begrenzt.

Die Festsetzung des Bebauungsplans umfasst zum einen allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3 und teilweise von 0,4 auf insgesamt 35.859 m² sowie ein Mischgebiet im Bereich der Hofstelle auf 5.008 m². Zur Erschließung des Gebietes wird von der Butjadinger Straße eine öffentliche Verkehrsfläche in das Gebiet hereingezogen und zum bestehenden Wohngebiet werden drei Verbindungsstraßen angelegt, darüber hinaus wird zur fußläufigen Erschließung zudem ein Rad- und Fußweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) angelegt – mit Verbindung in das bestehende Wohngebiet.

Zur Gewährleistung der Oberflächenentwässerung werden die Gräben im Wesentlichen erhalten und begleitend werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Räumstreifen ausgewiesen. Darüber hinaus wird ein Regenrückhaltebecken angelegt, welches innerhalb einer Grünfläche liegt, die als Grünanlage zu gestalten ist.

Diese steht in räumlichen Zusammenhang mit dem im Westen anschließenden Gehölzbestand, der als Grünfläche zu sichern und die Gehölze zu erhalten sind.

Parallel der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch für eine Teilfläche der Flächennutzungsplan geändert, die übrige Teilfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne ... sollen 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. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]

Die Gemeinde Butjadingen beabsichtigt mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 194 „Burhave, Wohngebiet Funkenburg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohngrundstücke im Ortsteil Burhave zu schaffen. Dazu sollen die vorhandenen Erschließungsstraßen optimal genutzt und eine Abrundung der bestehenden Bebauungsstrukturen an der Hermann-Allmers-Straße, der Udo-Knauel-Straße genutzt werden. Im Westen erfolgt die Erschließung über die Butjadinger Straße.

Maßnahmen der Innerentwicklung sind im Ortsteil Burhave nicht möglich, daher erfolgt eine Siedlungserweiterung gemäß der städtebaulichen Zielführung und der bereits vorliegenden Flächennutzungsplandarstellung im Westen im Anschluss an den bestehenden Siedlungsrand

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Dafür werden allgemeine städtebauliche Aspekte sowie Lärmimmissionen in die Abwägung eingestellt. Das Plangebiet grenzt an die Landesstraße an und ist diesbezüglich durch Lärm vorbelastet. Die Neuausweisung von allgemeinen Wohngebieten beginnt rückwärtig in einem Abstand von 80 m.

Von dem landwirtschaftlichen Nutzflächen können Geruchsbelastungen ausgehen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]

Die Hofstelle an der Butjadinger Straße, die als Mischgebiet ausgewiesen wird, unterliegt gemäß Denkmalatlas Niedersachsen⁷ dem Denkmalschutz als Wurt, innerhalb der östlich anschließenden Grünlandflächen verläuft ein Teilabschnitt eines historischen Deiches, der laut Denkmalatlas Niedersachsen Bestandteil eines Baudenkmals ist. Im Rahmen der Mischgebietsausweisung ist zum einen von einem weitgehenden Erhalt der baulichen Anlagen auf der Wurt auszugehen; der Teilabschnitt der Deichlinie verläuft innerhalb einer Grabenparzelle bzw. der ausgewiesenen Grünfläche.

⁷ Denkmalatlas Niedersachsen (2026)

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs. 4 BauGB]

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ (FFH-Gebiet, 2306-301) und das EU-Vogelschutzgebiet „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ DE 2210-401), die in rd. 680 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes liegen⁸. Das FFH-Gebiet umfasst gemäß der Kurzcharakterisierung den *„Nordseeküstenbereich zwischen Elbästuar bei Cuxhaven und NL-Grenze mit dynamischen, von Wind und Gezeiten geformten Lebensräumen mit Wattflächen, Salzwiesen, Düneninseln sowie Sandbänken und Riffen in der Flachwasserzone. Zwischen dem Inselbogen und der Küste dominieren bei Ebbe mit Ausnahmen von kleinen Teilen der Ems- und Weserästuarien mit Brackwasserwatten und zahlreicher verzweigter Meeresarme, der vorrangig nördlich der Inseln vorherrschenden Flachwasserzone, vegetationsfreie Schlick-, Sand- und Mischwatten. Diese marinen Bereiche sind bedeutend für Finte, Flussneunauge, Meeresneunauge, Kegelrobbe, Seehund und Schweinswal. Auf Inseln charakteristische Abfolge zwischen Quellerwatten, Salzwiesen mit Prielen und seewärtigem Mosaik aus vielfältigen Dünenstadien, Dünentälern und Lagunen. Komplex bedeutend für die Schmale Windelschnecke (Vertigo angustior) und das Sumpf-Glanzkrout (Liparis loeselii). Die Erholungszone des Nationalparks (ca. 2000 ha) ist nicht Bestandteil der Gebietsmeldung.*

Das EU-Vogelschutzgebiet wird charakterisiert durch den *„Küstenbereich der Nordsee mit Salzwiesen, Wattflächen, Sandbänken, flachen Meeresbuchten und Düneninseln sowie Teile des Emsästuars mit Brackwasserwatt und Teil Dollart. In die offene See angrenzende Wasserflächen von 10-12 m Tiefe der 12-Seemeilen-Zone.“* Die Artenlisten umfassen nach Anh. II FFH-RL und Anh. I VSch-RL geschützte Brutvogelarten sowie die wichtigsten Zugvogelarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele von Natura 2000-Gebieten können aufgrund der bestehenden Nutzungen, des angrenzenden Siedlungsraumes und vor dem Hintergrund der von dem Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)

Berücksichtigung der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel (s. Teil I der Begründung, Kap. 4.2)

Alternative Flächen oder freie Grundstücke im Siedlungszusammenhang von Butjadingen bzw. Burhave stehen nicht zur Verfügung, so dass die Gemeinde Butjadingen es als gerechtfertigt ansieht, den Belang der Schaffung von Baugrundstücken auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde bedeuten würde.

Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen.

⁸ Umweltkarten Niedersachsen: Natura-2000. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Januar 2026)

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

Berücksichtigung des Klimaschutzes (s. Teil I der Begründung, Kap. 4.3)

Den Grundsätzen des Klimaschutzes wird insofern gefolgt, dass zum einen zumindest auf einer Teilfläche bereits eine bebaute Fläche (Hofstelle) als Mischgebiet übernommen wird. Zum anderen werden weitgehend die markanten und relevanten Gehölzstrukturen im Geltungsbereich erhalten, die Gräben werden als offene Wasserzüge gesichert und es wird auch eine Grünfläche als Regenrückhaltebecken vorgehalten. Auch besteht ein Anpflanzgebot von standortgerechten und heimischen Laubbäumen pro 600 m² Baugrundstück. Dadurch wird u.a. die CO₂-Aufnahme erhalten bzw. durch die Anpflanzung innerhalb der Gärten vergrößert und das Umgebungsklima verbessert. Im Bereich der Neuausweisungen werden weitere Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen wie möglichst kompakte Baukörper zu errichten oder die Entwicklung von energetisch günstigen Gebäudeformen. Ziel ist die Minimierung des Wärmebedarfes und damit die Einsparung von Treibhausgasen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt, die durch die vorliegende Planung versiegelt werden. Darüber hinaus wird die Hofstelle im Westen als Mischgebiet festgesetzt und der nördlich angrenzende, gehölzreiche Bestand wird als private Grünfläche ausgewiesen. Daran schließt westlich eine öffentliche Grünfläche an, die auch für die Umsetzung von Regenrückhaltemaßnahmen vorgesehen ist. Zum Schutz der Baumtraufen sind diese eingemessen und bei der Anlage des Rückhaltebeckens zu berücksichtigen. Auch die bestehenden Gräben werden als solche übernommen und durch die Ausweisung von Räumstreifen auf privaten Grünflächen wird die Unterhaltung der Gräben gewährleistet.

Dennoch kommt es durch die Flächeninanspruchnahme von Grünlandflächen und der Versiegelung von Böden zu erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung, die kompensiert werden müssen.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend befindet sich kein Schutzgebiet.⁹ Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das NSG WE 96 (Sinsum/ Burhave), welches der Sicherung einer alten Graureiher-Kolonie an der Hofstelle dient. Aufgrund der Distanz von rd. 500 m sind negative Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet nicht ersichtlich.

⁹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (o.J.): Umweltkarten Niedersachsen. Natur. Zugriff Januar 2026

Ziele des speziellen Artenschutzes

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]

Durch die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet kommt es voraussichtlich zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Anliegerverkehr und Heizungsanlagen.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]

Durch die Planung werden Neuversiegelungen bisher unversiegelter Böden vorbereitet, wodurch diese ihre Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe verlieren. Diese sind als erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Bauleitplanung anzusehen, welche entsprechend kompensiert werden müssen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]

Die Grabenbestände bleiben durch die Planung überwiegend erhalten; lediglich für die Erschließung werden bestehende Gräben überbaut, mit entsprechender Beeinträchtigung der Grabenrandfunktionen, während der Abflusscharakter aufrecht erhalten bleibt. Das auf den Bauflächen anfallende Oberflächenwasser wird gemäß des Oberflächenentwässerungskonzeptes über ein Regenwasserkanalnetz gesammelt, dem neu anzulegenden Regenrückhaltebecken zugeführt, dort zwischengespeichert und anschließend über eine Drosseleinrichtung kontrolliert in den bestehenden, südlich angrenzenden Vorfluter (Graben) abgeleitet.

Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch (2016) stellt für den Geltungsbereich die Zielkategorie IV: „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ dar. Die Funkenburg wird der Zielkategorie II „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild“ angegeben. Spezielle Entwicklungsmaßnahmen werden nicht aufgezeigt.

Umweltbezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch (2019) stellt den Geltungsbereich weitgehend als zentrales Siedungsgebiet dar.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern oder ob die Verträglichkeit durch Vermeidungsmaßnahmen oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden kann.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des im Rahmen der Bauleitplanung 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.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind¹⁰, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*

¹⁰ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Für die Beurteilung der Lebensraumbedeutung werden im Frühjahr und Sommer 2026 Kartierungen zu Brutvogel- und Fledermausvorkommen im Plangebiet und der Umgebung durchgeführt.

Erwartet werden Brutvögel, wobei sowohl Gebäudebrüter, gehölzbrütende Arten, ggf. Greifvögel und Eulen als auch Arten der offenen Landschaften und halboffener Bereiche zu erwarten sind.

Auch Fledermäuse sind im Geltungsbereich nicht auszuschließen. An Gräben können Amphibien vorkommen.

Nachfolgend wird die Beschreibung der Verbotstatbestände anhand der Potentiale abgeleitet. Nach Durchführung der Kartierungen werden diese entsprechend aktualisiert und ausgeführt.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

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

Zum Schutz von Brutvögeln sind bauvorbereitende Maßnahmen, z.B. Baufeldfreimachungen und erforderliche Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchzuführen (nicht in der Zeit vom 01.03 bis 15.07). Gehölzbeseitigungen sollten generell auf den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt werden.

Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind.

In Bezug auf Fledermäuse kann ein Abriss von Gebäuden erst erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass eine Tötung von Individuen dabei ausgeschlossen ist. Es sollte daher bei Quartiersverdacht abgewartet werden, bis aufgrund des Aufenthaltes der Tiere in ihren Winterquartieren davon ausgegangen werden kann, dass sich keine Fledermaus mehr in dem Gebäude aufhält. Dies ist in der Regel ab Ende November mit hinreichender Sicherheit der Fall. Bei vorherigem Abriss ist durch eine erneute Kontrolle zu überprüfen, ob sich noch Fledermäuse in dem Gebäude befinden.

Auch können Baumquartiere in Altbaumbeständen nicht ausgeschlossen werden, so dass eine erforderliche Fällung der Bäume aus Vorsorgegründen ebenfalls nicht vor Mitte November durchgeführt werden sollte. Zu diesem Zeitpunkt kann davon ausgegangen werden, dass keine Fledermäuse in potenziellen Quartierstrukturen vorhanden sind. Sollte die Fällung vor Mitte November erfolgen, ist ebenfalls eine Kontrolle der Bäume erforderlich (ggf. mit Endoskop und Hubsteiger). Eine Durchführung dieser Kontrolle im Sommer ist nicht zielführend, da hierdurch keine Kenntnisse über die Quartiernutzung im Herbst erlangt werden können.

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

Im artenschutzrechtlichen Sinne liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Da das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu Wohnhäusern und Straßen liegt und zudem intensiv genutzt wird, sind nur solche Tierarten zu erwarten, die keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Anwesenheit von Menschen, Verkehr u. ä. aufweisen.

Es können bauzeitlich stärkere Störwirkungen entstehen, diese werden jedoch zeitlich eng begrenzt sein, so dass nicht von längerfristigen Auswirkungen auf die örtlichen Populationen ausgegangen werden muss. Dauerhafte Verdrängung z.B. von Offenlandarten wird im Weiteren geprüft.

Durch die geplante Wohnbebauung sind keine Vertreibungseffekte auf Fledermäuse zu erwarten. Sie führt zwar zu einer Verkleinerung der verfügbaren Jagdgebietsfläche, für jagende Fledermäuse verbleiben jedoch nach der wohnbaulichen Erschließung Ausweichmöglichkeiten in nordwestlichen und westlichen Anschlussgebieten.

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

Für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Bei den ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß Runge et al. (2010)¹¹ davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist. Dies ist insbesondere für die verlorengehenden Gehölze im Bereich der Erschließungsstraße im Bereich der Hofstelle anzunehmen, da darüber hinaus die Gehölzbestände weitgehend erhalten bleiben und somit ein Ausweichen möglich bzw. die Funktion weiterhin gewährleistet ist. Gleiches kann auch für Gebäudebrüter angenommen werden. Sofern aber störungsempfindlichere Brutvogelarten im Rahmen der Kartierungen festgestellt werden, die nicht ohne weiteres ausweichen können, sind entsprechende Maßnahmen wie Nisthilfen etc. umzusetzen. Bei Vorkommen von störungsempfindlichen Offenlandarten ist ein Lebensraumverlust zu prüfen und es ist im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen auf die Eignung für entsprechende Brutvorkommen zu achten, um die Funktion im räumlichen Zusammenhang aufrecht erhalten zu können.

¹¹ Runge, H., M. Simon & T. Widdig (2010): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 3507 82 080, (unter Mitarb. von: Louis, H.W., M. Reich, D. Bernotat, F. Mayer, P. Dohm, H. Köstermeyer, J. Smit-Viergutz, K. Szeder) - Hannover, Marburg.

Sollten im abzureißenden Gebäudeteil Fledermausquartiere betroffen sein, sollten die Funktionen im räumlichen Zusammenhang weiterhin aufrechterhalten werden, beispielsweise durch die Anbringung von Fledermauskästen.

Fazit

Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechtes werden unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze durch Erhalt bedeutender Laubbäume und Strauchbestände sowie Beachtung zeitlicher Vorgaben (Vogelbrutzeiten bei der Baufeldfreimachung und erforderlichen Gehölzbesichtigungen, Beachtung der Quartierszeiten von Fledermäusen bei Gebäudeabriss) und ggf. durch Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Ausweichquartiere vor Fällung der Bäume bzw. Abriss der Gebäude, ggf. Ausgleichsmaßnahmen für Offenlandarten) nicht erfüllt.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein planungsrechtlich unregelmäßigtes Gebiet. Der westliche Bereich umfasst eine landwirtschaftliche Hofstelle, es existiert jedoch noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan, der rechtswirksame Flächennutzungsplan setzt für den überwiegenden (westlichen und zentralen) Bereich jedoch bereits Wohnbauflächen fest.

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels¹² erfasst.

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet wurde im Herbst 2024 randlich begutachtet, eine genaue Bestandserfassung vorkommender, wertgebender Arten wird im Frühjahr 2026 (zum Entwurf) ergänzt.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ausschließlich als Grünland bewirtschaftet, es überwiegt eine Weidenutzung. Es stellt sich als Intensivgrünland (**GI**) dar, in einzelnen Senken oder Gruppen ist auch sonstiges feuchtes Intensivgrünland (**GIF**) ausgeprägt. Die Grünlandflächen werden allseitig von z.T. breiteren nährstoffreichen Gräben (**FGR**) mit einem Schilfsaum umgrenzt.

Die Hofstelle (**ODL**) wird parallel zur Butjadinger Straße (**OVS**) von einer Zierhecke (**BZH**) gesäumt. Darüber hinaus wird die Hofstelle von Großgehölzen aus Eschen, Linden und Eichen (**HEB**) eingerahmt. Nördlich schließt ein Hofgehölzbestand (Siedlungsgehölz aus überwiegend



Abbildung 11: Biotoptypenkarte auf Basis des Luftbildes.

einheimischen Baumarten, **HSE**) mit Eschen und Eichen etc. an.

Mit dem Gehölzbestand und insbesondere den Großgehölzen besteht ein Potential für Gehölzbrüter und auch speziell für Halbhöhlen und Höhlenbrüter. Demgegenüber bieten die offenen Grünlandflächen Potenzial für Offenlandarten, wobei aufgrund des bestehenden Siedlungsrandes und der Straße bzw. auch dem Gehölzbestand Vertikalstrukturen bestehen, die von Offen-

¹² Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021.

landarten/Wiesenbrütern als Störungen wahrgenommen werden. Daher ist von einem Meidungsabstand zu den vorhandenen Strukturen auszugehen. Darüber hinaus sind in den schilfbestandenen Gräben auch Röhrichbrüter zu erwarten.

In den Stallgebäuden sind auch Fledermausvorkommen nicht auszuschließen, ebenso wie in Höhlen und Spalten der Großgehölze.

Je nach Ausprägung der Gräben und des Vegetationsbestandes können die Gräben auch die Funktion von Laichgewässern aufweisen.

Eine besondere biologische Vielfalt ist nicht abzuleiten.

Gemäß Landschaftsrahmenplan befinden sich Biotoptypen allgemeiner bis geringer Bedeutung im Plangebiet, wichtige Bereiche für Brut- und Rastvögel sind nicht ausgewiesen.¹³

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung sind Änderungen hinsichtlich der Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt nicht ersichtlich.

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 69.474 m², wovon der überwiegende, landwirtschaftlich genutzte Teil bisher unversiegelte freie Landschaft umfasst.

Bei dem vorherrschenden Bodentyp handelt es sich um Mittlere Kleimarsch der Bodenlandschaft Alte Marsch, welche hier eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aufweist. Bei diesem Marschboden liegt eine Gefährdung der Bodenfunktionen durch Verdichtung vor, die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit ist sehr hoch. Die bodenkundliche Feuchtestufe liegt im Frühjahr und im Sommer bei 9: stark feucht.

Ein Suchraum für schutzwürdige Böden aufgrund Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit schließt im Süden an (umfasst im Wesentlichen den bestehenden Sedlungsbereich).

Darüber hinaus sind im Küstengebiet sulfatsaure Böden verbreitet. Im Plangebiet handelt es sich im Tiefenbereich von 0-2 m um *„kalkfreies toniges Material; örtlich mit sulfatsaurem Material; schluffig-tonige Ablagerungen der Uferwälle und deren Hinterländer (epilitorale Sedimente) und alte eingedeichte Gebiete (Grodan vor dem 17. Jh.) und schwefelärmere lagunäre Ablagerungen im Bereich des Tiderückstaus*. Empfohlene Maßnahme: *Erkundung bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisensulfid, Jarosit und/oder Eisenausfällungen (Feststellung durch bodenkundliches Fachpersonal) oder bei gehemmtem Pflanzenwachstum.*“¹⁴

Altlastenstandorte sind gemäß NIBIS im Plangebiet nicht verzeichnet.¹⁵

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht von einer Änderung der Bodenausprägungen und -funktionen auszugehen.

¹³ Landkreis Wesermarsch (2016): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung Neubearbeitung. Brake.

¹⁴ NIBIS®Kartenserver (2026): Bodenkunde: Auswertung zu Bodenfunktionen und Potenzialen, Bodengefährdungen und Empfindlichkeiten - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

¹⁵ NIBIS®Kartenserver (2026): Altlasten - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Der Grundwasserkörper gehört zum *Untere Weser Lockergestein links*, welcher sowohl mengenmäßig, als auch chemisch in einem guten Zustand ist.¹⁶

Die Grundwasserneubildungsrate ist im Marschbereich generell niedrig, im Plangebiet liegt eine Grundwasserzehrung vor. Die Lage der Grundwasserüberdeckung liegt bei >0m bis 1 m NHN.

Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten ist hoch.¹⁷

Stillgewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Das Gebiet ist aber umgeben und durchtrennt von Entwässerungsgräben (Gräben III. Ordnung).

Durch Rechtsverordnung festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.¹⁸

Die Starkregenkartierung weist für das Plangebiet relevante Hinweise aus. Im westlichen Teil des Plangebiets treten bei extremen Starkregenereignissen überwiegend nur geringe Überflutungstiefen auf, die mit Ausnahme der vorhandenen Gräben vernachlässigbar sind. Im östlichen Teil des Plangebiets werden hingegen flächenhafte Überflutungen mit Wassertiefen von bis zu 30 cm, stellenweise bis zu 80 cm, dargestellt.¹⁹

Um die Auswirkungen von Starkregenereignissen zu reduzieren, ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

2.1.4 Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet befindet sich klimaökologisch in der Region Küstennaher Raum.²⁰ Mit dieser Lage in der Maritim geprägten Klimaregion gehen im Plangebiet durchschnittliche Jahrestemperaturen von 9,9° C (Klimaperiode 1991 – 2020) einher. Im Sommerhalbjahr beträgt die durchschnittliche Temperatur 15° C, im Winterhalbjahr 4,8° C²¹. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt 825 mm mit einem ausgeglichenen Niederschlag im Jahresverlauf²². Informationen über die Luftqualität liegen nicht vor.

¹⁶ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2026): Umweltkarten Niedersachsen (Zugriff 01/2026).

¹⁷ NIBIS® Kartenserver (2026): Hydrogeologie: Hydrogeologische Eigenschaften des Untergrundes: Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

¹⁸ Umweltkarten Niedersachsen (2024): Hochwasserschutz: Überschwemmungsgebiete & Schutzgebiete: Grundwasser (SGGW). Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. Letzter Zugriff Januar 2026.

¹⁹ Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2024): Hinweiskarte Starkregengefahren. Abfrage November 2025.

²⁰ Quelle: Niedersächsische Umweltkarten

²¹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2025): Umweltkarten Niedersachsen (Zugriff 01/2026).

²² Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2025): Umweltkarten Niedersachsen (Zugriff 01/2026).

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft

Derzeitiger Zustand

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Burhave und es schließt sich dementsprechend südlich und östlich bereits bestehende Wohnnutzung an. Nördlich und westlich der Landesstraße ist der Siedlungsraum von weiteren Acker- und Weideflächen umgeben.

Das Plangebiet selbst besteht größtenteils aus Grünlandflächen, die von Entwässerungsgräben durchzogen sind. Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Wurt als obertägig erhaltenes archäologisches Denkmal und auf ihr eine alte Hofstelle. Markante Einzelbäume prägen das Ortsbild im Bereich der Wurt und entlang der Butjadinger Straße.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung²³.

Innerhalb des Plangebietes sind bis auf die bestehende Hofstelle im Westen an der Landesstraße keine Wohn- bzw. Arbeitsstätten vorhanden. Die nächstgelegenen Wohnstätten befinden sich unmittelbar südlich des Plangebiets.

Das Plangebiet ist im rückwärtigen Raum nicht erschlossen und eignet sich somit nicht für die Erholungsnutzung, auch die Einsehbarkeit und das Landschaftserleben sind durch die Hofstelle und den dichten Gehölzbestand eingeschränkt. Erlebbar ist der Bereich aber vom südlich angrenzenden Wohngebiet über die bestehenden Erschließungsstiche, ein Zugang besteht derzeit jedoch nicht.

Nördlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die als Vorbelastung anzusehen sind. In unmittelbarer Entfernung des Plangebietes befinden sich keine aktiven Hofstellen, sodass keine Belastungen zu erwarten sind.

²³ Schrödter, W; Habermann-Nieße, K; Lehmberg, Frank (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn.

Von der im Westen angrenzenden Landesstraße L 860 „Butjadinger Straße“ gehen Verkehrslärmimmissionen aus.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Im Plangebiet befinden sich zwei (Bau-)Denkmäler.²⁴ Im Westen des Plangebiets liegt eine Wurt (ID: 28916252) als obertägig erhaltenes archäologisches Denkmal, welche mit einem Hof bebaut ist.

Im östlichen Teil des Plangebiets verläuft ein Teilabschnitt eines historischen Deiches, der laut Denkmalatlas Niedersachsen Bestandteil eines Baudenkmals (ID: 28922424) ist. Im heutigen Realbestand ist diese Struktur oberirdisch nicht als Deichlinie erkennbar.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Derzeitiger Zustand

Besondere Wechselbeziehungen zwischen den Umweltschutzgütern bestehen nicht, jedoch bestehen im Plangebiet mit den Bodendenkmälern Wechselbeziehungen zwischen Boden und Kulturgütern sowie mit den sulfatsauren Böden ggfs. Wechselbeziehungen zu Pflanzen bzw. zum Grundwasser.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht von Änderungen der bestehenden Wechselbeziehungen auszugehen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die

²⁴ Denkmalatlas Niedersachsen (2026)

Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten auf insgesamt 35.859 m² bisher als Dauergrünland genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Entsprechend der vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 sind gemäß der Zulässigkeit von Nebenanlagen Versiegelungen von 45 % bzw. 60 % der Grundstücksfläche anzusetzen;
- Die Hofstelle auf einer Wurt wird als Mischgebiet übernommen und östlich ergänzt. Während mit der Bestandsübernahme keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen abzuleiten sind, ergeben sich für den bisher unversiegelten rückwärtigen Raum Möglichkeiten baulicher Anlagen. Entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,5 sind Flächeninanspruchnahmen für bauliche Anlagen von bis zu 75% anzunehmen;
- Die Erschließung der Wohngebietes erfolgt vornehmlich über die Butjadinger Straße (L 860). Neben dieser Haupteerschließung führen Stichstraßen in die südöstlich angrenzende Wohnsiedlung.
- Ebenfalls als Verbindung in das bestehende Wohngebiet wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) auf 95 m² angelegt;
- Zur Einbindung des Gebietes in die Landschaftsstruktur wird zum einen der nordwestliche Gehölzbestand als private Grünfläche übernommen. Zudem erfolgt parallel der zu erhaltenden Gräben ein Verbund von privaten Grünflächen zur Gewährleistung der Grabenräumung. Auch die umgebenden Freiflächen des Rückhaltebeckens werden als Grünflächen festgesetzt. Diese umfassen insgesamt eine Fläche von 11.223 m².
- Neben der Übernahme der Gräben wird auch das Rückhaltebecken als Wasserfläche ausgewiesen. Der Flächenanteil beträgt insgesamt 8.423 m²

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 69.474 m² auf.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit Umsetzung der Planung gehen Versiegelungen eines bisher unversiegelten Intensivgrünlands einher. Der Bebauungsplan lässt eine Versiegelung von max. 75 % im Mischgebiet (MI)

zu. Für die allgemeinen Wohngebiete ist eine Bebauung von maximal 60 % (WA I und III) bzw. 45 % (WA II) zulässig. Durch die Überplanung von Biotoptypen wird auch potenzieller Lebensraum für die Fauna (hier insbesondere störungsempfindliche Vogelarten) dauerhaft entzogen. Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung dar.

Durch die Festsetzung des Erhalts der ortsbildprägenden Gehölze westlich der Hofstelle sowie des Gehölzbestandes nördlich der Hofstelle wird der Biotopbestand einschließlich der Lebensraumfunktion erhalten und gesichert. Gleiches gilt für die Übernahme der Gräben als offene Wasserzüge einschließlich der begleitenden Räumstreifen als private Grünflächen.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der Planung werden Teile der bislang unversiegelten (landwirtschaftlichen) Fläche dauerhaft versiegelt. Der Bebauungsplan lässt verschiedene Versiegelungsgrade von bis zu 75 % zu.

Durch Versiegelungen verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Die Beeinträchtigungen sind daher als erheblich zu werten.

Im Bereich der Hofstelle im südwestlichen Teil des Plangebiets ist demgegenüber kein zusätzlicher Eingriff zu erwarten.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Auf versiegelten Flächen entfällt die Versickerungsfunktion des Bodens und es ergeben sich Änderungen im Oberflächenabfluss. Niederschlagswasser kann auf den versiegelten Flächen nicht mehr zurückgehalten bzw. versickert werden, was zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses führt. Durch das geplante Regenrückhaltebecken, das eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in die Vorfluter ermöglicht, ist der Eingriff auf das Schutzgut Wasser insgesamt nicht als erheblich zu betrachten, da die natürlichen Wasserverhältnisse insbesondere bereits durch eine geringe Grundwasserneubildung bzw. Grundwasserzehrung und eine geringe Versickerungsfähigkeit des hoch anstehenden Grundwassers geprägt sind.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Durch die geplante Versiegelung werden die lokalen Klimabedingungen verändert: Die Kaltluftbildung durch die landwirtschaftliche Fläche entfällt, die Aufwärmung der versiegelten Flächen bei Sonneneinstrahlung verstärkt. Über das unmittelbare Plangebiet hinausreichend werden durch die Bebauung und durch den Anteil an Grün- und Wasserflächen jedoch keine wesentlichen Auswirkungen prognostiziert.

Die Emission verkehrsbedingter Luftschadstoffe wird durch den Anwohnerverkehr zunehmen. Allerdings handelt es sich bei dem Betrieb der Fahrzeuge um zulässige Nutzungen, deren Regulierung nicht im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden nicht prognostiziert.

Während der Bauphase ist verstärkt mit Abgas-, Lärm-, Staub-, Lichtemissionen, Erschütterungen und Bewegungen durch den Baubetrieb und –verkehr zu rechnen. Da sie zeitlich begrenzt sind, sind diese nicht als erheblich einzuschätzen.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Das Plangebiet und sein näheres Umfeld sind bereits geprägt durch umliegende Siedlungsstrukturen und vorhandene Hofstellen. Die vorliegende Planung erweitert die südlich gelegenen Siedlungsbereiche von Burhave. Durch eine Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe sowie der ein- bis zweigeschossigen Bebauung werden die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild eingegrenzt. Zudem werden die ortsbildprägenden Bäume (HEB) westlich der Hofstelle, sowie der Gehölzbestand nördlich der Hofstelle planungsrechtlich gesichert. Insofern werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht als erheblich eingestuft.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Lärm- oder Geruchsimmissionen, durch die die Planung nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Mensch hervorrufen kann, bestehen nicht. Während der Bauphase ist jedoch verstärkt mit Abgas-, Lärm-, Staub-, Lichtemissionen, Erschütterungen und Bewegungen durch den Baubetrieb und –verkehr zu rechnen. Da sie zeitlich begrenzt sind, sind diese nicht als erheblich einzuschätzen.

Eine Zulässigkeit von Störfallbetrieben ist mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht gegeben.

Mit der Planung sind auch positive Auswirkungen, nämlich die Schaffung von Wohnraum, verbunden.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Mit der Festsetzung der Hofstelle (Wurt) als Mischgebiet ist noch keine unmittelbare Beeinträchtigung des Bodendenkmals verbunden. Der Teilabschnitt eines historischen Deiches verläuft gemäß der Planung innerhalb des bestehenden Grabens bzw. der Festsetzung der Grünfläche (Räumstreifen und RRB).

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Erhalt der wertgebenden Altbaumbestände und des Siedlungsgehölzes;

- Zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden eine maximale Gebäudehöhe und Geschossigkeit festgesetzt.
- Vorgärten sind mindestens zu 80% als Pflanzflächen anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen.
- Straßenseitig ist eine maximale Höhe von 1,20 m für Einfriedungen zulässig. Unzulässig sind Stabgitterzäune (insbesondere mit Sichtschutzstreifen) oder Kunststoffzäune.
- Zur Gewährleistung der Oberflächenentwässerung werden die Gräben erhalten und es wird ein Regenrückhaltebecken angelegt. Diese werden von private Grünflächen einge-rahmt.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Die Baufeldfreimachung soll außerhalb der Vogelbrutzeiten durchgeführt werden. Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen oder dem Abriss baulicher Anlagen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen oder baulichen Anlagen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die markanten Einzelbäume im Westen und das Siedlungsgehölz im Norden sollten während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf) entnommen werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung und ähnlichen Belastungen geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden.

Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet werden neben den zu erhaltenden Beständen auch weitere Maßnahmen festgesetzt, die dem Ausgleich der Eingriffe dienen. Diese umfassen:

Für eine Durchgrünung des Gebietes ist je angefangener 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- *Pflanzliste*

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Im weiteren Verlauf der Planung wird geprüft, ob und inwieweit die privaten Grünflächen, vor allem die Räumstreifen und die Grünanlage im Umfeld der RRB extensiv genutzt bzw. naturnah gestaltet werden können, um eine Ausgleichfunktion übernehmen zu können.

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages vorgenommen. Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertfaktoren (WF) zugeordnet, wobei WF 0 den niedrigsten Wert darstellt und WF 5 den höchsten. Durch Multiplikation der Wertstufe mit der jeweiligen Flächengröße ergibt sich der

Flächenwert in Werteinheiten (WE), der zu Gesamtwertigkeit des Plangebietes im gegenwärtigen Zustand bzw. im Planzustand addiert wird. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

Bestand Geltungsbereich B-Plan

Biotoptyp		Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
Intensivgrünland (GI)		60.732	2	121.464
Feuchtes Intensivgrünland (GIF)		690	2	1.380
Hausgarten (PH)		316	1	316
Scher- und Trittrassen (GR)		768	1	768
Hofgehölzbestand (HSE)		3.346	3	10.038
Einzelbaum des Siedlungsbereichs (HEB)		107	3	321
Nährstoffreicher Graben (FGR)		1.236	2	2.472
Zierhecke (BZH)		153	1	153
Ländlich geprägtes Gehöft (ODL) versiegelte Bereiche		2.125	0	0
Summe Geltungsbereich B-Plan		69.474		136.912

Planung Geltungsbereich B-Plan 194

		Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 3		6.598		
versiegelbar	60 %	3.959	0	0
Restfläche	40 %	2.639	1	2.639
Allgemeine Wohngebiete WA 2 (GRZ 0,3)		18.285		
versiegelbar	45 %	8.228	0	0
Restfläche	55 %	10.057	1	10.057
Mischgebiet		5.008		
davon Hofffläche, Gebäudebestand (ODL)		1.925	0	0
HSE + HEB (107 m²)		680	3	2.040
Neuausweisung Mischgebiet		2.403		
versiegelbar	75 %	1.802	0	0
Restfläche nicht überbaubar (z.B. Gärten)	25 %	601	1	601
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		8.866		
versiegelbar	90 %	7.979	0	0
Unversiegelt (z.B. Scherrasen, Garten)	10 %	887	1	887
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung		95		
versiegelbar	90 %	85	0	0
Unversiegelt (z.B. Scherrasen, Garten)	10 %	10	1	10
Private Grünfläche		11.223		
mit Erhaltungsgebot (gesamt)		2.645	3	7.935
Regenrückhaltebecken (ohne Baumerhalt)		3.401	2	6.802
Räumstreifen		5.028	2	10.056
Sonstige Grünflächen		149	1	149
Fläche für die Wasserwirtschaft		8.423		
Gräben		2.326	2	4.652
Regenrückhaltebecken		6.097	2	12.194
Summe Geltungsbereich B-Plan		69.474		58.022

Wie die Gegenüberstellung zeigt, bewirkt die Umsetzung der Planung im Geltungsbereich des B-Plans ein Defizit von 78.890 Werteinheiten.

Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Wie die o.g. Eingriffsbilanzierung aufzeigt, werden externe Maßnahmen erforderlich.

Diese werden im weiteren Planungsverlauf ergänzt.

Fazit zur Eingriffsregelung

Mit Umsetzung der Planung werden Eingriffe vorbereitet, die neben dem innergebietlichen Ausgleich auch externe Maßnahmen erfordern.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

Dem Bebauungsplan liegt ein Erschließungskonzept zugrunde, in dem neben der Aufteilung der Wohngrundstücke auch die Erschließung geprüft wurde. Demnach erfolgen neben der Hapterschließung von Westen an die Butjadinger Straße auch Anbindungen an die Alma-Rogge-Straße und Hoddersdiek sowie die Udo-Knauel-Straße. Über ein Ringsystem werden die einzelnen Wohngrundstücke im östlichen Teilbereich des Plangebietes direkt erschlossen.

Im Zusammenhang mit der nördlichen Grünfläche zum Gehölzerhalt wird im Nordwesten auch das Regenrückhaltebecken positioniert, so dass der Übergang zur freien Landschaft in diesem Abschnitt durch Grünflächen gewährleistet und dem Biotopverbund Rechnung getragen wird.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei dem geplanten Vorhaben zur Entwicklung von Wohnraum nicht abgeleitet.

Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen nicht zum Einsatz.

Störfallbetriebe sind in Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Im näheren Umfeld sind keine Störfallbetriebe vorhanden bzw. bekannt.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
- Auswertung folgender Fachgutachten:
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
 - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
 - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Wesermarsch (2016)
- Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des niedersächsischen Städtetages (2013)

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht²⁵.
Faunistische Kartierungen sowie eine Kartierung des Grünlandes erfolgen 2026.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wird zum Entwurf ergänzt.

²⁵ Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend 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.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Umweltkarten Niedersachsen: verschiedene Themenbereiche; Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Januar 2026)
- NIBIS®Kartenserver (2026): verschiedene Themenbereiche - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- Denkmalatlas Niedersachsen (2026)
- Landkreis Wesermarsch (2016): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung Neubearbeitung. Brake.
- Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021.
- Runge, H., M. Simon & T. Widdig (2010): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 3507 82 080, (unter Mitarb. von: Louis, H.W, M. Reich, D. Bernotat, F. Mayer, P. Dohm, H. Köstermeyer, J. Smit-Viergutz, K. Szeder) - Hannover, Marburg.
- Schrödter, W; Habermann-Nieße, K; Lehmborg, Frank (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn.
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme in der Bauleitplanung

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die als Mischgebiet festgesetzt wird. Für die Erschließungsstraße wird ein Nebengebäude angerissen.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Inanspruchnahme bisher unversiegelter Böden in landwirtschaftlicher Nutzung (Dauergrünland); Beeinträchtigungen durch Verlust von Vegetations- und Lebensraumstrukturen, von Bodenfunktionen etc. Auch Änderung der weitgehend offenen Grünlandflächen in gestaltete Wohngebiete mit individuell gestalteten Gärten.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Innerhalb des Zeitraums der Bauphase sind baubedingt Lärm, Erschütterungen und Staub zu erwarten. Weitere Lärm- und Geruchsbelästigungen werden nicht erwartet.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge der erzeugten Abfälle liegen nicht vor. Aufgrund der geplanten Nutzung sind diese jedoch nicht im besonderen Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind mit der Planung keine besonderen Risiken zu erwarten.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht abzuleiten, es handelt sich um die Erweiterung von Wohnnutzungen an bestehende Wohngebiete. Auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Von einer erheblichen Änderung der Luftqualität und des Kleinklimas ist bei dem Wohngebiet nicht auszugehen.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Betriebsphase eingesetzten Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Auswirkungen führen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	x	o	o	o	x	x	X	X	X	o	X	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche mit Verlust des Lebensraumes von Tieren.
Pflanzen	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	o	X	Inanspruchnahme und Verlust überwiegend unversiegelter Grünlandflächen.
Fläche	X	o	o	o	o	X	X	X	X	o	o	X	Flächeninanspruchnahme für ein allgemeines Wohngebiet.
Boden	X	o	o	o	o	X	X	X	X	o	o	X	Bodeninanspruchnahme durch Neuversiegelung.
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Neuversiegelung. Umsetzung von RRB und Erhalt der Gräben.
Luft	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	Eine erhebliche Änderung der Luftqualität ist nicht ersichtlich.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Durch die Neuversiegelung sind großräumige Änderungen des Klimas nicht ersichtlich.
Wirkungsgefüge	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Geringe Veränderung des Landschaftsbildes. Die geplante Bebauung schließt an bereits bestehende Bebauung an. Erhalt der Gehölze
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Ein großes, besonderes Artenspektrum ist nicht zu erwarten.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es entstehen keine schädlichen Fernwirkungen. Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	x	o	x	x	x	x	x	o	o	Aufgrund der Bestandssituation sind durch die Planung keine Auswirkungen zu erwarten, welche die Erheblichkeitsschwelle überschreiten.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	Kulturgüter liegen vor (Wurt wird bestandsorientiert erhalten), historische Deichlinie
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Erweiterung eines Wohngebietes; Übernahme Hofstelle, Verlust eines Nebengebäudes.
e) Vermeidung von Emissionen													
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden sowohl in der Bau- als auch in der Betriebsphase fachgerecht entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise über der Nutzung erneuerbarer Energien liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei der Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energiesparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die Planung steht dem Ziel der Landschaftspläne nicht entgegen.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Wechselwirkungen ersichtlich.