

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 184 „Burhave Erweiterung EDEKA“

(zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes
Nr. 108 „Burhave, Bockserie“ und
Nr. 121 „Burhave, Nordwestliche Bahnhofstraße“)

mit örtlicher Bauvorschrift

Gemeinde Butjadingen

- Entwurf - (Stand: 07.09.2020)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	4
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	4
4.1	Raumordnerische Vorgaben	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
4.4	Sonstige städtebauliche Planungen	10
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	10
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	11
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	11
7.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
7.4	Einfahrtbereich, Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	12
7.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	12
7.6	Flächenübersicht.....	12
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	13
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	13
8.2	Wasserwirtschaft.....	13
8.3	Verkehr	13
8.4	Wirtschaft	14
8.5	Immissionsschutz.....	14
8.6	Denkmalschutz	15
8.7	Ver- und Entsorgung.....	17
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	17
10.	RECHTSFOLGEN	17
11.	UMWELTBERICHT.....	18
11.1	Einleitung	18
11.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	18
11.1.2	Ziele des Umweltschutzes	19
11.1.2.1	Landschaftsrahmenplan	19
11.1.2.2	Landschaftsplan.....	20
11.1.2.3	Baumschutzsatzung.....	20
11.1.3	Schutzgebiete und -objekte	20
11.1.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	20
11.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	20
11.2.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft	20
	a) Menschen	22
	b) Fläche	22
	c) Pflanzen und Tiere.....	23

d) Boden.....	25
e) Wasser.....	26
f) Klima / Luft.....	26
g) Landschaftsbild.....	27
h) Biologische Vielfalt.....	28
i) Sonstige Sach- und Kulturgüter.....	29
j) Schutzgebiete- und -objekte.....	29
k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	29
11.2.2 Zusammenfassende Darstellung.....	29
11.2.3 Besonderer Artenschutz.....	30
11.2.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	31
11.2.5 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung.....	31
11.2.5.1 Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen.....	31
11.2.5.2 Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen.....	32
a) Menschen.....	32
b) Fläche.....	32
c) Pflanzen und Tiere.....	33
d) Boden.....	34
e) Wasser.....	34
f) Klima / Luft.....	34
g) Landschaftsbild.....	35
h) Biologische Vielfalt.....	35
i) Sonstige Sach- und Kulturgüter.....	35
j) Schutzgebiete und -objekte.....	36
k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	36
11.2.5.3 Zusammenfassende Darstellung.....	36
11.2.6 Eingriffsbilanz.....	37
11.2.6.1 Rechtliche Grundlagen.....	37
11.2.6.2 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	38
11.2.6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	39
11.2.6.4 Kompensationsmaßnahmen.....	43
11.2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	45
11.2.8 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)	46
11.3 Zusätzliche Angaben.....	47
11.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren.....	47
11.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	47
11.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	47
11.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen.....	49
Anhang I Biotoptypenkartierung (Instara GmbH, Bremen, Stand: 01.09.2020)	
Anhang II Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse (Bulwiengesa AG, Hamburg, Stand: 13.06.2019)	
Anhang III Schallgutachten (ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, Stand: 25.02.2020)	

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Butjadingen in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 "Burhave Erweiterung EDEKA" beschlossen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Katasteramt Brake zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 1,55 ha große Geltungsbereich befindet sich im Westen der Ortsteils Burhave der Gemeinde Butjadingen, südlich der Butjadinger Straße (L 860) und westlich der Haltestelle Burhave, Kirche. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

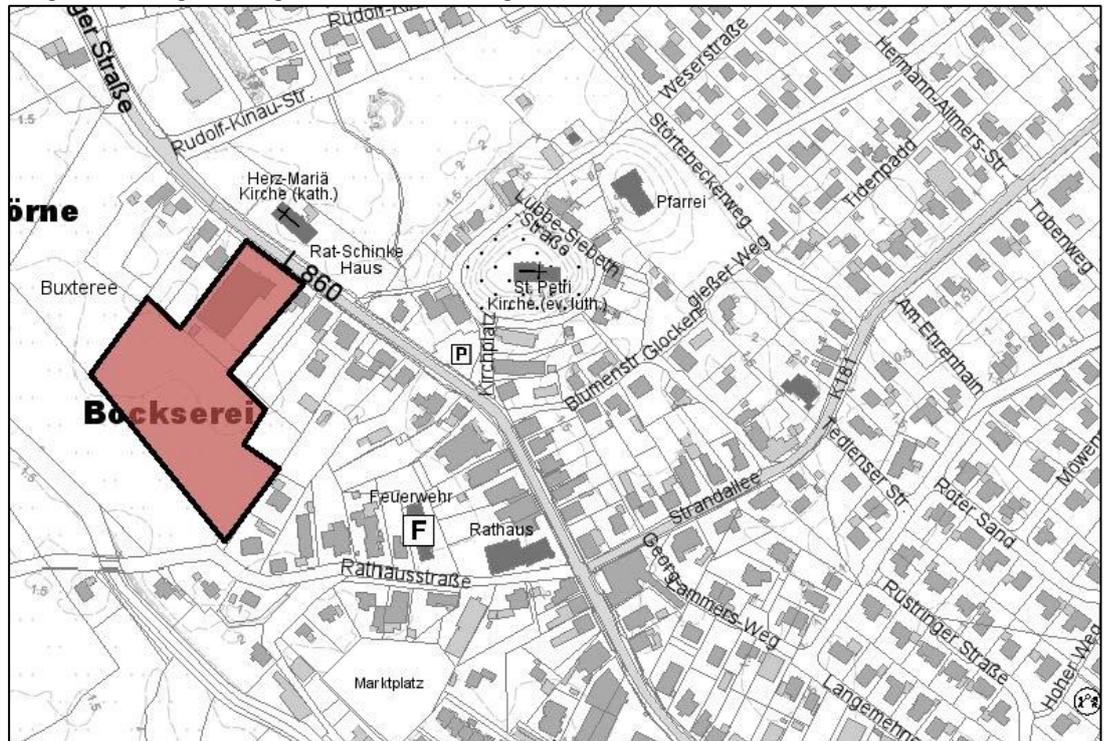


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher werden im nachfolgenden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Butjadingen und das Plangebiet wiedergegeben, die dem **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)** sowie dem **Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 (RROP)** für den **Landkreis Wesermarsch** zu entnehmen sind, wiedergegeben.

Das **Landes-Raumordnungsprogramm 2017** enthält folgende raumordnerische Grundsätze und **Ziele**, die für die Planung relevant sind:

2.2 - Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte

2.2 - 02 *„Alle Gemeinden solle für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten der allgemeinen täglichen Grundbedarf bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.“*

Das Plangebiet befindet sich direkt an der *Butjadinger Straße (L 860)*, welche die zentrale Durchfahrtsstraße des Ortsteils Burhave darstellt. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe zu dem Nahversorger eine Bushaltestelle. Eine angemessene Erreichbarkeit ist also gesichert. Weiter deckt ein Verbrauchermarkt als Nahversorger auch den allgemeinen täglichen Grundbedarf ab. Um ein zeitgemäßes Angebot zu bieten ist der Umbau bzw. Neubau des vorhanden Marktes nötig.

2.2 – 05 *„Es sind zu sichern und zu entwickeln (...)“*

- *in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarf, (...)“*

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 (RROP) des Landkreises Wesermarsch nimmt der Ortsteil Burhave die raumordnerische Funktion als *Grundzentrum* ein. Folglich sind dort die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln. Zu den zentralörtlichen Einrichtungen zählt u. a. auch die Versorgung mit Lebensmitteln. Als solche Einrichtung ist der vorhandene EDEKA-Markt zu verstehen, der zur langfristigen Sicherung des Standortes mit der vorliegenden Bauleitplanung weiterentwickelt werden soll.

2.3 – Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

2.3 – 01 *„Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“*

Die Versorgung mit Lebensmitteln und weiteren Dingen des täglichen Bedarfs fällt in den Bereich der Daseinsvorsorge. Die Versorgung wird durch den vorhandenen Markt bereits gesichert. Um die Daseinsvorsorge auch langfristig zu gewährleisten soll der Standort des Marktes durch die Möglichkeit eines Neubaus zur bedarfsgerechten Erweiterung der Verkaufsfläche gesichert werden.

2.3 – 02 *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren.“*

Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind Auswirkungen insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, der in Satz 1 des Gesetzes beschriebene Betriebe (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe), auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Nach Maßgabe der BauNVO sind solche Auswirkungen regelmäßig von solchen Betrieben zu erwarten, die eine Geschossfläche

von 1.200 m² und mehr aufweisen. Diese Betriebe können nur in einem Kerngebiet oder Sondergebiet zugelassen werden. Der hier geplante Neubau des EDEKA-Marktes besitzt voraussichtlich eine Verkaufsfläche von rund 2.000 m². Von ihm sind also wesentliche Auswirkungen zu erwarten.

Um die Vereinbarkeit der geplanten Markterweiterung mit den Zielen der Raumordnung zu untersuchen, wurde von der Gemeinde eine Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse in Auftrag gegeben, die von der bulwiengesa AG aus Hamburg erarbeitet wurde. In dieser wird die Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Vorgaben nachgewiesen.

2.3 – 03 „In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“

Wie bereits weiter oben ausgeführt wurde, nimmt die Gemeinde Butjadingen gemäß dem Regionale Raumordnungsprogramm 2003 des Landkreises Wesermarsch die Funktion eines Grundzentrums ein. Bei Burhave handelt es sich um den zentralen Ortsteil des Gemeindegebietes.

Der Kongruenzraum beschreibt den Raum im Umfeld eines Zentralen Ortes, den Einzelhandelsgroßprojekte, die im Zentralen Ort angesiedelt werden sollen oder bereits bestehen, im Wesentlichen versorgen sollen. Kongruenzräume benachbarter Grundzentren können sich nicht gegenseitig überlagern. Sie sind immer deckungsgleich mit der Stadt- bzw. Samtgemeinde- oder Gemeindegrenzen. Folglich darf der Einzugsbereich des neuen Einzelhandelsgroßprojektes nicht wesentlich über die Grenzen der Gemeinde Butjadingen hinaus reichen. Nur dann ist Kongruenzgebot grundzentral eingehalten.

Im Rahmen der durchgeführten Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse wurde ermittelt, dass durch die Kunden aus der Standortgemeinde Butjadingen (inklusive der Übernachtungsgäste) ein Anteil von 86 % des Zielumsatzes erwirtschaftet wird. Damit werden durch regionale Streukunden, dazu zählen beispielsweise Ausflügler und Berufspendler mit einem Wohnsitz außerhalb Butjadingens, 14 % des Zielumsatzes generiert. Damit wird der Schwellenwert von 30% (gem. LROP 2.3 – 03) deutlich unterschritten.

Das Kongruenzgebot wird somit eingehalten.

2.3 – 04 „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“

2.3. – 05 „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortiment zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot).“

Aus dem Gutachten wird ersichtlich, dass für Burhave bisher kein zentraler Versorgungsbereich (ZVB) ausgewiesen wurde. Im Rahmen der Begutachtung wurde daher die Festlegung eines faktischen zentralen Versorgungsbereiches für das Gemeindegebiet vorgenommen. Aufgrund der vorhandenen Strukturen kommt für die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches nach Auffassung des Gutachters nur das gewachsene Ortszentrum von Burhave in Betracht. Innerhalb des gewachsenen zentralen Versorgungsbereiches befinden sich neben einigen Gastronomiebetrieben und Dienstleistern auch die Gemeindeverwaltung sowie 13 aktive Ladeneinheiten mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von rund 2.500 m². Des Weiteren befinden sich zwei Haltestellen für den ÖPNV innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, so dass die Anbindung an das Netz des ÖPNV sichergestellt ist. Ausgehend vom Standort des

Edeka-Marktes befinden sich rund 1.900 Einwohner in einem fußläufigen Umkreis von 1 Kilometer. Das Plangebiet, das sich am westlichen Rand der Ortschaft Burhave befindet, liegt somit in einer städtebaulich integrierten Lage.

Das Konzentrationsgebot und das Integrationsgebot werden erfüllt.

2.3 – 08 „Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).“

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der geplante Marktneubau den zentralen Versorgungsbereich, allgemein ausgeglichene Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierte Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung in seinem Einflussbereich nicht wesentlich beeinträchtigt, sondern im Gegenteil das Grundzentrum Butjadingen und den Ortskern Burhave stärken kann.

Aus diesem Grund wird auch das Beeinträchtungsverbot eingehalten.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2003** (RROP) des Landkreises Wesermarsch enthält folgende raumordnerische Grundsätze und Ziele, die für die vorliegende Planung relevant sind:

A 3 Nutzung und Entwicklung natürlicher und raumstruktureller Standortvoraussetzungen

A 3.0 Umwelt- und sozialverträgliche Entwicklung der Wirtschaft und der Infrastruktur

„Im Rahmen der Harmonisierung der ökonomischen und ökologischen Erfordernisse sollen wirtschaftliches Wachstum, Umweltschutz und die Erhaltung sowie Schaffung von Arbeitsplätzen als gleichwertige Ziele dem Ausbau einer sozial-, umwelt-, und kulturverträglichen Wirtschaftsentwicklung dienen.“

Mit der Möglichkeit zur Erweiterung des EDEKA-Marktes wird dem Grundsatz des wirtschaftlichem Wachstums Rechnung getragen. Durch die Erweiterung werden die Arbeitsplätze an diesem Standort gesichert und ggf. auch neue geschaffen. Für den Ausbau werden keine, nicht ohnehin schon für die Siedlungsentwicklung eingeplanten Flächen verbraucht. Somit ist eine verträgliche Wirtschaftsentwicklung gegeben.

A 3.1 Gewerbliche Wirtschaft und Fremdenverkehr

„Besondere Standortvorteile einzelner Teilräume sollen im Rahmen der angestrebten Gesamtentwicklung strukturpolitisch gestärkt und wirtschaftlich genutzt werden. Dabei sollen insbesondere eigenständige regionale Entwicklungen, die zur Nutzung der besonderen regionalen Potentiale beitragen, Wirtschaftsstrukturpolitisch stärker unterstützt werden.“

Die ganze Gemeinde Butjadingen und die Region darüber hinaus sind für den Fremdenverkehr und Tourismus von besonderer Bedeutung. Aus diesem Anlass besteht für die Gemeinde Butjadingen eine Versorgungspflicht mit Gütern des alltäglichen Bedarf, die über die Versorgung der eigenen Bevölkerung hinaus geht. Insofern ist die Erweiterung des Angebotes im Bereich der Nahversorgung mit dem vorstehenden Grundsatz vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen ist das Plangebiet als *Gemischte Baufläche* dargestellt. Durch die geplante Erweiterung des EDEKA-Marktes ist es erforderlich, diese Darstellung in eine *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ zu ändern.

Die hierfür erforderliche 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2008 erfolgt parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist damit gegeben. Das raumordnerische Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wird damit eingehalten.

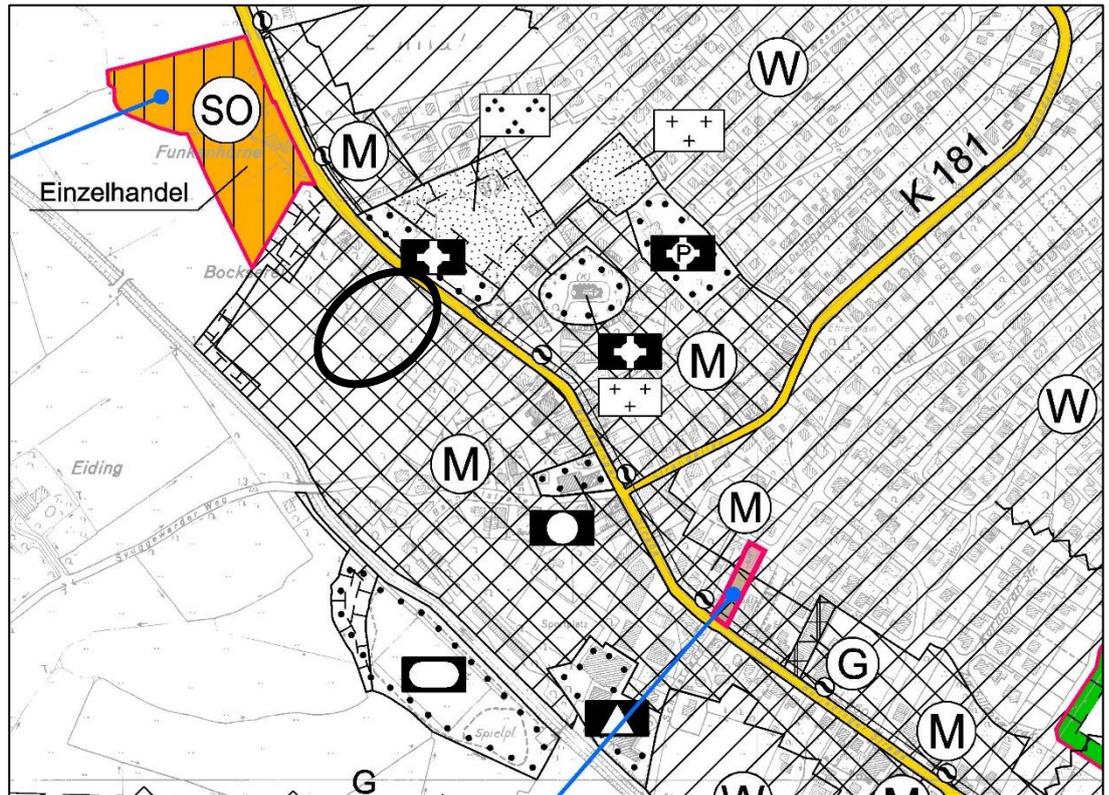


Abb. 2: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bebauungspläne Nr. 108 „Burhave, Bockseriei“ sowie Nr. 121 „Burhave, Nordwestliche Bahnhofstraße“, die durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zum Teil aufgehoben werden.

Der Bebauungsplan Nr. 108 „Burhave, Bockseriei“ erlangte am 30.09.1988 Rechtskraft und setzt für einen Teilbereich des vorliegenden Plangebietes ein *Mischgebiet* fest, in dem das Maß der baulichen Nutzung wie folgt geregelt wird:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5

Abweichende Bauweise, Gebäudelänge > 50 m zulässig

1 Vollgeschoss, maximale Höhe 9,0 m

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Nr. 108 für den Bereich des Plangebietes in den Randbereichen *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* fest, innerhalb derer standortgerechte Gehölze gepflanzt werden sollen. Im östlichen Randbereich wurde zudem ein *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht* zur Berücksichtigung der vorhandenen Wasserleitung festgesetzt.

Für den Bebauungsplan Nr. 108 wurde eine *örtliche Bauvorschrift* aufgestellt, gemäß derer Flachdächer für die Hauptgebäude ausgeschlossen werden und die Fassadengestaltung als Verblendmauerwerk erfolgen muss.

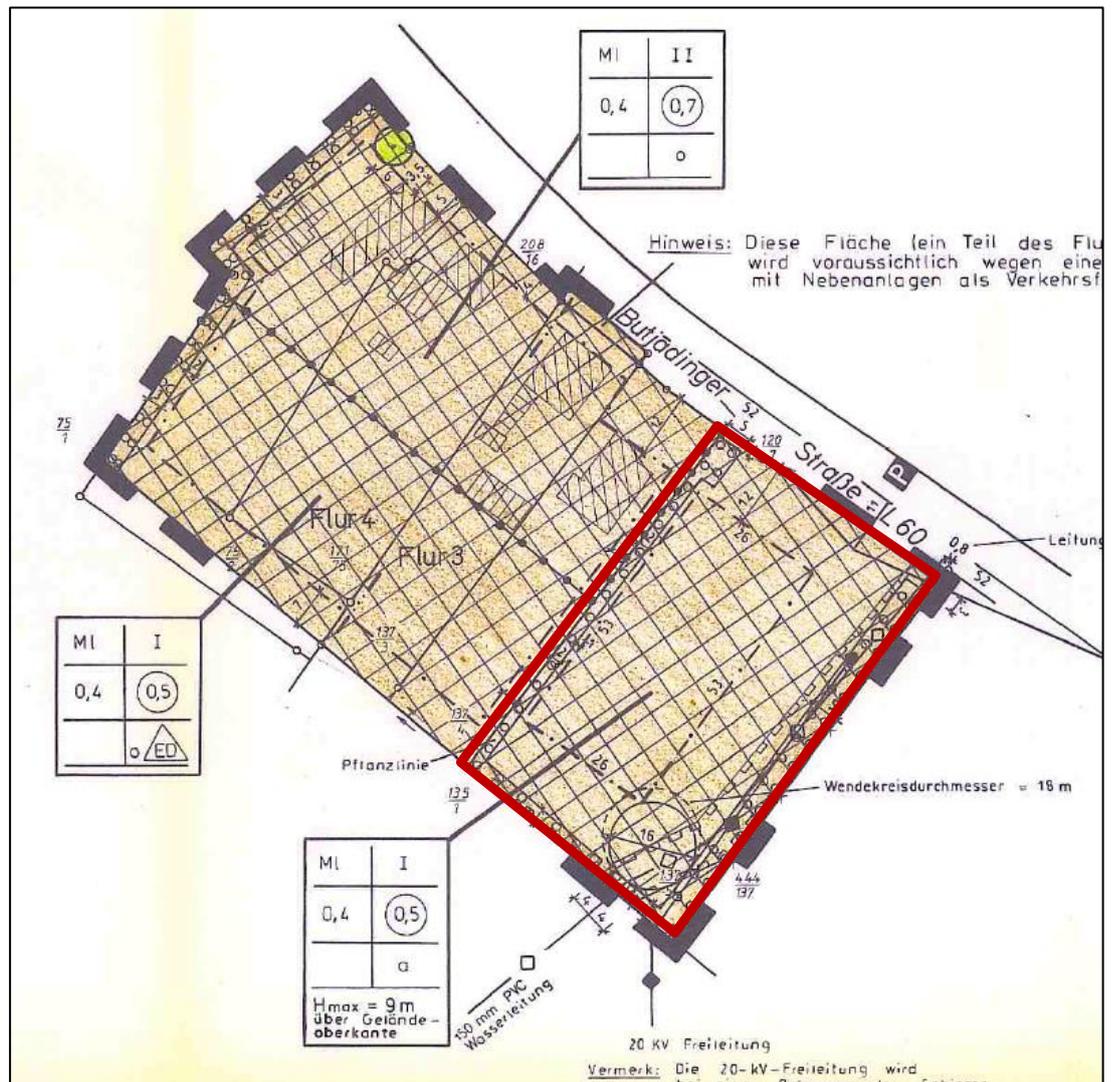


Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 108 (Bereich der Teilaufhebung ist markiert)

Der Bebauungsplan Nr. 121 „Burhave, Nordwestliche Bahnhofstraße“ erlangte am 08.10.1993 Rechtskraft und setzt im Bereich des vorliegenden Plangebietes zwei *Mischgebiete* fest, die sich in den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung unterscheiden.

In dem überwiegenden Bereich gilt eine *GRZ* von 0,2, die *GFZ* liegt bei 0,3. Zudem ist eine *geschlossene Bauweise* festgelegt und die Gebäude dürfen maximal *ein Vollgeschoss* aufweisen. In dem restlichen Bereich (im Südosten des vorliegenden Bebauungsplanes) gilt eine *GRZ* von 0,4 in Verbindung mit einer *GFZ* von 0,8. Es sind maximal *zwei Vollgeschosse* zulässig und es gilt eine *offene Bauweise*.

Neben den Mischgebieten setzt der Bebauungsplan Nr. 121 eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Wendeanlage, einer Fläche für Parkplätze sowie einen Gehweg fest („Planstraße D“). Außerdem sind diverse *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt.

Des Weiteren verläuft quer durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 ein *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht*, welches analog zum Bebauungsplan Nr. 108 zur Berücksichtigung der vorhandenen Wasserleitung festgesetzt wurde.

Auch für den Bebauungsplan Nr. 121 wurde eine *örtliche Bauvorschrift* aufgestellt. Es werden Flachdächer für die Hauptgebäude ausgeschlossen, die Fassadengestaltung muss mit rotem Verblendstein erfolgen und die Errichtung von Nur-Dach-Häusern ist nicht zulässig.

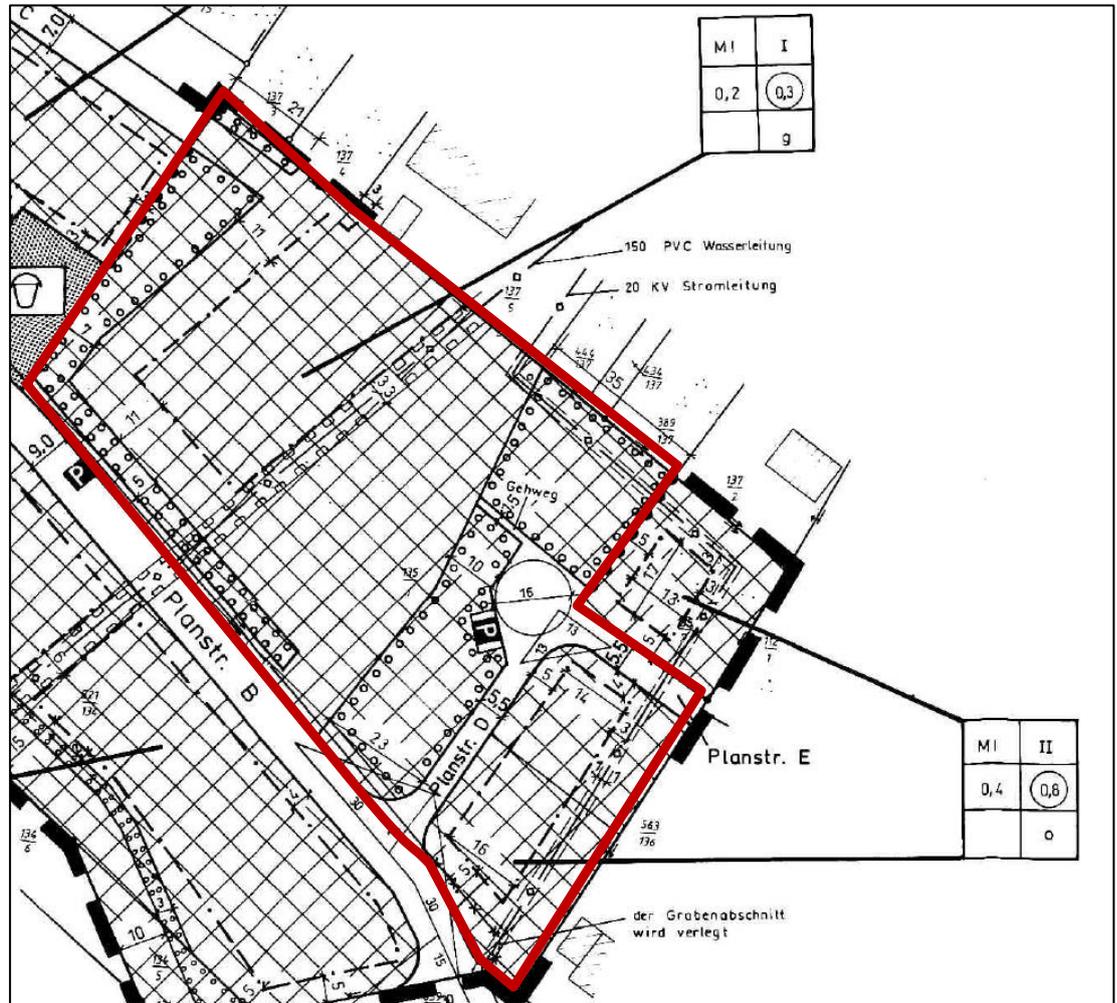


Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 121 (Bereich der Teilaufhebung ist markiert)

4.4 Sonstige städtebauliche Planungen

Die Gemeinde Butjadingen hat am 18.03.1992 für das Nordseebad Burhave eine *Baumschutzsatzung* erlassen.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Burhave direkt an der Butjadinger Straße (L 860). Die städtebauliche Situation wird im nördlichen Teil des Plangebietes durch das bestehende Marktgebäude sowie die dazugehörige Stellplatzanlage geprägt. Bei dem südlichen Bereich des Plangebietes handelt es sich derzeit um eine unbebaute Fläche, die landwirtschaftlich genutzt wird. Nordwestlich und südöstlich des Marktes befindet sich Wohnbebauung. Im Norden, auf der gegenüberliegenden Seite der Butjadinger Straße, befindet sich die Herz Mariä-Kirche sowie der sich daran anschließende Bürger-Obstgarten. Die Butjadinger Straße führt in südöstlicher Richtung zur Ortsmitte von Burhave, die durch einen ortstypischen Nutzungsmix (Geschäfte, Gastronomie, Wohnen, Dienstleistungen und Verwaltungssitz) geprägt wird.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Anlass der vorliegenden Planung sind die beabsichtigten Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen des ansässigen Lebensmittelmarktes (Edeka Ulken) im Zentrum des Butjadinger Hauptortes Burhave. Der Markt verfügt aktuell über eine Verkaufsfläche von rund 1.000 m², die jedoch nicht mehr dem Anspruch eines modernen Vollsortimentsmarktes Rechnung tragen können.

Im Rahmen der geplanten Marktmodernisierung und -erweiterung soll das aktuelle Marktgebäude durch einen Neubau mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.000 m² im rückwärtigen Bereich des Grundstückes ersetzt werden. Dies entspricht der gegenwärtigen „Standardgröße“ für einen Vollsortimenter im ländlichen Raum. Mit der planungsrechtlichen Vorbereitung des Vorhabens durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung eines Bebauungsplanes möchte die Gemeinde sicherstellen, dass der Standort langfristig erhalten und gesichert wird, womit auch die Versorgungsfunktion der Gemeinde Butjadingen als Grundzentrum gestärkt werden soll.

Für die geplante Maßnahme steht dem Marktbetreiber das südlich an den alten Standort angrenzende Grundstück zur Verfügung. Im Zuge der Errichtung eines neuen Gebäudes in diesem Bereich soll das alte Marktgebäude zurückgebaut werden. Dabei erfolgt auch eine Neuordnung der Stellplatzsituation im straßennahen Bereich.

Da es sich um die geplante Erweiterung eines bereits vorhandenen und etablierten Lebensmittelmarktes handelt, der über die entsprechenden Flächen für eine Betriebserweiterung verfügt, stellen mögliche Flächenalternativen keine sinnvolle Option dar, da diese einen Standortwechsel zur Folge hätten. Vergleichbare Flächen für einen Einzelhandel mit dem erforderlichen Flächenbedarf, die sich ebenfalls in einer integrierten städtebaulichen Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befinden, stehen nicht zur Verfügung. Für die Fläche, auf der der Neubau errichtet werden soll, gilt bereits ein verbindliches Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 121 (siehe Kap. 4.3). Insofern handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme zur Nachverdichtung eines beplanten Bereiches womit dem raumordnerischen Ziel einer vorrangigen Innenentwicklung Rechnung getragen wird.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung *großflächiger Einzelhandel* festgesetzt. Dies ist erforderlich, da Einzelhandelsbetriebe als großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gelten, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Die Art der zulässigen Nutzungen wird im Rahmen der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan eindeutig bestimmt, weshalb eine weitere Präzisierung der Zweckbestimmung des Sondergebietes nicht erforderlich ist.

Zulässig ist ein großflächiger Verbrauchermarkt samt Backshop mit Bistrobereich mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche bis 2.000 m². Des Weiteren sind Stellplätze und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Hauptnutzung dienen, im Sondergebiet zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte *Grundflächenzahl* (GRZ) sowie die *maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen* bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf. Diese wird im vorliegenden Plan auf die gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für Sondergebiete von 0,8 festgelegt. Mit dieser Regelung möchte die Gemeinde den Planungen des Marktbetreibers Rechnung tragen und gleichzeitig sicherstellen, dass die zur Verfügung stehende Fläche bedarfsgerecht und optimal (auch in Hinblick auf ggf. zukünftig erforderliche Erweiterungen) genutzt werden kann.

Die **maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen** wird auf 9,0 m festgesetzt. Die festgesetzte Höhe trägt der Planung des Marktbetreibers für den Neubau Rechnung und soll gleichzeitig sicherstellen, dass sich das Gebäude in die bestehende städtebauliche Struktur der Ortschaft gut einfügt. Eine Überschreitung der maximalen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile um 2,0 m ist dabei zulässig, da z. B. Schornsteine oder Lüftungsanlagen aus technischen Gründen ggf. über die Dachfläche hinausragen können.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird in Form eines Baufensters festgesetzt, welches sich von den Abmessungen am geplanten Neubau sowie der Möglichkeit einer baulichen Erweiterung orientieren. Damit soll einerseits dem Bestand sowie der geplanten Erweiterung Rechnung getragen und gleichzeitig die räumliche Lage der baulichen Hauptanlagen auf dem Grundstück präzisiert werden, die von der Butjadinger Straße aus gesehen zukünftig nur im rückwärtigen Bereich des Plangebietes zulässig sind.

Um dem geplanten Marktgebäude Rechnung zu tragen wird zudem eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, gemäß derer Gebäudelängen > 50 m zulässig sind und hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen die Vorschriften der offenen Bauweise gelten (Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand).

7.4 Einfahrtbereich, Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über eine Zu- und Abfahrt an die Butjadinger Straße (L 860). Um sicherzustellen, dass lediglich eine zentrale Anbindungsmöglichkeit umgesetzt werden kann, wird der **Einfahrtbereich** an der vorgesehenen Stelle zeichnerisch festgesetzt. Die Breite des Einfahrtbereiches wird so festgelegt, dass der geplante Zufahrt (ca. 10 m) und der Aufweitung für die erforderlichen Schleppkurven an die Landesstraße Rechnung getragen wird. So kann eine gefahrlose Ab- und Zufahrt in das Plangebiet, auch für den Lieferverkehr mit mehrachsigen Fahrzeugen, sichergestellt werden.

Im Zuge der Neuordnung der baulichen Anlagen im Plangebiet sollen auch die erforderlichen Kundenstellplätze neu positioniert werden. Diese sind im straßennahen Bereich vorgesehen, in dem sich zur Zeit auch das noch vorhandene Bestandsgebäude befindet. Der Bereich für die Stellplätze ist in der Planzeichnung mit einer **Umgrenzung von einer Fläche für Stellplätze** konkret festgelegt um sicherzustellen, dass diese über die Grundstückszufahrt direkt erreicht werden.

7.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist an der westlichen und östlichen Grenze jeweils eine 3,0 m breite *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* vorgesehen, in der eine 1-reihige, geschnittene Laubgehölzhecke hergestellt werden soll. Die Pflanzflächen befinden sich im Bereich der festgelegten *Fläche für die Stellplatzanlage* und sollen sicherstellen, dass ein angemessener Sichtschutz zu den benachbarten Grundstücken an der Butjadinger Straße vorhanden ist. Aus diesem Grund sind gemäß der textlichen Festsetzung auch Zäune, Mauern oder eine Kombination aus Zaun und Mauer zulässig, um eine möglichst blickdichte Einfriedung herzustellen.

Ferner ist für die Gestaltung und Gliederung des Parkplatzes pro sieben Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

7.6 Flächenübersicht

Fläche Sondergebiet (gesamt)	15.555 m²
<i>davon Umgrenzung für Stellplätze</i>	5.923 m ²
<i>davon Fläche für Anpflanzungen</i>	476 m ²

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Mit der vorliegenden Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet, welcher im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu behandeln ist. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung in dem Bereich des Plangebiets, der derzeit noch nicht bebaut ist erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Von den erheblichen Auswirkungen der Planung ist lediglich das Schutzgut Pflanzen und Tiere betroffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wurden bereits in der Vergangenheit durch die Ausweisung der Bebauungspläne Nr. 108 und Nr. 121 ausgeglichen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere betreffen die Überplanung von bisher in den Bebauungsplänen Nr. 108 und 121 festgesetzten Baum-Strauch-Hecken sowie Einzelbäumen.

In der Summe ergibt sich in Folge dieser Beeinträchtigungen ein Kompensationsflächenbedarf von 3.841 m² zuzüglich der Pflanzung von 58 Einzelbäumen. Die Kompensation erfolgt durch interne Maßnahmen sowie auf externen Flächen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht ab Kapitel 11 dargelegt.

8.2 Wasserwirtschaft

Zu den Belangen der Wasserwirtschaft ist auszuführen, dass die ordnungsgemäße Beseitigung von anfallendem Oberflächenwasser sichergestellt sein muss. Um dies zu überprüfen wurde ein Konzept zur Oberflächenentwässerung in Auftrag gegeben, welches die Art und Weise der Oberflächenentwässerung für das Plangebiet im Zuge der Planumsetzung betrachtet hat.

Gemäß den Ausführungen des Planers ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse in Marschregionen nicht möglich, was auch für das Plangebiet gilt, in dem geringe Grundwasserflurabstände festgestellt wurden. Daher können lediglich Maßnahmen zur Flächenversickerung getroffen werden.

Vorgesehen ist die Herstellung eines offenen ungedichteten Erdbeckens südlich des geplanten Neubaus. Von dort wird das Wasser in den an der westlichen Grenze verlaufenden Graben gedrosselt eingeleitet. Für die Behandlung des Regenwassers der Parkplatzabflüsse ist ein Regenbecken mit Dauerstau erforderlich. Hierbei handelt es sich um ein dauerhaft eingestautes Sedimentierbecken zur Abscheidung von Sink- und Schwebstoffen. Das Plangebiet bietet ausreichende Flächenkapazitäten für die Errichtung der Entwässerungsanlagen.

Anhand der Ausführungen des Entwässerungsplaners wird ersichtlich, dass eine ordnungsgemäße Beseitigung und Behandlung von anfallendem Oberflächenwasser grundsätzlich möglich ist. Die Planung der konkreten technischen Mittel erfolgt im Rahmen der Planumsetzung.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden nicht negativ berührt.

8.3 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Marktes ist über die Herstellung einer kombinierten Zu- und Abfahrt an der Butjadinger Straße (L 860) vorgesehen. Die Butjadinger Straße ist als Bestandteil der Ortsdurchfahrt und Verbindungsstraße mit einer überörtlichen Bedeutung aufgrund ihres Ausbauzustandes in der Lage, die durch den Marktbetrieb entstehenden Verkehre zu bedienen, so wie es bereits mit dem bestehenden Markt erfolgreich praktiziert wird.

In Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr als Straßenbaulastträger erfolgt die Festsetzung eines Einfahrtbereiches an der Landesstraße, die sich in Ihrer Dimensionierung an der bereits bestehenden Zufahrt orientiert. Durch eine Kombination von Zu- und Abfahrt wird der Verkehrsfluss an der Butjadinger Straße weniger unterbrochen, wodurch ein möglichst zügiger und gefahrenloser Ab- und Zufluss von

Verkehren ermöglicht wird. Des Weiteren ist der Zufahrtsbereich so dimensioniert, dass eine möglichst problemlose Auf- bzw. Abfahrt für die Lieferverkehre gewährleistet werden kann.

Eine Abwicklung der Betriebs- oder Kundenverkehre über die vorhandene Anbindung an die Rathausstraße im Süden des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

Die Belange des Verkehrs werden nicht negativ berührt.

8.4 **Wirtschaft**

Die vorliegende Planung dient der Erweiterung eines in der Gemeinde Butjadingen ansässigen Lebensmittelmarktes. Die Möglichkeit zur Erweiterung der Verkaufsfläche des Marktes kann dazu beitragen, den Standort langfristig und zukunftssicher zu erhalten und somit zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde beitragen.

Im Rahmen der Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse wurde zudem festgestellt, dass die Planung mit den raumordnerischen Zielen der Landesplanung vereinbar ist (siehe Kap. 4.1).

Die Belange der Wirtschaft werden insgesamt positiv berührt.

8.5 **Immissionsschutz**

Begleitend zur vorliegenden Bauleitplanung wurde von der Zech Ingenieurgesellschaft aus Lingen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche die Auswirkungen der Schallimmissionen im Sondergebiet auf die umliegende schutzwürdige (Wohn-)bebauung überprüft. Hierbei wurden als Immissionspunkte neben der Bestandsbebauung an der Butjadinger Straße auch die potenzielle Bebauungsmöglichkeit südlich des Plangebietes berücksichtigt, die durch den Bebauungsplan Nr. 121 zulässig ist, siehe hierzu auch Abb. 5. Alle Immissionspunkte befinden sich in Bereichen, die planungsrechtlich als *Mischgebiet* eingestuft sind, so dass gemäß *TA Lärm* ein Immissionsrichtwert von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nachtzeit angesetzt wird.

Bestandteil der Untersuchung waren als Emissionsquellen unter anderem die Stellplatznutzung, die Nutzung der Einkaufswagensammelstationen, die Betriebsverkehre, Be- und Entladungstätigkeiten sowie der zu erwartende Anlagenlärm (Klima- und Lüftungstechnik).

Für die Immissionspunkte an der Butjadinger Straße kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der *TA Lärm* an allen Immissionspunkten unterschritten werden. Am maßgeblichen Immissionspunkten IP04 und IP05 werden die Immissionsrichtwerte um 2 bis 6 dB in der Tagzeit unterschritten, so dass eine mögliche Gewerbevorbelastung weiterer Gewerbebetriebe zu berücksichtigen ist. Aufgrund der Nähe und direkten Ausrichtung der genannten Immissionspunkte zu dem betrachteten Ersatzneubau und der Entfernung der Immissionspunkte zu weiteren Betrieben, wie beispielsweise dem rund 100 m entfernten Netto-Markt, ist nach Auffassung des Gutachters auch bei Berücksichtigung einer möglichen Gewerbevorbelastung mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu rechnen. In der Nachtzeit liefert der Betrieb an den Immissionspunkten aufgrund einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB keinen relevanten Beitrag zur Gesamtlärsituation. Auch für die übrigen Immissionspunkte in der Butjadinger Straße trägt die Planung keinen relevanten Beitrag zur Gesamtlärsituation bei bzw. teilweise befinden sich die Immissionspunkte vollständig (IP01-IP03) oder zumindest für die Nachtzeit außerhalb des Einwirkungsbereiches des geplanten Marktes (Unterschreitung von mindestens 10 dB).

Zu den Immissionspunkten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 121 wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte in der Tag- und Nachtzeit eingehalten bzw. um bis zu 21 dB unterschritten werden. In diesem Bereich handelt es sich bei den maßgeblichen Immissionspunkten um die Punkte IP14 und IP15, an denen die Immissionswerte eingehalten (IP14) bzw. knapp unterschritten (-2 / -1 dB) werden. Aufgrund der Entfernung der Immissionspunkte zu den weiteren Gewerbebetrieben an der Butjadinger Straße ist hier mit keiner Gewerbelärmvorbelastung zu rechnen.

Das vollständige Gutachten kann der Begründung als Anhang III entnommen werden.

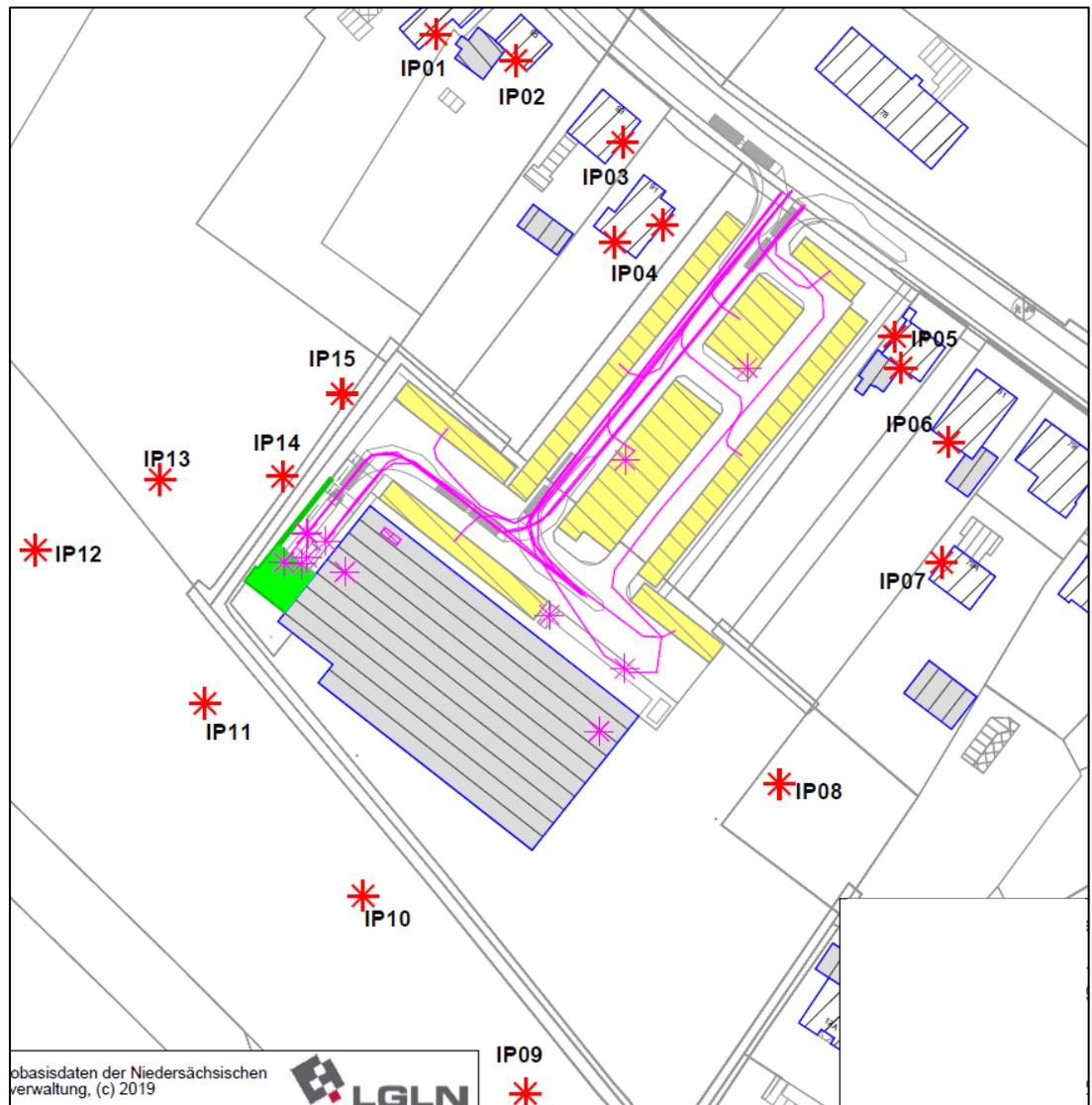


Abb. 5: Lage der nächstgelegenen Immissionsorte (Auszug aus dem Schallgutachten – Anhang III)

Durch die Verkehrsbewegung kann es zudem gerade in der dunklen Jahreszeit oder zu frühen bzw. späten Tageszeiten, sowie in der Nacht zu Lichtimmissionen durch Autoscheinwerfer und ähnliches kommen. Da die Gestaltung der Parkplätze eine Aufstellung vorsieht, bei der die Kunden direkt an den Grundstückskanten parken, ist davon auszugehen, dass durch rangierende Autos die benachbarten Grundstücke betroffen sind. Um die visuelle Störung der benachbarten Grundstücke zu vermeiden, ist es bei Bedarf ausnahmsweise zulässig, entsprechende blickdichte Zäune oder Mauern zu errichten. Diese sind dann in der *Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung* umzusetzen.

Die Belange des Immissionsschutzes werden nicht negativ berührt.

8.6

Denkmalschutz

Zu den Belangen des Denkmalschutzes ist auszuführen, dass sich in der Butjadinger Straße mehrere denkmalgeschützte Gebäude befinden, die sich z. T. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden. Es handelt sich hierbei um die Häuser an der Butjadinger Straße 81, 91, 93, 95 und 97, die im Denkmalverzeichnis als **Einzelbaudenkmale** § 3 Abs. 2 NDSchG eingetragen sind.

Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild der Baudenkmale beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Um dies sicherzustellen bedarf die Errichtung von baulichen Anlagen im Plangebiet in der unmittelbaren Umgebung zu Baudenkmalen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 10 NDSchG.

Die Bebauungspläne Nr. 108 und 121, die durch den vorliegenden Bebauungsplan zum Teil aufgehoben werden, enthalten gestalterische Festsetzungen in Form einer örtlichen Bauvorschrift, die Vorgaben zur Dachgestaltung (keine Flachdächer) und Fassadengestaltung (Verblendmauerwerk) enthalten. Die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift wurden mit dem Ziel formuliert, einen Rahmen zur Gestaltung von „klassischen“ Wohn- und Geschäftshäusern zu schaffen, der sich in die bestehende städtebauliche Struktur gut einfügt. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll allerdings ein Sondergebiet entwickelt werden, in dem ausschließlich eine großflächige Einzelhandelsnutzung angesiedelt werden kann.

Der Gemeinde ist bewusst, dass die Gebäude für solche Nutzungen üblicherweise nicht der typischen Bebauung in einem Wohn- oder Mischgebiet entsprechen und die Merkmale einer typischen Ausgestaltung moderner Marktgebäude (flache Dächer und ein gewisser Materialmix bei der Fassadengestaltung und betriebsübliche Farbgebung) daher nicht mit den bisher geltenden örtlichen Bauvorschriften vereinbar sind. Aus diesem Grund ist es nach Auffassung der Gemeinde nicht zielführend für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 184 eine örtliche Bauvorschrift aufzustellen.

Des Weiteren ist die Gemeinde aus den nachfolgenden Gründen der Auffassung, dass die vorliegende Planung zu keiner Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der vorhandenen Baudenkmale i. S. d. § 8 NDSchG führt:

Die Wahrnehmung und das Umfeld der Baudenkmale wird insbesondere durch die städtebauliche Struktur an der Butjadinger Straße geprägt, die sich sowohl aus historischen Wohngebäuden, die in der unmittelbaren Nähe befindlichen Kirchen und Grünanlagen aber auch durch die neuzeitliche Bebauung und die vorhandenen Einzelhandelsstandorte (Edeka und Netto) zusammensetzt. Es ist daher bereits im Bestand eine heterogene Baustruktur vorhanden.

Da in dem Bereich des derzeit noch vorhandenen Marktgebäudes zukünftig die Stellplatzanlage vorgesehen ist und den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend die Errichtung von baulichen Hauptanlagen im straßennahen Bereich nicht zulässig ist, wird der geplante Neubau nicht unmittelbar an die vorhandenen Einzeldenkmale heranrücken. Es tritt sogar insofern eine Verbesserung der Situation ein, als dass das „in die Jahre gekommene“ Bestandsgebäude entfernt und damit der Blick auf die Baudenkmale Hs.Nr. 91 bis 97 eher „freigegeben“ wird.

Des Weiteren wird durch die festgesetzte randliche Eingrünung im nördlichen Teil des Plangebietes in Form von Anpflanzgeboten Rücksicht auf die benachbarten Baudenkmale genommen, indem so direkte Sichtbeziehungen (auch aus Gründen des Immissionsschutzes) zum Plangebiet vermieden werden.

Durch die Regelung der maximalen Gebäudehöhe im Bebauungsplan und Planungen des Marktbetreibers, den Neubau mit einem flachen Dach zu versehen, wird sichergestellt, dass sich das Gebäude gut in das städtebauliche Bild einfügt. Ein geneigtes Dach würde aufgrund der erforderlichen Grundfläche des Gebäudes zwangsläufig zu einem deutlichen Anstieg der Gebäudehöhe führen. Dies könnte dann dazu führen, dass der Markt eindeutig als städtebauliche Dominante wahrgenommen werden kann, der das städtebauliche Erscheinungsbild (und damit auch die Umgebung der Baudenkmale) deutlich beeinflussen würde. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde auch (im Gegensatz zu den Regelungen der bisher geltenden Bebauungspläne Nr. 108 und 121) von einer Vorgabe zur Dachgestaltung ab.

Die Gemeinde ist aus den genannten Gründen der Auffassung, dass die vorliegende Planung mit den Belangen der Baudenkmalpflege vereinbar ist.

Zu den Belangen der **Bodendenkmalpflege** wurde seitens der unteren Denkmalschutzbehörde darauf hingewiesen, dass im Plangebiet derzeit keine archäologischen Fundstellen bekannt sind, diese jedoch nicht ausgeschlossen werden können. Aus diesem Grund enthält die Planzeichnung einen Nachrichtlichen Hinweis zur Bodendenkmalpflege mit Verweis auf § 14 NDSchG.

Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht negativ berührt.

8.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von der Gemeinde angeschlossen. Diese Anbindungen können auch für den Neubau entsprechend genutzt werden.

Um die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist nach Aussage der Brandschutzdienststelle ein Löschwasserbedarf von min. 192m³/h über einen Zeitraum von min. 2 Stunden erforderlich. Sichergestellt werden kann die Löschwasserversorgung zusätzlich zum vorhandenen Hydrantennetz über eine entsprechend geeignete Saugstelle am Burhaver Umleitungstief 1.7 / Rathausstraße.

Des Weiteren befindet sich innerhalb des Plangebietes eine Wasserleitung DN 150 PVC des OOWV, die quer durch das Plangebiet verläuft. Da diese Leitung sich im Bereich des geplanten Neubaus befindet, erfolgte eine Abstimmung des Marktbetreibers mit dem OOWV, um diese Leitung im Zuge der Planumsetzung zu verlegen. Im Rahmen dieser Abstimmung hat der OOWV der Verlegung der Leitung zugestimmt. Die Lage der neuen Leitungstrasse wird gemeinsam mit dem OOWV festgelegt.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Bodendenkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Tel. 04401 927-393) sowie dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441 7.99-2120) unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. (Hinweis)

Baudenkmalpflege

Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild der Baudenkmale beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. § 7 NDSchG gilt entsprechend.

Die Errichtung von baulichen Anlagen im Plangebiet in der unmittelbaren Umgebung zu Baudenkmalen bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 10 NDSchG, diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

10. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

11. UMWELTBERICHT

11.1 Einleitung

11.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 184 und der 9. Flächennutzungsplanänderung sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB (BauGB, 2017) vor. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen etwa 1,56 ha großen Landschaftsausschnitt in der Gemeinde Butjadingen, im Westen des Ortsteils Burhave. Anlass der Bauleitplanung ist eine notwendige Erweiterung der Verkaufsfläche des im Plangebiet ansässigen EDEKA-Lebensmittelmarktes. Dafür soll südwestlich des bestehenden Marktgebäudes ein Neubau errichtet werden. Die Gesamtverkaufsfläche wird sich von rund 1.000 m² auf etwa 2.000 m² verdoppeln und damit den Ansprüchen eines modernen Vollsortimenters im ländlichen Bereich gerecht werden. Durch die Vergrößerung des EDEKA-Einkaufsmarkts wird der Standort gesichert und die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Gebrauchsgegenständen in Burhave und Umgebung langfristig gewährleistet.

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortschaft Burhave an der Butjadinger Straße (L860). Nördlich der Straße befindet sich die katholische Kirche des Ortes und weiterführend ein kleines Wohngebiet. Das Ortszentrum mit Freiwilliger Feuerwehr, Rathaus, Gaststätten und diversen Einkaufsmöglichkeiten liegt südöstlich des Plangebiets. Die Erreichbarkeit des Einkaufsmarkts mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die unmittelbare Nähe zur Bushaltestelle „Burhave, Kirche“ sichergestellt.

Das Plangebiet befindet sich, abgesehen von dem bestehenden Gebäude und den dazugehörigen Stellplätzen im nördlichen Bereich, ebenso wie die umliegenden westlich gelegenen Flächen in Grünlandnutzung. Da es sich um einen etablierten Lebensmittelmarkt handelt, der über entsprechende Flächen für die Betriebserweiterung am bisherigen Standort verfügt, stellen mögliche Alternativstandorte keine sinnvolle Option dar. Die Erweiterung des Einkaufsmarkts am Vorhabenstandort entspricht der Maßnahme einer Nachverdichtung der Ortschaft Burhave.

Um die Modernisierung und Erweiterung des EDEKA-Einkaufsmarkts am Standort Butjadinger Straße in Burhave zu ermöglichen, ist es aufgrund der gegenwärtigen bauleitplanerischen Situation erforderlich, Bauleitplanungen bestehend aus einer Flächennutzungsplanänderung sowie der Aufstellung eines Bebauungsplans durchzuführen. Mit beiden Planverfahren soll durch die Darstellung bzw. Festsetzung einer *Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“* (Flächennutzungsplan) bzw. eines *Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“* (Bebauungsplan) der Abriss des alten und die Errichtung eines neuen Einkaufsmarkts vorbereitet werden.

Der Änderungsbereich der vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung und der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans sind deckungsgleich. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplans sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Umwelt, Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht, vor.

Da die Aufstellung der Bauleitpläne im sogenannten „Parallelverfahren“ erfolgt, werden die Ausführungen des vorliegenden Umweltberichtes auf den „Detaillierungsgrad Bebauungsplan“ abgestellt.

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen (2008) als *Gemischte Baufläche* dargestellt. Das komplette Plangebiet wird bereits durch die bestehenden Bebauungspläne Nr. 108 „Burhave, Bockserie“ (1988) und Nr. 121 „Burhave, Nordwestlich Bahnhofstrasse“ (1993) abgedeckt und als

Mischgebiet (MI) festgesetzt. In diesen Bebauungsplänen sind für das Plangebiet bereits *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* (Bebauungsplan Nr. 108) bzw. *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (Bebauungsplan Nr. 121) vorhanden. Auf der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* des Bebauungsplans Nr. 108 sollten standortgerechte Bäume und Sträucher angepflanzt werden, wobei schon vorhandene erhaltenswerte Anpflanzungen dabei zu integrieren waren. Auf diesen Flächen entwickelte sich der Biotoptyp *Strauch-Baumhecke (HFM)*. Die im Bebauungsplan Nr. 121 festgesetzten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* sollten mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, wodurch sich ebenfalls der Biotoptyp *Strauch-Baumhecke (HFM)* entwickelt hätte. Zudem setzt der Bebauungsplan Nr. 121 die Pflanzung eines Laubbaums (Eberesche, Linde, Ahorn o. ä) oder eines Obstbaums alle volle 300 m² Grundstücksfläche fest. Diese Pflanzungen sind dem Biotoptyp *Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)* zuzuordnen. Zudem sollte gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 121 eine *Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)*, bestehend aus Eschen (*Fraxinus spec.*) und Ahorn (*Acer spec.*) geschaffen werden. Der Bebauungsplan Nr. 121 wurde bis zum heutigen Zeitpunkt nicht umgesetzt.

Das Planvorhaben (Bebauungsplan Nr. 184) sieht neben der Schaffung eines *Sondergebiets (SO)* mit einer Grundflächenzahl von 0,8 die Entwicklung von zwei *Strauch-Baumhecken (HFM)* vor. Diese dienen der Eingrünung des Plangebiets im Norden und im Nordosten. Auf eine Bepflanzung im Westen, Süden und Südwesten wird verzichtet. Im Bereich der Einfahrt entlang der Butjadinger Straße (L860) ist ebenfalls keine Bepflanzung vorgesehen.

11.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen¹ dargelegt.

In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen:

11.1.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Wesermarsch (Landkreis Wesermarsch - Der Landrat, 2016) entstand in seiner Ursprungsversion in den Jahren 1986 – 1992 und liegt seit 2016 in einer aktualisierten Form vor. Für das Gebiet der Bauleitplanung trifft er folgende Aussagen:

Tab. 1: Aussagen des LRP Wesermarsch zum Plangebiet

Arten und Biotope	Der bereits bebaute Bereich des Plangebietes ist als Ortslage innerhalb der Butjadinger Marsch gekennzeichnet. Im südlichen Bereich des Plangebiets ist eine vorgesehene Bebauung vermerkt. Angrenzende Bereiche: Die östlich angrenzende Ortschaft Burhave wird als Ortslage dargestellt. Die das Plangebiet umgebenden Grünflächen besitzen als Biotoptypen eine <i>allgemeine bis geringe Bedeutung</i> .
Landschaftsbild	Der bereits bebaute Bereich des Plangebietes ist als Ortslage innerhalb der Butjadinger Marsch gekennzeichnet. Im südlichen Bereich des Plangebiets ist eine vorgesehene Bebauung vermerkt. Angrenzende Bereiche: Die angrenzenden, außerhalb der Ortsbebauung befindlichen Flächen besitzen eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild. Sie befinden sich im Landschaftsbild einer <i>„...mäßig strukturreichen Grünlandmarsch“</i> . Außerdem befinden sich zwei Kirchen nordöstlich und eine Baumreihe oder Hecke südwestlich des Plangebiets. In Burhave und Umgebung sind einige Wurtten vorhanden.
Boden	Im Plangebiet sind keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften vorhanden. Angrenzende Bereiche: Die Böden der angrenzenden Bereiche weisen ebenfalls keine besonderen Standorteigenschaften auf. Im Umkreis werden einige Bodendenkmäler dargestellt, welche deckungsgleich mit den im Landschaftsbild erwähnten Wurtten sind.

¹ Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.

Wasser, Klima / Luft	Für das Plangebiet bestehen keine Darstellungen / Bewertungen. Angrenzende Bereiche: Südwestlich verläuft ein „...sonstiges weiteres Fließgewässer“.
Zielkonzept	Für das Plangebiet bestehen keine Darstellungen / Bewertungen. Angrenzende Bereiche: Für die an das Plangebiet anschließenden landwirtschaftlichen Flächen ist die Zielkategorie II vermerkt. Diese beinhaltet die „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Boden , Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild“.
Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft	Für das Plangebiet bestehen keine Darstellungen / Bewertungen. Angrenzende Bereiche: Im Umkreis des Plangebiets befinden sich einige geschützte Landschaftsbestandteile < 0,5 (GLB BRA 002, <i>Baumbestand im Nordseebad Burhave</i>).

11.1.2.2 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Butjadingen wurde im Jahr 1993 / 1994 ein Landschaftsplan erstellt. Dieser ist jedoch nicht mehr verfügbar. Aus diesem Grund und seiner anzunehmenden fehlenden Aktualität, wird er für die Betrachtung des Zustands von Natur und Umwelt nicht gesondert berücksichtigt.

11.1.2.3 Baumschutzsatzung

Für das Nordseebad Burhave besteht seit dem 18.03.1992 eine Baumschutzsatzung (Gemeinde Butjadingen, 1992).

Gemäß § 1 der Baumschutzsatzung werden die Bäume welche im Anhang 1 der Satzung aufgelistet sind, sowie Bäume die aufgrund von Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erhalten sind, unter Schutz gestellt. Im Plangebiet sind jedoch keine entsprechenden Bäume vorhanden, wodurch die Baumschutzsatzung für die weitere Betrachtung der Natur und Umwelt ohne Belang bleibt.

11.1.3 Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete (Europäische Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile usw.) sowie Objekte (geschützte Biotope, Landschaftsbestandteile etc.) befinden sich im Plangebiet nicht.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines für Gastvögel wertvollen Bereichs (Butjadingen N, Teilgebietsname Hollwarden), wobei sein Status bezüglich einer Zuordnung zu einer lokalen bis hin zu einer internationalen Bedeutung noch offen ist (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2020).

Die nächstgelegenen Schutzgebiete /-objekte befinden sich südöstlich des Plangebiets, in einer Entfernung von rund 845 m und stellen ein Landschaftsschutzgebiet (Butjadinger Marsch, LSG BRA 028) sowie ein EU-Vogelschutzgebiet (Butjadingen, V65) dar.

11.1.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die vorstehenden Ziele und die Umweltbelange wurden in der Planung bereits dadurch berücksichtigt, dass ein möglichst umweltverträglicher Standort gewählt wurde. Um zu dokumentieren, wie die vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes beachtet wurden, wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des Plangebietes durchgeführt.

Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass die Inanspruchnahme von Landschaft durch anthropogene Nutzungen in der Regel zu Konflikten zwischen den Zielen von Natur- und Umweltschutz sowie städtebaulichen Belangen führt.

11.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

11.2.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes von Umwelt, Natur und Landschaft berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben

des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB). Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung des Plangebietes bilden die beiden Bebauungspläne Nr. 108 „Burhave, Bockserie“ (Jahr 1988) und Nr. 121 „Burhave, Nordwestlich Bahnhofstrasse“ (Jahr 1993). Für die Beschreibung der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2016) genutzt. Die Wahl der Datengrundlage Biotoptypen basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Entsprechend oben zitierter Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt die Berücksichtigung der „Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ auf Grund der Betrachtung so genannter „Schutzgüter“.

Folgende Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts berücksichtigt:

- Menschen
- Fläche
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild
- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und -objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.

In Abhängigkeit von dem jeweils betrachteten Schutzgut wurden die Daten der Bebauungspläne Nr. 108 und Nr. 121 von denen weiterer Quellen, zum Beispiel Aussagen zuständiger Stellen, ergänzt.

Bewertung

An die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter schließt sich deren Bewertung an. Um diese Bewertung, inklusive dabei angelegter Maßstäbe transparent zu gestalten, werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier ist das so genannte Breuer-Modell von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006 (Breuer, 2006) verwendet worden.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).²

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und -objekte sowie Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet. Hierbei gilt:

² Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, „besten“ Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, „schlechtesten“ Wert steht. In der aktuellen Fassung des Breuer-Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“ nun durch die Wertstufen I-V; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe I nun für den niedrigsten, „schlechtesten“, die Wertstufe V bzw. 3 für den höchsten, „besten“ Wert.

Die Bewertung der in diesem Umweltbericht behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

Tab. 2: Wertstufen nach Breuer (2006)

Wertstufe V/3:	Schutzgüter von besonderer Bedeutung (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
Wertstufe IV:	Schutzgüter von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe III/2:	Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe II:	Schutzgüter von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe I/1:	Schutzgüter von geringer Bedeutung (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Die Ergebnisse der summarischen Bewertung der Schutzgüter werden im folgenden Text mit einem vorangestellten ⇒ markiert.

a) Menschen

Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein EDEKA-Lebensmittelmarkt mit seinen dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen. Durch den Einkaufsmarkt wird die Versorgung der Menschen in Burhave und seiner Umgebung mit Lebensmitteln und Dingen des alltäglichen Bedarfs sichergestellt.

Der südliche Teil des Plangebiets wurde bereits durch den Bebauungsplan Nr. 121 überplant. Dieser setzt u.a. *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* fest. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 wurden Grundflächenzahlen von 0,2 und 0,4 ausgewiesen. Die von der vorliegenden Planung (Bebauungsplan Nr. 184 bzw. 9. Flächennutzungsplanänderung) berührten Bereiche des *Mischgebiets (MI)* des Bebauungsplans Nr. 121 besitzen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2.

Trotz der festgesetzten Anpflanzungen und der geringen GRZ im südlichen Bereich des Plangebiets, ist nicht von einer erhöhten Wichtigkeit des Bereichs für die menschliche Gesundheit auszugehen. Standorte der Naherholung befinden sich zudem innerhalb Burhaves (Kirchen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie) und dem östlich der Ortschaft gelegenen Badestrand. Das Plangebiet ist in keiner besonders ortstypischen, historischen oder kulturellen Form ausgestaltet und ist einem Heimatgefühl in keiner besonderen Weise zuträglich.

Durch das Vorhandensein des EDEKA-Markts werden Arbeitsplätze in der Region geschaffen und erhalten. Der Einkaufsmarkt kann zusätzlich zur Versorgung der lokalen Bevölkerung als Bestandteil der touristischen Infrastruktur des Ortes gelten.

⇒ Werden Parameter wie Bedeutung für Erholung und Gesundheit sowie Bedeutung als ortsprägende Struktur / Einheit im Sinne von Heimat und der soziale Aspekt der Arbeitsplatzsicherung in einer ländlichen Region zu Grunde gelegt, kann dem Gebiet in der Summe eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für den Menschen zugewiesen werden.

b) Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Die Gesamtfläche des Plangebiets besitzt eine Größe von 1,56 ha und wird durch den Lebensmittelmarkt und die dazugehörigen Stellplätze inklusive eines Wendekreises im Bereich des Bebauungsplans Nr. 108 teilweise versiegelt.

Die für den Bebauungsplan Nr. 108 geltende BauNVO (1977) enthält keine Regelungen zur Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Stellplätze. Daher ist von einer vollständigen Versiegelung des Plangebiets, abzüglich der *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* auszugehen.

Die südlich und westlich des bestehenden Einkaufsmarkts gelegenen Flächen fallen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121 (BauNVO 1990). In diesem sind für das Plangebiet neben *Mischgebieten (MI)* ein Parkplatz, Planstraße D und E sowie ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 16 m, als von Versiegelungen betroffene Flächen zu verzeichnen. Als vollständig unversiegelt sind die festgesetzten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* anzusehen. Aufgrund der fehlenden Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 121 bestehen bis zum heutigen Zeitpunkt (2020) keine Versiegelungen im Bereich des Bebauungsplan Nr. 121.

- ⇒ Den tatsächlich versiegelten Flächen des Plangebiets kommt eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu.
- ⇒ Durch den Bebauungsplan Nr. 121 wurden bereits Flächenversiegelungen ermöglicht, welche jedoch bisher nicht umgesetzt wurden. Aufgrund der bestehenden Möglichkeit der Versiegelung wird diesen Flächen nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugewiesen.
- ⇒ Den unversiegelten Bereichen der *Mischgebiete (MI)* des Bebauungsplans Nr. 121 sowie den *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* des Bebauungsplans Nr. 108 und den *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* des Bebauungsplans Nr. 121 kommt eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zu.

c) Pflanzen und Tiere

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf Basis der Festsetzungen in den Bebauungsplänen Nr. 108 und Nr. 121 und den erwartbaren biotoptypischen Entwicklungen.

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Systematik von Drachenfels (2016) und basiert im Wesentlichen auf dem Kriterium „Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere“. Daneben finden die Kriterien „Gefährdung“, „Seltenheit“ sowie „Naturnähe“ Eingang in die Bewertung.

Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)

Im Bebauungsplan Nr. 121 wurde eine Festsetzung getroffen, der zufolge je volle 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum (Eberesche, Linde, Ahorn, o.ä) oder ein Obstbaum zu pflanzen ist. Der Bebauungsplan Nr. 184 überplant eine Fläche von ca. 11.554 m² des Bebauungsplans Nr. 121. Abzüglich der Straßenverkehrsflächen (736 m²) ergibt sich eine überplante Fläche von ca. 10.818 m². Hieraus ergibt sich eine Anzahl von 36 zu pflanzenden Bäumen. Die zu pflanzenden Bäume bieten einer Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum. Besonders stark profitieren Insekten und Vögel von solchen Baumbeständen.

- ⇒ Den Einzelbäumen / Baumgruppen der bisherigen *Mischgebiete (MI)* wird gemäß dem angewandten Kompensationsmodell keine Wertstufe zugewiesen. Stattdessen ist bei einer Beseitigung artgleicher Ersatz in unmittelbarer Umgebung zu schaffen. Die 36 Ersatzpflanzungen müssen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 121 aus standortgerechten Laubbäumen und / oder Obstbäumen bestehen.

Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)

Entlang der innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 121 liegenden Planstraßen wurde eine Bepflanzung der angrenzenden Grundstücksflächen mit Eschen (*Fraxinus spec.*) oder Ahornen (*Acer spec.*) festgesetzt. Diese Bäume besitzen einen Abstand von 15 m zueinander und berücksichtigen Zufahrten und Sichtdreiecke. Von der Überplanung des Bebauungsplans Nr. 121 durch den Bebauungsplan Nr. 184 sind die Planstraßen D und E betroffen. Da die Bäume innerhalb der Grundstücksgrenzen entlang des Straßenverlaufs gepflanzt werden sollten, sind auch entlang der Planstraße B zu pflanzende Bäume zu berücksichtigen. In der Summe ergibt sich eine Straßenlänge von ca. 356 m die von der vorliegenden Planung

überplant wird. Daraus ergibt sich unter der Annahme eines aller 15 m vorhandenen Baums die Anzahl von 23 zu pflanzenden Bäumen (*Fraxinus spec.* oder *Acer spec.*). Sichtdreiecke und Zufahrten konnten bei der Berechnung aufgrund der Nichtumsetzung des Bebauungsplans Nr. 121 nicht berücksichtigt werden.

⇒ Den Alleen / Baumreihen des bisherigen *Mischgebiets (MI)* wird gemäß dem angewandten Kompensationsmodell keine Wertstufe zugewiesen. Stattdessen ist bei einer Beseitigung artgleicher Ersatz (E) der 23 Einzelbäume in unmittelbarer Umgebung zu schaffen.

Strauch-Baumhecke (HFM)

Im Bebauungsplan Nr. 121 wurden, neben anderen Maßnahmen, *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* als Ausgleich für zukünftig versiegelbare Flächen festgesetzt. Die *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (ca. 3.138 m²) sollen durch standortgerechte Sträucher (Holunder, Weißdorn und Pfaffenhütchen) und Bäume (Weiden, Eschen, o.ä.) bestanden sein.

Der für das nördliche Plangebiet gültige Bebauungsplan Nr. 108 sieht ebenfalls die Anlage von *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* (ca. 703 m²) vor, welche mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden sollen. Der Bebauungsplan Nr. 108 legt hierbei weder zu verwendende Pflanzenarten fest, noch trifft er Aussagen über die sachgerechte Ausführung der Pflanzmaßnahmen.

⇒ Der *Strauch-Baumhecke (HFM)* kommt gemäß der Einstufung der Biotoptypen durch von Drachenfels (2012) eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) für Natur- und Umwelt zu.

Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)

Die Bereiche des *Mischgebiets (MI)* stellen im ökologischen Sinn den Biotoptyp *Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)* dar. Das Plangebiet wird durch unterschiedliche Gebäudetypen bestanden. Die Grundflächenzahl wird in den verschiedenen Bereichen des Plangebiets durch die Bebauungspläne Nr. 108 und Nr. 121 mit Werten von 0,2 und 0,4 festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse variiert von einem bis zu zwei Vollgeschossen.

Innerhalb des Biotoptyps *Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)* ist die Pflanzung von Einzelbäumen, die jedoch den Biotoptypen *Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)* und *Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)* zugeordnet würden, vorgesehen. Diese Pflanzungen sind noch nicht erfolgt. Der Bestand mit Bäumen würde die Gestaltung der unversiegelten Bereiche des Mischgebiets prägen. Die Anlage von Hausgärten müsste sich beispielsweise am Baumbestand orientieren.

Die Bebauung des *Locker bebauten Einzelhausgebiets (OEL)* stellt eine für wildlebende Tier- und Pflanzenarten ungeeignete Lebensumgebung dar. Die nicht versiegelten Haus- und Vorgärten des Biotoptyps *Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)* bieten aufgrund regelmäßig erfolglicher Pflegemaßnahmen wildlebenden Tieren in lediglich geringer Weise einen Lebensraum. Die Vegetation wird durch den Menschen bestimmt und bietet kaum freien Raum zur Etablierung spontan aufwachsender, natürlicher Vegetation. Blühaspekte entfallen daher insbesondere auf Tritt- und Scherrasenflächen weitgehend.

⇒ Dem *Locker bebauten Einzelhausgebiet* kommt aufgrund seiner Bebauung sowie wiederkehrenden anthropogenen Störungen der Freiflächen lediglich eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zu.

Verkehrs- und Industrieflächen

Als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere besitzen die Biotope der *Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen* nur eine geringe Bedeutung. An menschliche Tätigkeit angepasste Lebensformen können sich möglicherweise etablieren.

Die im Plangebiet befindlichen *Straßen (OVS)* und *Parkplätze (OVP)* stellen für Tiere und Pflanzen keinen geeigneten Lebensraum dar.

⇒ Aufgrund der starken anthropogenen Prägung und den großflächigen Versiegelungen kann den Biotoptypen der *Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen* nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugewiesen werden.

d) Boden

Folgende Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich aus dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2020) entnehmen:

Tab. 3: Naturbürtige Eckdaten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden

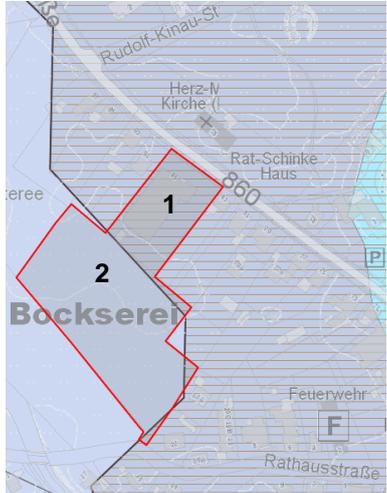
Bodentyp 1	Tiefe Kleimarsch	
Bodenlandschaft	Alte Marsch	
Bodengroßlandschaft	Küstenmarsch	
Bodenregion	Küstenholozän	
Schutzwürdigkeit	Böden mit hoher bis äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit (BFR 7)	
Bodentyp 2	Mittlere Kleimarsch	
Bodenlandschaft	Alte Marsch	
Bodengroßlandschaft	Küstenmarsch	
Bodenregion	Küstenholozän	
Schutzwürdigkeit	Keine besonderen Merkmale	

Abb. 6: Bodentypen des Plangebiets

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung zählt zu der naturräumlichen Region der *Niedersächsischen Nordseeküste* und hier zu der Unterregion der *Watten und Marschen*. Er befindet sich außerdem in der *atlantisch biogeografischen Region* und ist der Rote Liste Region (K) Küste zugehörig (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2020). Die Region wird durch die großflächigen Marschen der Landschaft Butjadingens gekennzeichnet.

Im Gegensatz zu den Podsolböden der Geestlandschaften weisen die Marschböden des Plangebiets hauptsächlich feinkörnige Sedimente auf. Insbesondere ist ein vergleichsweise hoher Schluffanteil hervorzuheben. Die Böden bestehen hauptsächlich aus Lehmen, wobei im Bereich von 60 cm – 110 cm unterhalb der Geländeoberfläche auch ein Schluffhorizont vorhanden ist (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2020). Allgemein betrachtet verbessern Korngrößen der Schlufffraktion ackerbauliche Parameter wie die Pufferfähigkeit von Wasser und Nährstoffen, die Verdichtungsempfindlichkeit und die Durchlüftung des Bodens. Durch den hohen Schluffanteil und die deutliche Grundwasserbeeinflussung wird außerdem die Empfindlichkeit gegenüber Winderosion stark vermindert. Die das Plangebiet umgebenden Flächen unterliegen einer geringen bis keiner Erosionsgefährdung, für das Plangebiet selbst werden keine Aussagen getroffen (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2020). Der durch die maritim beeinflusste Entstehungsgeschichte der Marsch bedingte hohe Kalkgehalt, ist aufgrund der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung der eingedeichten Flächen bereits stark abgesunken. Die Böden weisen entsprechend ihrer

Entstehungsgeschichte einen hohen Gehalt organischer Substanz auf. Das Vorhandensein der guten Standorteigenschaften der Böden kommt auch durch die Einstufung des nördlichen Teils des Plangebiets als „*Boden mit hoher bis äußerst hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit*“ (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2020) zum Ausdruck. Gemäß § 1 BBodSchG soll eine „... *Beeinträchtigung seiner natürlichen Funktion, sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit möglich vermieden werden*“. Der Boden im Norden des Plangebiets erfüllt mit seiner hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit diese Kriterien in einer besonders starken Weise, wobei er durch die bereits bestehende Bebauung und Versiegelung durch einen Lebensmittelmarkt und die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 108 in seiner natürlichen Bodenfunktion eingeschränkt ist. Die Böden im Süden des Plangebiets sind durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 121 ebenfalls bereits überplant. Versiegelungen fallen im Bebauungsplan Nr. 121 vor allem durch das *Mischgebiet*, Straßenverkehrsflächen und Stellplätze an. Insgesamt können sowohl die Böden im Süden, als auch im Norden des Plangebiets als stark anthropogen überprägt gelten.

- ⇒ Die Böden der versiegelten Bereiche des Plangebiets besitzen aufgrund ihres degenerativen Stadiums lediglich eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für Natur und Umwelt.
- ⇒ Dem im Norden des Plangebietes gelegene Bodentyp *Tiefe Kleimarsch* wird aufgrund seiner hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit in seinen unversiegelten Bereichen eine besondere Bedeutung (Wertstufe 3) zugemessen.
- ⇒ Der Bodentyp *Mittlere Kleimarsch*, welcher im Süden des Plangebiet vorhanden ist, besitzt in seinen unversiegelten Bereichen eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2).

e) Wasser

Das Schutzgut Wasser ist zu differenzieren in Grund- und Oberflächenwasser.

Da sich im Geltungsbereich der Bauleitplanung keine Oberflächengewässer befinden, beschränkt sich die folgende Beschreibung auf das Grundwasser.

Hinsichtlich der Bedeutung eines Gebietes für das Grundwasser ist der Boden mit seinen Eigenschaften, seiner Nutzung sowie seiner gegenwärtigen Bedeutung als Teil eines Gebietes zur Bildung und / oder Nutzung von Grundwasser für die menschliche Nutzung ausschlaggebend.

Die anstehenden Böden des Plangebiets weisen überwiegend bindiges Substrat (Lehm / Schluff) auf. Sie besitzen dadurch die Fähigkeit das anfallende Niederschlagswasser schnell aufzunehmen und gleichzeitig ihre Funktion als Wasser- und Nährstoffpuffer beizubehalten.

Die Grundwasserneubildungsrate beträgt für einen dreißigjährigen Zeitraum (1981 - 2010) für das Plangebiet lediglich 0 bis 100 mm/a und ist damit als sehr gering zu bewerten. Außerdem gilt das Grundwasser als fast vollständig bis vollständig versalzt (> 250 mg/l Chlorid), wodurch eine Trinkwassergewinnung in der Regel nicht möglich ist (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2020).

- ⇒ Aufgrund der geringen Grundwasserneubildungsraten und den Vorbelastungen durch den hohen Chloridgehalt kommt dem Grundwasser eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für das Schutzgut Wasser zu.

f) Klima / Luft

Das Plangebiet kann klimatisch der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zugeordnet werden, die durch mittelfeuchtes Klima mit mittlerer Vegetationsperiode gekennzeichnet ist. Charakteristisch sind im mittleren Bereich liegende Werte der Jahrestemperaturschwankungen und eine durchschnittlichen Lufttemperatur von 8,7°C im Plangebiet bei einem mittlerer Wasserüberschuss in der klimatischen Wasserbilanz wobei ein geringes Defizit im Sommerhalbjahr besteht. Im Vergleich zu ausgesprochen binnenländlichen Regionen weist die Landschaft Butjadingen, als küstennahe Region, einen erhöhten Luftaustausch auf. In der butjadinger Landschaft ist hinsichtlich der Qualität der örtlichen Luft von einer weitgehenden Schadstofffreiheit auszugehen.

Der Verkehr der an das Plangebiet angrenzenden Butjadinger Straße (L 860) verursacht, ebenso wie die Nutzung von Teilbereichen des Plangebiets als Stellplatzflächen, Lärm- und Schadstoffemissionen.

Die versiegelten Bereichen des Plangebiets unterscheiden sich von denen der freien Landschaft durch ein verändertes Mikroklima, so emittieren die Gebäude des bestehenden Einkaufsmarkts Wärme und lenken Luftströme um.

⇒ Zusammenfassend wird dem Schutzgut Klima / Luft für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugewiesen.

g) Landschaftsbild

Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungen einer Landschaft. Neben visuell wahrnehmbaren Reizen sind dies vor allem akustische und olfaktorische. Das Erscheinungsbild des besiedelten Bereiches ist als Ortsbild Teil des Landschaftsbildes. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Die Vorgehensweise bei der Bewertung des Schutzgutes Landschaft orientiert sich an der Methodik von Köhler & Preiß (2000) zur Landschaftsbildbewertung. Die Einstufung der Bedeutung des Schutzgutes Landschaft erfolgt in Anlehnung an diese Methodik anhand der Kriterien:

- Natürlichkeit
- Vielfalt
- historische Kontinuität
- Freiheit von Beeinträchtigungen

Das Kriterium Natürlichkeit bezieht sich auf die Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen sowie auf die Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft.

Die Vielfalt des Landschaftsbildes ergibt sich aus dem Wechsel von Strukturen und Elementen, die für den jeweiligen Ausschnitt von Natur und Landschaft nach Art und Ausprägung landschaftsbildrelevant und naturraumtypisch sind.

Durch das Kriterium historische Kontinuität wird angegeben, in welchem Umfang ein Landschaftsbild noch naturraumtypisches wiedergibt bzw. inwieweit es schon nivelliert ist. So weisen z. B. Naturlandschaften und alte Kulturlandschaften eine hohe historische Kontinuität auf.

Weiterhin ist bei der Bewertung des Landschaftsbildes von Bedeutung, in welchem Maße eine Freiheit von Beeinträchtigungen besteht. Als Vorbelastungen sind jegliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorkommen störend wirkender Objekte, Geräusche und Gerüche, die für den jeweiligen Naturraum nicht typisch sind, zu berücksichtigen. Hierzu zählen zum Beispiel große Straßen, Siedlungsränder mit moderner Bebauung ohne Eingrünung, Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen.

Diese Kriterien sind immer bezogen auf die Eigenart des Untersuchungsraums zu beurteilen. Die naturräumliche Eigenart ist bei der Landschaftsbildbewertung als Maßstab für die genannten Kriterien anzuwenden.

Natürlichkeit

Aufgrund seiner deutlich anthropogenen Überprägung ist im Plangebiet nicht von dem Vorkommen natürlicher Lebensgemeinschaften auszugehen. In den angrenzenden Grünlandflächen kann in Teilbereichen eine naturnahe Dynamik beobachtet werden. Der freie Wuchs von Vegetation ist im Plangebiet kaum möglich, in der Umgebung ist dieser jedoch teilweise vorhanden.

Im Plangebiet sind wildlebende Tiere und ihre Lautäußerungen nicht mehr wahrnehmbar. Die angrenzenden Grünlandbereiche bieten wildlebenden Tieren ein attraktives Habitat.

Vielfalt

Durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 108 und Nr. 121 wurde die Vielfalt der natürlichen Standorte stark beeinträchtigt. An die Stelle natürlich vorkommender Biozönosen trat eine stark anthropogen beeinflusste Gestaltung des Plangebiets. Dies ging zu Lasten der Vielfalt des Landschaftsbilds. Aufgrund der Bebauungen und Versiegelungen ist ein jahreszeitlicher Wechsel nur bedingt, z. B. an innerhalb der festgesetzten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*, bemerkbar. Es sind nur sehr wenig naturraum- und standorttypische Arten im Plangebiet vertreten. In den angrenzenden Grünlandbereichen ist ein jahreszeitlicher Wechsel der Vegetation und Tierwelt, sowie naturraum- bzw. standorttypische Arten deutlich wahrnehmbar.

Historische Kontinuität

In der Preussischen Landesaufnahme sind große Teile des Plangebiets als Grünlandstandort (Trockene Wiese) verzeichnet. Ein schmaler Streifen entlang der schon zu dieser Zeit bestehenden, heutigen Butjadinger Straße, war schon damals unmittelbar dem Siedlungsgebiet Burhaves zugehörig. Infolge des Wachstums der Siedlung erfolgte eine moderate Ausdehnung in den Bereich der südwestlich gelegenen „Bockserei“ hinein.

Entsprechend den Vorgaben der Bebauungspläne Nr. 108 und Nr. 121 sind in den Bereichen des vorliegenden Plangebiets *Mischgebiete (MI)*, Erschließungsstraßen und *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* vorhanden, welche im Gegensatz zu der historischen Grünlandnutzung stehen.

Das Plangebiet befindet sich in einer Ortsrandlage und passt sich auch in seinen Dimensionen und seiner Maßstäblichkeit ohne abrupte oder untypische Kontraste in das Landschaftsbild ein. Südwestlich des Plangebiets befinden sich weitere Flächen des Bebauungsplans Nr. 121, welche sich bis zum Burhaver Umleitungstief erstrecken. Somit ist das Plangebiet nicht als Siedlungsabschluss hin zur offenen Landschaft zu betrachten.

Im Plangebiet sind zudem keine historischen Kulturlandschaftselemente bekannt. Die entsprechende Landschaftsbildeinheit wird durch die großräumige Kulturlandschaft der norddeutschen Marschen geprägt.

Freiheit von Beeinträchtigungen

Im Plangebiet bestehen sonstige Beeinträchtigungen der Natur und Umwelt durch störende Geräusche, Gerüche und Objekte, welche ihre Ursache im Geschäftsbetrieb des Lebensmittelmarkts haben. Beispielhaft führt der Kfz-Verkehr im Plangebiet zu Lärm- und Geruchsemissionen.

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden Grünlandbereiche kann es zusätzlich zu temporären Geruchsemissionen kommen, welche jedoch aufgrund deren zeitlicher Beschränkung und der Lage im ländlichen Raum tolerierbar und naturraumtypisch sind. Es befinden sich keine das Landschaftsbild in besonderer Weise beeinträchtigenden Bauten, wie z. B. oberirdisch verlaufende Stromleitungen, Windräder oder ähnliches im Plangebiet.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgut Landschaftsbild für das Plangebiet eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) beizumessen.

h) Biologische Vielfalt

Das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten wird im Plangebiet sehr stark durch den Mensch bestimmt. Die dem Wohn- und nicht störender Gewerbenutzung dienenden *Mischgebiete* bieten an den Menschen angepassten Kulturfolgern, wie beispielsweise dem Hausspatz (*Passer domesticus*), in den Haus- und Vorgärten einen Lebensraum. Die Vegetation wird weiterhin durch die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 108 und Nr. 121 zu anzulegenden *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* bestimmt. Diese Bepflanzungen sollen mit standortgerechten Gehölzen erfolgen und bieten dadurch einheimischen Tierarten eine Lebensgrundlage.

Der Bebauungsplan Nr. 121 gibt zudem die Pflanzung je eines standortgerechten Laubbaums an den Planstraßen und in den Mischgebieten pro abgeschlossene 300 m² Grundstücksfläche vor. Diese Bäume stellen ebenfalls ein Habitat für eine Vielzahl von Kleinstlebewesen und Vögeln dar.

Auf den Grünflächen der wohn- und gewerblich genutzten Grundstücke sind keine erhöhten Artanzahlen zu vermuten.

⇒ Aufgrund der starken anthropogenen Prägung wird dem Plangebiet, trotz des Vorhandenseins von das Schutzgut Biologische Vielfalt begünstigenden Bedingungen, im Ergebnis eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet.

i) Sonstige Sach- und Kulturgüter

Für das Plangebiet sind keine sonstigen Sach- und Kulturgüter bekannt oder betroffen. Außerhalb des Plangebiets befinden sich an der Butjadinger Straße mehrere denkmalgeschützte Gebäude.

⇒ Dieses Schutzgut bleibt in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

j) Schutzgebiete- und -objekte

Der nördliche Teil des Plangebiets stellt einen Boden mit hoher Bodenfruchtbarkeit (Bodentyp Tiefe Kleimarsch) dar. Beeinträchtigungen sollen nach Bodenschutzrecht (vgl. §1 BBodSchG) vermieden werden (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2020).

⇒ Die Bereiche des Bodens mit hoher Bodenfruchtbarkeit besitzen bezüglich des Schutzguts Schutzgebiete und -objekte eine besondere Bedeutung (Wertstufe 3). Die nicht davon betroffenen Bereiche bleiben in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.

⇒ Dieses Schutzgut bleibt in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

11.2.2 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 4 : Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
Menschen	Gesamtgebiet	2
Fläche	Potentiell und tatsächlich versiegelte Bereiche des Plangebietes	1
	Unversiegelte Bereiche des Plangebietes	2
Pflanzen und Tiere	Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)	E
	Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)	E
	Strauch-Baumhecke (HFM)	III
	Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)	I
	Verkehrs- und Industrieflächen	I
Boden	Versiegelte Fläche	1
	Unversiegelte Tiefe Kleimarsch	3
	Unversiegelte Mittlere Kleimarsch	2
Wasser	Gesamtgebiet	2
Luft / Klima	Gesamtgebiet	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	1
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	1
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Bereiche des Bodentyps Tiefe Kleimarsch	3
	Plangebiet ohne Bereich der Tiefen Kleimarsch	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
*Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg. Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg. Regenerations- ++ Biototyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit)		Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg. Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung Wertstufe E: Leistung von Ersatz in Art, Zahl, Länge + Biotypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)

11.2.3 Besonderer Artenschutz

Die im Anhang des Dokument befindliche Biototypenkarte stellt die aktuell im Plangebiet vorkommenden Biotypen dar. Diese stimmen nicht mit den gemäß der Bebauungspläne Nr. 108 und Nr. 121 zu erwartenden Biotypen überein, da der Bebauungsplan Nr. 121 bis zum heutigen Zeitpunkt nicht umgesetzt wurde. Zur Beurteilung der Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Anforderungen des Besonderen Artenschutz ist allerdings der faktische Zustand zu Grunde zu legen. Dieser stellt sich wie folgt dar:

Das Plangebiet wird durch Grünlandbereiche dominiert. Im Westen des Plangebiets ist eine *Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)* vorhanden, welche zusammen mit einem *Mesophilen Grünland mäßig feuchten Standorte (GMF)* einen Biotopkomplex bildet. Auf der weiteren Fläche des Bebauungsplans Nr. 121 finden sich die Biotypen *Trittrasen (GRT)*, *Artenarmes Intensivgrünland (GI)*, *Sonstiges mesophiles Grünland (GMS)* und *Artenarmes Extensivgrünland (GE)*. Die Vegetation der Grünlandbereiche wird durch Süßgräser (*Poaceae*) dominiert. Nördlich und nordwestlich des durch den Bebauungsplan Nr. 184 überplanten Bereichs des Bebauungsplans Nr. 121 befinden sich die Biotypen *Allee / Baumreihe (HBA)*. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 108 ist der Biotyp *Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)* vorhanden, die darin befindlichen Strauchhecken werden ebenfalls diesem Biotyp zugerechnet.

Bedingt durch die Siedlungsnähe ist das Vorkommen besonders geschützter Tierarten unwahrscheinlich. Insbesondere im Norden des Plangebiets, auf der Fläche des geltenden Bebauungsplans Nr. 108, besteht ein hoher Störungsdruck durch den Einkaufsbetrieb im Zusammenhang mit dem hier bereits vorhandenen Einzelhandelsstandort. Hier können sich lediglich stark an den Menschen angepasste Arten, wie beispielsweise Hausspatz (*Passer domesticus*), etablieren.

Die Grünlandbereiche stellen aufgrund deren regelmäßiger Bewirtschaftung (Mahd) kein geeignetes Habitat für Bodenbrüter dar. Ebenso können sich in diesen Bereichen aufgrund des hohen Störungsdrucks aus den angrenzenden Siedlungsflächen, keine anderen besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten dauerhaft ansiedeln und keine stabilen Populationen aufbauen.

Die *Alleen / Baumreihen (HBA)* nördlich und östlich des Plangebiets stellen ein bedingt geeignetes Habitat für Brutvögel und Fledermäuse dar. Die Gehölze der Baumreihen stocken außerhalb des Plangebiets, jedoch ragen ihre Kronenbereiche in das Plangebiet hinein. Die *Alleen / Baumreihen (HBA)* bestehen aus den Arten Silber-Weide (*Salix alba*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*) und Stieleiche (*Quercus robur*). Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Wesermarsch (Landkreis Wesermarsch - Der Landrat, 2016) weist für das Plangebiet als potentiell natürliche Vegetation einen *Giersch-Eichen-Eschen-Marschenwald* aus, was der Artzusammensetzung der genannten Baumbestände entspricht.. Aufgrund der Lage innerhalb der Ortschaft Burhave und der kontinuierlichen Störung durch den Verkaufsbetrieb des bestehenden Einkaufsmarkts (Schallemissionen) sind die *Alleen / Baumreihen (HBA)* nicht als attraktives Habitat für Brutvögel bzw. Fledermäuse einzustufen. Südwestlich der Ortschaft Burhave befindet sich zudem das EU-Vogelschutzgebiet Butjadingen (V65, DE2416-431) in welchem Brut-, Rast- und Zugvögel ein deutlich naturnäheres Refugium, als in den an das Plangebiet angrenzenden intensiv genutzten Grünlandbereichen bzw. dem Siedlungsbereich Burhaves, finden können.

Im Westen des Plangebiets befindet sich eine *Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)*, welche einen Biotoptypkomplex mit einem *Mesophilen Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF)* bildet. Aufgrund der konventionellen Bewirtschaftung des umliegenden Grünlands ist das Auftreten besonders geschützter Arten (v.a. von Amphibien) unwahrscheinlich. Im Bereich der *Halbruderalen Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)* sind einige Arten, welche als typische Feuchte- und / oder Stickstoffzeiger gelten, kartiert worden (*Urtica dioica*, *Bidens spec.*, *Cirsium arvense*, *Stachys palustris*). Diese stellen jedoch keine in besonderer Weise geschützte Pflanzenarten dar.

Zusammenfassend ist dem Plangebiet eine geringe Bedeutung hinsichtlich des besonderen Artenschutz beizumessen. Lediglich die an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestände des Biotoptyps *Allee / Baumreihe (HBA)* stellen ein gering geeignetes Habitat für Brutvögel und / oder Fledermäuse dar. Aufgrund der durch die Siedlungsnähe verursachten anthropogenen Störungen und die durch den bestehenden Einkaufsmarkt bereits vorhandenen Licht- und Schallemissionen sind die Gehölze jedoch nur bedingt für eine dauerhafte Besiedlung geeignet. In der Umgebung des Plangebiets, besonders im südlich an die Ortschaft angrenzenden Vogelschutzgebiet, befinden sich Bereiche, welche deutlich besser den natürlichen Lebensbedürfnissen von Brut-, Rast- und Zugvögeln entsprechen.

11.2.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ein Verzicht auf die Realisierung des Planvorhabens hätte ein Weiterbestehen der bisher am Standort anzutreffenden Biozönosen zur Folge. Diese bestünden im Südwesten des Plangebiets, aufgrund des nicht umgesetzten Bebauungsplans Nr. 121, hauptsächlich aus Arten des Grünlandes. Der im Nordosten des Plangebiets befindliche Lebensmittelmarkt bliebe bestehen und befände sich mit hoher Wahrscheinlichkeit auch weiterhin in einer Nutzung. Entsiegelungen wären nicht erwartbar.

11.2.5 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

11.2.5.1 Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen

Während der Bauphase kommt es in Folge der Bautätigkeiten zu temporären Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Staub), optischen Reizen durch sich bewegende Baufahrzeuge sowie zu Erschütterungen im direkten Umfeld des Baustellenbereichs, die sich negativ auf die Schutzgüter auswirken können. Allerdings beschränken sich die Immissionen überwiegend auf den jeweiligen Baustellenbereich, sodass sie sich nicht im gesamten Plangebiet gleichermaßen stark auswirken. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher in Folge der baubedingten Immissionen nicht zu erwarten.

Durch die Verwendung schwerer Baumaschinen kann es bei empfindlichen Standorten Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter (z. B. Boden, Fläche, Tiere und Pflanzen, Grundwasser) in unterschiedlichem Ausmaß geben. Das gleiche gilt bei weiteren Baumaßnahmen, die Einfluss auf den Boden haben. Beispiele hierfür sind temporäre Abgrabungen, Aufschüttungen oder Befestigungen sowie Grundwasserhaltung.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Als anlagenbedingte Beeinträchtigungen, die sich in Folge der Schaffung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes einstellen, sind vor allem die Flächeninanspruchnahme für den Bau eines neuen Marktgebäudes und dessen Infrastruktur zu nennen. Damit kommt es zu einer Versiegelung von Bodenstandorten sowie zur Abgrabung und Aufschüttung von Boden. In Folge ist eine Verminderung der Sickerfähigkeit des Bodens und eine Beseitigung von Biotoptypen zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Aufgrund des Neubaus des EDEKA-Lebensmittelmarktes ist durch die erfolgende Vergrößerung der Verkaufsfläche von einer Erhöhung des Marktanteils auszugehen. Dadurch verstärkt

sich der Verkehr der zuführenden Straße voraussichtlich, dies allerdings in einem moderaten Rahmen, was zu einer leichten Erhöhung der Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen führen kann. Aufgrund der Lage am Ortsrand in einer ländlichen Umgebung, kann die schadstoffbelastete Luft jedoch zügig abtransportiert werden. Abfall wird in den üblichen Mengen anfallen und auf etabliertem Weg durch Abfallentsorgungsunternehmen abtransportiert.

Im nicht überplanten Bereich des Bebauungsplans Nr. 121 ist weiterhin die Errichtung von Wohnhäusern und nicht störenden Gewerbebetrieben möglich, welche sich nach einer erfolgreichen Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 184 in fußläufiger Umgebung zum Neubau des Einkaufsmarkts befinden.

11.2.5.2 Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen

a) Menschen

Durch die Erweiterung des EDEKA-Einkaufsmarkts wird die Versorgung der Bevölkerung Burhaves und seiner Umgebung langfristig gesichert.

Den *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* kommt aufgrund deren Überplanung zukünftig keine Bedeutung für das menschliche Wohlbefinden zu, allerdings werden diese teilweise durch identische Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan Nr. 184 ersetzt. Die Grundflächenzahl steigt im Plangebiet auf 0,8 an, wodurch größere Bereiche durch Bebauungen versiegelt werden können. Die im Bebauungsplan Nr. 184 festgesetzten Kompensations- und Eingrünungsmaßnahmen führen zu einem für den Menschen positiven Erscheinungsbild des Plangebiets.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 184 hervorgerufenen Veränderung an Natur und Landschaft erhöhen die Wertigkeit des Gebiets für die menschliche Gesundheit, Erholung und Wohlbefinden nicht. Subjektiv vorhandene Heimatgefühle werden nicht verstärkt.

Durch den Erhalt des EDEKA-Markts in Burhave werden langfristig Arbeitsplätze gesichert und dadurch das soziale Gefüge, auch außerhalb der touristischen Hauptsaison, gestärkt.

⇒ Dem Schutzgut Mensch kommt nach Durchführung der Planung weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zu.

b) Fläche

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene für bauliche Nutzungen, insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich zu senken. Zu berücksichtigen sind hier vor allem Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß. Da mit dem der vorliegenden Bauleitplanung ein bereits langjährig genutzter Standort erweitert und ertüchtigt werden soll entspricht die Planung den vorstehenden Vorgaben.

Die zulässige Versiegelung durch Bebauungen wird durch die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,8 angehoben. Die Versiegelungen werden aus den Gebäuden und Nebenanlagen des Einkaufsmarkts sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten bestehen. Unversiegelt werden nach der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 184 im Plangebiet die *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* sein. Die Flächen des Plangebiets erfahren einen Nutzungswandel von einem *Mischgebiet (MI)* hin zu einer Sonderbauflächen (S) bzw. einem *Sondergebiet (SO)*, sodass eine Nutzung der Flächen zu Wohnzwecken und für gewerbliche Nutzungen entfällt.

⇒ Den zukünftig versiegelten Flächen des Plangebiets kommt durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 184 eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für Natur und Umwelt zu, wohingegen die unversiegelten Bereiche von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) sind.

c) Pflanzen und Tiere

Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)

Der Bebauungsplan Nr. 184 sieht innerhalb des Plangebiets keinen Erhalt der Einzelbäume / Baumgruppen vor. Es wird von einer vollständigen Beseitigung des Biotoptyps ausgegangen. Von der Überplanung des Bebauungsplans Nr. 121 durch den Bebauungsplan Nr. 184 sind 36 Einzelbäume, welchen im Zuge einer Realisierung des Bebauungsplans Nr. 121 zu pflanzen und zu pflegen wären, betroffen. Der Habitatverlust für Tier- und Pflanzenarten wird durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen.

⇒ Für die Überplanung der laut Bebauungsplan Nr. 121 zu pflanzenden Einzelbäume ist Ersatz in Form von 36 Neupflanzungen innerhalb oder in der näheren Umgebung des Plangebiets zu leisten.

Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird der Biotoptyp *Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)* des Bebauungsplans Nr. 121 auf einer Strecke von ca. 358 m vollständig überplant. Daraus ergibt sich, bei einem Baum aller vollen 15 m, eine Anzahl von 23 überplanten Bäumen.

⇒ Für die Überplanung der laut Bebauungsplan Nr. 121 zu pflanzenden Bäume entlang der Planstraßen B, D und E, ist Ersatz in Form von 23 Neupflanzungen innerhalb oder in der näheren Umgebung des Plangebiets zu leisten.

Strauch-Baumhecke (HFM)

Die in den Bebauungsplänen Nr. 108 und Nr. 121 festgesetzten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* werden teilweise von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 184 überplant. Da bisher keine Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 121 erfolgte, wurde auch keine *Strauch-Baumhecke (HFM)* auf den *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* entwickelt. Daher sind in diesem Bereich Neupflanzungen erforderlich. Im Bereich der auf den Flächen des Bebauungsplans Nr. 108 befindlichen *Strauch-Baumhecken (HFM)* können die vorhandenen Gehölze in die zu entwickelnde Fläche integriert werden.

⇒ Zukünftig besitzt der Biotoptyp eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) für Natur und Umwelt.

Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)

Für den Bau des neuen Lebensmittelmarkts werden Flächen des *Locker bebauten Einzelhausgebiets* überplant. Dadurch wird ihre ohnehin geringe Attraktivität als Habitat für Tiere und Pflanzen nochmals eingeschränkt.

⇒ Den überplanten Bereichen der *Locker bebauten Einzelhausgebiets* kommt zukünftig eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zu.

Verkehrs- und Industrieflächen

Die vorliegende Bauleitplanung sieht einen Rückbau des bestehenden Lebensmittelmarkts zu Gunsten eines Neubaus vor. Die Flächen des alten Einkaufsmarkts befinden sich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 184 außerhalb der Baugrenze. Somit dürfen auf dem alten Standort keine baulichen Hauptanlagen errichtet werden. Sonstige Versiegelungen sind jedoch, unter Beachtung der gültigen Grundflächenzahl, auch weiterhin zulässig. Versiegelungen werden in diesem Bereich vor allem durch Stellplätze erfolgen. Die im Bebauungsplan Nr. 184 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist größer als die Grundfläche des Neubaus. Überbauungen durch Gebäude außerhalb der Baugrenzen sind allerdings ausgeschlossen.

Die Verkehrsflächen welche im Bebauungsplan Nr. 121 festgesetzt wurden, werden nicht mehr als solche festgesetzt. Die beiden Biotoptypen *Straße (OVS)* und *Parkplatz (OVP)* werden von der vorliegenden Bauleitplanung aufgehoben.

⇒ Den Biotoptypen der *Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen* kommt zukünftig weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zu.

d) Boden

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 184 werden ausschließlich Bodenstandorte in Anspruch genommen, welche durch die Bebauungspläne Nr. 108 und Nr. 121 bereits überplant wurden. Dies betrifft die Bodentypen einer Tiefen Kleimarsch, welche zusätzlich einen Boden mit hoher Bodenfruchtbarkeit darstellt, und einer Mittleren Kleimarsch. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,8 ergibt sich ein zusätzlich versiegelbarer Bodenbereich. Dieser kann durch Überbauungen bzw. Versiegelungen in seiner Entwicklung irreversibel geschädigt werden.

Die Schädigung der Kleiböden besteht in einer fortschreitenden Entkalkung sowie dem Abbau organischer Substanz, welche durch die Entwässerung der Böden relativ schnell voranschreiten wird. Eine Sackung des auf ca. 1,50 m ü.NHN gelegenen Bodens ist vorstellbar. Durch den Abriss des alten Lebensmittelmarktgebäudes findet keine Aufwertung des Kleibodens statt, da dieser in der Vergangenheit bereits irreversibel geschädigt wurde und eine Überbauung durch Nebenanlagen auch weiterhin gestattet ist. Eine erneute Bodengenese, hin zu einer jungen Marsch, ist durch das Fehlen regelmäßiger Überflutungen ausschließbar.

⇒ Die versiegelten Böden des Plangebiets besitzen zukünftig eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für Natur und Umwelt.

⇒ Dem Bodentyp der Tiefen Kleimarsch kommt in seinen unversiegelten Bereichen, aufgrund seines Status als Boden mit hoher Bodenfruchtbarkeit (vgl. BBodSchG § 1), weiterhin eine besondere Bedeutung (Wertstufe 3) zu.

⇒ Die Mittlere Kleimarsch besitzt nach der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 184 auch zukünftig eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1).

e) Wasser

Die ohnehin geringe Grundwasserneubildungsrate wird durch die Erhöhung der möglichen Versiegelung nochmals verringert. Vor dem Hintergrund, dass das Grundwasser aufgrund seiner hohen Chloridgehalte (> 250 mg/l) für die Trinkwassergewinnung nicht geeignet ist, stellen die erfolgenden Versiegelungen keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Wasser dar.

⇒ Dem Schutzgut Wasser wird auch in Zukunft eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für Natur und Umwelt zugewiesen.

f) Klima / Luft

Durch die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 184 ermöglichten Bebauungen ändert sich die klimatische Situation des Plangebiet lediglich im mikroklimatischen Bereich. Entlang der erfolgenden Bebauungen ist mit einem veränderten Temperaturverlauf und im Bereich der versiegelten Flächen mit einer stark eingeschränkten Evapotranspiration zu rechnen. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche des Einkaufsmarkts führt zu einem Anstieg der Kundenzahlen wodurch der einkaufsbedingte Kfz-Verkehr auf der Butjadinger Straße und im Plangebiet selbst zunimmt. Die Schadstoff- und Lärmemissionen werden lediglich geringfügig steigen und weiterhin durch die Ortrandlage in einer ländlichen, küstennahen Region zügig abtransportiert werden können.

⇒ Das Schutzgut Klima / Luft wird auch zukünftig von einer allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) für Natur und Umwelt sein.

g) Landschaftsbild

Natürlichkeit

Der starke anthropogene Einfluss auf die Natürlichkeit des Plangebiets bleibt nach der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 184 bestehen. Natürliche Lebensgemeinschaften werden sich kaum etablieren können. Ebenso ist der spontane, freie Wuchs von Vegetation im Plangebiet nicht möglich, eine naturnahe Dynamik ist dementsprechend nicht gegeben. Als Habitat für wildlebende Tiere bleibt das Plangebiet nicht attraktiv, jedoch bieten die umliegenden Grünlandbereiche ihnen nach wie vor einen geeigneten Lebensraum an.

Vielfalt

Für das Plangebiet bleibt durch seine Nutzung als *Sondergebiet (SO)* ein Mangel an Vielfalt bestehen. Dieser wird jedoch durch die Festsetzung von *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* entgegengewirkt, naturraum- und standorttypische Arten werden sich lediglich auf diesen Flächen ansiedeln können. Der jahreszeitliche Wechsel wird sich, außer in den *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*, kaum bemerkbar machen.

Historische Kontinuität

Der stark menschlich beeinflusste Einzelhandelsstandort bleibt der Bevölkerung Burhaves erhalten. Die historische Grünlandnutzung wird nicht wieder hergestellt, jedoch wird in unmittelbarer Nähe des alten Einkaufsmarkts ein neues Marktgebäude errichtet, wodurch von einer gewissen Kontinuität der Nutzung des Plangebiets gesprochen werden kann.

Die Bebauung des Plangebiets wird sich durch die Beschränkung der baulichen Höhe auf 9 m (zzgl. 2 m durch untergeordnete Gebäudeteile) in ihren Dimensionen und ihrer Maßstäblichkeit ohne abrupte oder untypische Kontraste in das Landschaftsbild einfügen. Die Landschaftsbildeinheit der umliegenden Marschen wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 184 nur in geringfügigen Maße gestört und war schon vorher, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 121, zulässig.

Freiheit von Beeinträchtigungen

Der normale Geschäftsbetrieb wird weiterhin Geruchs- und Geräuschemissionen, welche jedoch hauptsächlich während der Öffnungszeiten auftreten, verursachen. Die Grünlandbewirtschaftung der südlich und westlich angrenzenden Flächen bleibt bestehen, wodurch auch weiterhin kurzfristige Geruchsemissionen auftreten können.

⇒ Dem Schutzgut Landschaftsbild kommt auch weiterhin zusammenfassend eine geringen Bedeutung (Wertstufe 1) für Natur und Umwelt zu.

h) Biologische Vielfalt

Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 184 wird das Artvorkommen im Plangebiet kaum verändern. Die Artzusammensetzung bleibt stark menschlich geprägt. In den im Bebauungsplan Nr. 184 festgesetzten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* werden sich kleinräumig naturnahe Biozöosen etablieren können.

⇒ Dem Plangebiet wird zusammenfassend nach der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 184 eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugewiesen.

i) Sonstige Sach- und Kulturgüter

Im Plangebiet sind weiterhin keine sonstigen Sach- und Kulturgüter bekannt oder betroffen.

Die außerhalb des Plangebiets entlang der Butjadinger Straße vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude werden von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen sein.

⇒ Daher bleibt dieses Schutzgut auch in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

j) Schutzgebiete und -objekte

Der im nördlichen Plangebiet befindliche Bodentyp einer Tiefen Kleimarsch erfährt durch den Abriss des alten Einkaufsmarkts eine Entsiegelung, jedoch wird dieser Bereich erneut durch Nebenanlagen und Stellplätze versiegelt. Seine Eigenschaft als Boden hoher Bodenfruchtbarkeit ist durch die ehemalige Nutzung als Fläche für Stellplätze und Gebäude mit hoher Wahrscheinlichkeit bereits stark eingeschränkt.

⇒ Der Bodentyp der Tiefen Kleimarsch behält gemäß § 1 BBodSchG seine Bedeutung für Natur und Umwelt und ist nach wie vor von besonderer Bedeutung (Wertstufe 3). Alle weiteren Bereiche beinhalten keine Schutzgebiete und / oder -objekte und sind daher für eine weitere Betrachtung ohne Belang.

k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können auch nach der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 184 nicht erkannt werden.

⇒ Dieses Schutzgut bleibt daher auch in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

11.2.5.3 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 5: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
Menschen	Gesamtgebiet	2	2
Fläche	Versiegelte Bereiche des Plangebietes	1	1
	Unversiegelte Bereiche des Plangebietes	2	1
Pflanzen und Tiere	Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)	E	E
	Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)	E	E
	Strauch-Baumhecke (HFM)	III	I
	Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)	1	1
	Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen	1	1
Boden	Versiegelte Fläche	1	1
	Unversiegelte Tiefe Kleimarsch	3	1
	Unversiegelte Mittlere Kleimarsch	1	1
Wasser: Grundwasser	Gesamtgebiet	2	2
Luft / Klima	Gesamtgebiet	2	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	1	1
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	1	1
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Bereich des Bodentyps Tiefe Kleimarsch	3	1
	Plangebiet ohne Bereich der Tiefen Kleimarsch	ohne Belang	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang

* Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.

Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg. Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung

Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung.

Regenerationsfähigkeit: ++ Biototyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit) + Biototypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)

Kompensationserheblich beeinträchtigte Schutzgüter/bewertete Bereiche (s. u.) sind im **Fettdruck** dargestellt.

11.2.6 Eingriffsbilanz

11.2.6.1 Rechtliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB weist darauf hin, dass bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.
- In § 1a Abs. 3 BauGB wird weiter ausgeführt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Dabei sind die Schutzgüter Menschen, Fläche, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu betrachten.

Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Von der Gemeinde ist weiterhin abwägend³ darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Durch § 1a Abs. 3 Satz 3 sowie § 200a BauGB wird deutlich gemacht, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Die Gemeinde ist im Übrigen nicht gehalten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich durch Plandarstellungen und -festsetzungen im Bauleitplan „abzusichern“. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sieht vielmehr ausdrücklich vor, dass anstelle von entsprechenden Planninhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB - d. h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen - oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können.

Letztendlich wird durch den § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

³ In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig berührten Belange einzustellen. Die dabei gebotene Ausrichtung auch der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dem vom Abwägungsgebot erfassten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat das BVerwG dadurch umschrieben, dass Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben können, wenn sie "auch und gerade mit Blick auf § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB unverhältnismäßige Opfer fordern" (BVerwG, Beschluss vom 31.01.1997, Fußnote 5).

Das OVG NW hat mit dem Urteil vom 28. Juni 1995 (7a D 44/94 NE) klargestellt, dass Bebauungspläne, die von einer "...strikten, keiner Abwägung unterliegenden Pflicht zur möglichst vollständigen Vermeidung und zum vollen Ausgleich bzw. zur vollen ersatzweisen Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen ..." ausgehen, an einem materiellen Mangel leiden, der zur Ungültigkeit der Satzung führt, da die Erfordernisse des Abwägungsgebotes bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt werden.

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG) sowie die Bemessung eines potentiellen Kompensationsumfanges richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer, 2006).

Grundprinzip der Eingriffsregelung ist es, den Zustand eines betrachteten Gebietes vor und nach dem (geplanten) Vorhaben zu bewerten und gegenüberzustellen. Dies macht es möglich, den zu erwartenden „Wertverlust“ zu ermitteln.

Im Weiteren gelten die folgenden Regeln:

- Die Ermittlung und Bewertung anzunehmender Eingriffe erfolgt schutzgutbezogen.
- Erheblich beeinträchtigtbar im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG sind Schutzgüter ab einer „allgemeinen Bedeutung“ (Wertstufe III / 2), die Schutzgüter Landschaftsbild und Biologische Vielfalt ab einer „besonderen Bedeutung“ (Wertstufe 3).
- Von einer erheblichen und damit kompensationspflichtigen Beeinträchtigung ist auszugehen, wenn im Rahmen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben die Abwertung des jeweils betrachteten Schutzgutes um wenigstens eine Wertstufe möglich erscheint bzw. anzunehmen ist.
- Ausnahmen von dieser Regel ergeben sich insbesondere durch solche Beeinträchtigungen, die aufgrund ihrer kleinräumigen Wirkung keine Auswirkungen auf den Wert des Schutzgutes in einem deutlich über das Weichbild des Vorhabengebietes hinausreichenden Wirkraum erwarten lassen (v. a. Schutzgut Wasser und Schutzgut Klima / Luft).
- Biotoptypen der Wertstufe III sind in einem Verhältnis von 1:1 auszugleichen. Sind Biotoptypen der Wertstufen V und IV im vom Eingriff betroffenen Raum in der entsprechenden Ausprägung mittelfristig (bis 25 Jahre) nicht wiederherstellbar, vergrößert sich der Flächenbedarf auf das Verhältnis 1:2 bei schwer regenerierbaren Biotopen (25 bis 150 Jahre Regenerationszeit) und auf das Verhältnis von 1:3 bzw. bei kaum oder nicht regenerierbaren Biotopen (mehr als 150 Jahre Regenerationszeit).
- Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden beträgt das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche 1:1 bei Böden mit „besonderer Bedeutung“ und 1:0,5 bei den „übrigen Böden“, unabhängig von dem Grad der Versiegelung.
- Erhebliche Beeinträchtigungen am Schutzgut Boden sind einzeln auszugleichen. Die übrigen erheblich beeinträchtigten Schutzgüter dürfen zusammen ausgeglichen werden.
- Schutzverordnungen, wie z. B. Besonders Geschütztes Biotop, Naturschutzgebiet, führen als Rechtsnorm nicht kausal zu einer Andersbehandlung gegenüber nicht entsprechend geschützten Gebieten / Landschaftselementen.
- In Bezug auf (Einzel-)Bäume sieht das Breuer-Modell (2006) den Verzicht auf Wertstufen vor. Hier ist ein Ausgleich durch art- und anzahlgleiche Neupflanzungen zu erbringen.

11.2.6.2 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 14 BNatSchG ist „der Verursacher eines Eingriffs [...] zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind berücksichtigt worden:

- Inanspruchnahme von Flächen, die bereits durch einen Lebensmittelmarkt mit seinen Neben- und Stellplatzflächen bebaut sind.
- Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf 9 m Bauhöhe, wobei Überschreitungen für untergeordnete Anlagen um bis zu 2 m zulässig sind. Damit sollen Eingriffe in das Landschaftsbild durch überproportional hohe Gebäude möglichst vermieden werden.

- Um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu vermeiden wird im Bebauungsplan Nr. 184 eine teilweise Eingrünung des Plangebiets durch eine einreihige *Strauch-Baumhecke (HFM)* festgesetzt.
- Vermeidung der Anlage zusätzlicher Verkehrswege zum Plangebiet / Nutzung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur
- Verzicht auf eine Inanspruchnahme unbelasteter Flächen für die geplante Erweiterung durch die Nutzung eines bereits durch die Bebauungspläne Nr. 108 und Nr. 121 beplanten Gebiets.

11.2.6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Wie in den vorherigen Kapiteln ermittelt wurde, sind von elf betrachteten Schutzgütern drei von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen betroffen. Dies sind die Schutzgüter Fläche, Pflanzen und Tiere sowie Boden.

Schutzgut Fläche

Dieses Schutzgut ist durch die Erhöhung der zulässigen Versiegelung im Plangebiet betroffen. Der Eingriff wird zusammen mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden ausgeglichen. Der Flächenanteil des Schutzguts welcher durch die vorliegende Bauleitplanung betroffen sein wird, ist mit der beeinträchtigten Fläche des Schutzguts Boden identisch. Daher besteht für das Schutzgut Fläche kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 184 kommt es zur Überplanung aller im Plangebiet befindlichen Biotoptypen. Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 und Nr. 121 festgesetzten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* bzw. *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* entwickelten sich zum Biotoptyp *Strauch-Baumhecke (HFM)* welcher durch die vorliegende Bauleitplanung einen Wertstufenverlust erleidet. Der Biotoptyp *Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)* ist aufgrund seiner geringen Wertigkeit - ebenso wie die *Gebäude, Industrie- und Verkehrsflächen* - entsprechend des angewandten Kompensationsmodells nach Breuer (2006) keiner Pflicht des Ausgleichs unterworfen. Demnach sind lediglich folgende Biotoptypen von erheblichen Beeinträchtigungen betroffen:

- *Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)*
- *Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)*
- *Strauch-Baumhecke (HFM)*.

Für die Biotoptypen *Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)* und *Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)* sieht das verwendete Kompensationsmodell (Breuer, 2006) Ersatzpflanzungen (E) gleicher Art, Zahl und ggf. Länge vor. In der Planungspraxis wird zudem ein Flächenäquivalent von 25 m² pro Einzelbaum angewandt und gilt als bewährte Größe.

Durch den Bebauungsplan Nr. 184 wird ein Bereich von 11.554 m² des Bebauungsplans Nr. 121 überplant. Gemäß den im Bebauungsplan Nr. 121 getroffenen Festsetzungen ist alle 300 m² abgeschlossene Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum (Eberesche, Linde, Ahorn, u.ä.) anzupflanzen. Entsprechend der überplanten Fläche entspräche dies, unter Abzug der Straßenverkehrsflächen (736 m²), einer Anzahl von 36 Bäumen. In der Anzahl dieser Bäume sind die Bäume eingeschlossen welche gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 121 pro alle 4 Kfz-Stellplätze zu pflanzen waren. Die Kompensation für das Schutzgut Pflanzen und Tiere erfordert die Pflanzung von **36 standortgerechten Einzelbäumen** der Arten Eberesche, Linde, Ahorn, u.ä im oder in direkter Umgebung des Plangebiets.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 121 ist außerdem beidseitig der Planstraßen alle 15 m ein standortgerechter Laubbaum (Esche oder Ahorn) auf den

Grundstücksflächen zu pflanzen. Aus den linear verlaufenden Anpflanzungen ergibt sich der Biotoptyp *Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)*, welcher in seiner Summe für den überplanten Bereich des Bebauungsplans Nr. 121 eine Länge von insgesamt 358 m aufweist. Dadurch ergibt sich ein Bestand von 23 Bäumen. Als weitere Kompensationsmaßnahme ist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen daher die Pflanzung von mindestens **23 Bäumen** in vorzugsweise linearer Ausprägung mit einer Gesamtlänge von nicht unter 358 m erforderlich. Die Gesamtlänge darf dabei aus bis zu drei Teilstücken zusammengesetzt werden, wobei jedes Teilstück eine Mindestlänge von 100 m aufweisen muss und ist mit Eschen und Ahornen zu bepflanzen.

Die als Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 121 (ca. 3.138 m²) anzulegenden *Strauch-Baumhecken (HFM)* werden von der vorliegende Planung mit einem *Sondergebiet (SO)* überplant.

Im Bebauungsplan Nr. 108 wurde die Eingrünung des Gebiets durch *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* (ca. 703 m²) festgesetzt. Diese Flächen dienten der Kompensation der durch die Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 108 überplanten Weideflächen. Sie umschließen den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 fast vollständig, nur der Bereich entlang der Butjädinger Straße im Nordosten des Plangebiets weist keine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* auf. Die Hecken sind 2 m und 5 m (Nordwest), 3 m (Südwest) und 5 m (Südost) breit. Im Bebauungsplan Nr. 184 wird anstelle der Heckenpflanzungen die Schaffung von *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* mit dem Entwicklungsziel einer *Strauch-Baumhecke (HFM)* vorgesehen. Die südwestliche Eingrünung fällt weg, um den Zugang zum weiter südlich gelegenen Plangebiet, welches sich auf der Fläche des bisher geltenden Bebauungsplans Nr. 121 befindet, gewährleisten zu können. Die Flächengröße der im Bebauungsplan Nr. 108 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 184 vorgesehenen *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* beträgt ca. 703 m².

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 184 soll auf zwei Flächen zum *Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* eine *Strauch-Baumhecke (HFM)* entwickelt werden. Die im Norden des Plangebiets vorgesehene *Strauch-Baumhecke (HFM)* weist eine Fläche von ca. 232 m² auf und die im Nordosten befindliche Hecke erstreckt sich über eine Fläche von ca. 244 m². Somit nimmt die gesamte im Bebauungsplan Nr. 184 vorgesehene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Fläche von 476 m² ein.

- ⇒ Die Überplanung des Biotoptyps *Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)* erfordert eine Pflanzung von **36 Einzelbäumen** oder die Aufwertung eines Biotoptyps auf mindestens Wertstufe III, wobei dieser unter der Annahme eines Flächenäquivalents von 25 m² pro Baum **900 m²** beträgt.
- ⇒ Die Anlage eines vorzugsweise linienhaft verlaufenden Baumbestands mit mindestens **23 Bäumen**, verteilt auf eine Distanz von nicht weniger als **358 m**, wird durch die Überplanung des Biotoptyps *Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)* bedingt. Es besteht die Möglichkeit, den überplanten Baumbestand durch die Aufwertung eines Flächenbiotops auf mindestens Wertstufe III zu kompensieren, wobei bei einem Flächenäquivalent von 25 m² je Baum ein Kompensationsflächenbedarf von **575 m²** entsteht.
- ⇒ Der Verlust der ursprünglich laut Bebauungsplan Nr. 108 (703 m²) und Nr. 121 (3.138 m²) zu entwickelnden *Strauch-Baumhecken (HFM)* ruft einen Kompensationsbedarf von insgesamt **3.841 m²** hervor.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere entsteht unter der Annahme eines Flächenäquivalents von 25 m² pro Baum eine zu kompensierende Fläche von insgesamt: $(36 + 23) \times 25 \text{ m}^2 + 3.841 \text{ m}^2 = \mathbf{5.316 \text{ m}^2}$.

Schutzgut Boden

Im Bebauungsplan Nr. 184 wird die Grundflächenzahl des Plangebiets auf 0,8 erhöht, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird. Der erforderliche Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden errechnet sich aus der Differenz des für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 184 veranschlagten Kompensationsbedarfs ohne Berücksichtigung der bestehenden Bebauungspläne Nr. 108 und Nr. 121 mit dem bereits durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 108 und Nr. 121 abgeleiteten Kompensationsbedarfs. In den nachfolgenden Tabellen wird die Errechnung des Kompensationsflächenbedarfs für das Schutzgut Boden dargestellt:

Tab. 6: Ermittlung der möglichen Versiegelungen und des daraus resultierenden Kompensationsflächenbedarfs der Bebauungspläne Nr. 108 und Nr. 121

Bestehende Versiegelungen					
Bebauungsplan	Fläche	Größe in m²	GRZ	GRZ inkl. Nebenanlagen	Mögliche Versiegelung in m²
Bebauungsplan Nr. 108	<i>Gesamtfläche</i>	4.003	0,4	1,0*	4.003
Bebauungsplan Nr. 121	<i>Straßen</i>	736	-	-	736
	<i>Mischgebiet I (Mitte)</i>	8.962	0,2	0,3	2.689
	<i>Mischgebiet II (Südost)</i>	1.856	0,4	0,6	1.114
Summe möglicher Versiegelungen BB Nr.108 und BB Nr. 121:					8.542
* Der Bebauungsplan Nr.108 stammt aus dem Jahr 1988 und unterliegt damit der BauNVO von 1977. Theoretisch ist dadurch die vollständige Versiegelung der Bodenoberfläche durch Stellplätze und Nebenanlagen möglich.					

Durch den Bebauungsplan Nr. 184 wird ein 4.003 m² großer Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 108 überplant. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 108 (GRZ 0,4) ergibt sich eine maximal zulässige Versiegelung von 1.601 m² durch bauliche Hauptanlagen. Die vorliegende Planung (Bebauungsplan Nr. 184) sieht ebenfalls eine Versiegelung durch Hauptanlagen bis zu einer GRZ 0,4 vor. Dies würde im Falle einer isolierten Betrachtung der Hauptanlagen für die Betrachtung der umweltrelevanten Auswirkungen der vorliegenden Planung bedeuten, dass die potentielle Versiegelung nicht erhöht wird und sich keine erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben würden. Hierbei sind jedoch auch die zulässigen Versiegelungen durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu betrachten, die gem. der Fassung der BauNVO von 1977 ausdrücklich nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen wären. Aufgrund der fehlenden Beschränkung der zusätzlichen Versiegelung durch Nebenanlagen ist eine Berücksichtigung der seit 1987 vorhandenen Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB im Rahmen der BauNVO 1977 als Rechtsgrundlage nicht abschließend möglich. Dem Wortlaut § 19 Abs. 4 BauNVO i. d. F. von 1977 nach wäre demnach neben den „limitierten“ Hauptanlagen eine umfangreiche zusätzliche Versiegelung durch Nebenanlagen zulässig. Auch die „Kappungsgrenze“ der BauNVO ist in der im Plangebiet noch anzuwendenden BauNVO 1977 nicht gegeben. Der Verordnungsgeber sah die Notwendigkeit, im Rahmen der Neufassung 1990 diese beiden Aspekte zu präzisieren, was wiederum den Rückschluss zulässt, dass eine zulässige Gesamtversiegelung jenseits der Kappungsgrenze ganz offenbar klar ausgeschlossen werden musste und insofern zuvor zumindest in Einzelfällen zulässig gewesen sein muss. Ungeachtet der Frage, ob die Anwendung der BauNVO 1977 im Extremfall eine Versiegelung von bis zu 100 % ermöglichen würde, kann also durchaus davon ausgegangen werden, dass Versiegelungen von über 80 % zulässig wären. Dies wird nach Durchführung der vorliegenden Planung gesichert nicht mehr der Fall sein, da mit „Aktualisierung der Rechtsgrundlagen“ nicht nur die Kappungsgrenze von 80 % definitiv zum Tragen kommt, sondern auch die Überschreitung durch Nebenanlagen nunmehr limitiert ist und die insgesamt zulässige Versiegelung auf 80 % reduziert wird.

Der absolut mögliche Versiegelungsgrad erhöht sich durch die Anwendung der aktuellen BauNVO im Vergleich zum Ursprungsplan nicht, da eine zukünftig maximal zulässige Gesamtversiegelung der Baugrundstücke von 80 % gem. der BauNVO 1990 (GRZ 0,8) auch bei Anwendung der BauNVO 1977 (GRZ 0,2 + Nebenanlagen ohne konkrete Beschränkung) möglich wäre.

Gemäß Tabelle 6 entstand ein Kompensationsflächenbedarf von 8.542 m² für das Schutzgut Boden durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 108 und Nr. 121. Dieser wird als bereits abgegolten betrachtet.

Im Plangebiet befindet sich ein Boden mit natürlich hoher Bodenfruchtbarkeit (Tiefe Kleimarsch), welcher gemäß den aktuellen Eingriffsregelung (Breuer, 2006) im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden muss. Der andere im Plangebiet befindliche Boden (Mittlere Kleimarsch) wird im Verhältnis 1 : 0,5 ausgeglichen. Der Kompensationsflächenbedarf für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 184 ohne Berücksichtigung der Bebauungspläne Nr. 108 und Nr. 121 errechnet sich gemäß nachfolgender Tabelle:

Tab. 7: Ermittlung des Kompensationsflächenbedarf zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 184 ohne Berücksichtigung der Bebauungspläne Nr. 108 und Nr. 121

Kompensationsflächenbedarf					
Teilbereich	Größe in m ²	Neue GRZ	Zukünftig versiegelbare Fläche in m ²	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf in m ²
Bebauungsplan Nr. 184 Teilbereich BB 108 Tiefe Kleimarsch	3.990	0,8	3.192	1:1	3.192
Bebauungsplan Nr. 184 Teilbereich BB 108 Mittlere Kleimarsch	13	0,8	10	1:0,5	5
Bebauungsplan Nr. 184 Teilbereich BB 121 Mischgebiet I Tiefe Kleimarsch	552	0,8	442	1:1	442
Bebauungsplan Nr. 184 Teilbereich BB121 Mischgebiet II Mittlere Kleimarsch	11.002	0,8	8.802	1:0,5	4.401
Summe:			12.446		8.040

Eine Nichtberücksichtigung der bisher für das Plangebiet geltenden Bebauungspläne Nr. 108 und Nr. 121 hätte gemäß obiger Tabelle einen Kompensationsflächenbedarf von 8.040 m² durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 184 zur Folge.

Die zu leistende Kompensation errechnet sich aus der Differenz des Kompensationsflächenbedarfs zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 184 mit dem bereits abgegoltenen Kompensationsflächenbedarf welcher durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 108 und Nr. 121 anfiel: $8.040 \text{ m}^2 - 8.542 \text{ m}^2 = - 502 \text{ m}^2$.

Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ist demnach keine Kompensation durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 184 erforderlich, vielmehr errechnet sich ein „Überschuss“ von 502 m².

Der „Überschuss“ von 502 m² darf gemäß der Eingriffsregeln nicht für die Kompensation der an den Schutzgut Pflanzen und Tiere hervorgerufenen Beeinträchtigungen herangezogen werden, da das Schutzgut Boden stets unabhängig von den anderen berücksichtigten Schutzgütern zu betrachten ist.

Ergebnis

Der Ausgleichsflächenbedarf für die im Zusammenhang mit der hier behandelten Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen an dem Schutzgut Boden beträgt unter Berücksichtigung der bereits im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 108 und Nr. 121 geleisteten Kompensation insgesamt – **502 m²** wodurch die Notwendigkeit der Kompensation des Schutzguts Boden entfällt.

Die Überplanung der *Strauch-Baumhecken (HFM)* ruft einen Kompensationsbedarf von **3.841 m²** hervor.

Die Beseitigung von Einzelbäumen beeinträchtigt das Schutzgut Pflanzen und Tiere und erfordert eine Ersatzpflanzung von **36 Bäumen**. Des Weiteren erfordert die Überplanung linear ausgerichteter Baumbestände die Ersatzpflanzung von mindestens **23 Bäumen** vorzugsweise

auf einer Strecke von nicht unter 358 m, da auch dadurch das Schutzgut Pflanzen und Tiere betroffen wird. Der Ersatz der Bäume kann durch ein Flächenäquivalent von 25 m² pro Baum erfolgen.

11.2.6.4 **Kompensationsmaßnahmen**

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen sind Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, als auch externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Interne Maßnahmen:

Die Beseitigung des Biotoptyps *Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)* wird durch Neupflanzungen teilweise ausgeglichen. Die Neupflanzungen erfolgen innerhalb der Stellplatzfläche des geplanten Einkaufsmarkts. Im Bebauungsplan Nr. 184 wird die Pflanzung eines Laubbaums pro 7 Stellplätze festgesetzt. Weiterhin ist für das Plangebiet die Schaffung von 135 Stellplätzen vorhergesehen, woraus sich die Anzahl von **20** zu pflanzenden Bäumen im Bereich der Stellplätze ergibt.

Die Artzusammensetzung der im Bebauungsplan Nr. 184 getroffenen Festsetzung zur Pflanzung von Einzelbäume (z.B. Spitzahorn, Eberesche oder Stieleiche) innerhalb der Stellplatzfläche, entspricht den überplanten Einzelbäumen des Bebauungsplans Nr. 121 (Ebereschen, Linden, Ahorn u. ä.).

Durch die Pflanzung von 20 Einzelbäumen im Plangebiet verbleibt ein Kompensationsbedarf von 39 zu pflanzenden Einzelbäumen.

Im Bebauungsplan Nr. 184 sind *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt, auf welchen zwei *Strauch-Baumhecken (HFM)* mit einer Gesamtflächengröße von 476 m² entwickelt werden sollen. Durch die Anlage der *Strauch-Baumhecken (HFM)* wird der Kompensationsflächenbedarf von 3.841 m² um 476 m² reduziert und beträgt dementsprechend noch **3.365 m²** zuzüglich **39** zu pflanzender **Einzelbäume**.

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird auf externen Flächen gedeckt.

Externe Maßnahmen:

Die Kompensation des nach der Durchführung der internen Kompensationsmaßnahmen verbliebenen Kompensationsbedarfs wird auf landkreiseigenen Flurstücken erfolgen. Hierfür schließt der Vorhabenträger einen Vertrag mit der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch über die Bereitstellung geeigneter Kompensationsflächen und deren anschließender Bewirtschaftung bzw. biotopischer Entwicklung.

Die auf externen Flächen zu leistenden Kompensationsmaßnahmen belaufen sich auf 3.365 m² zuzüglich der Pflanzung von 39 Einzelbäumen. Die Einzelbäume können mit dem Flächenäquivalent von 25 m² je Baum kompensiert werden. Die Kompensation soll durch die Anwendung des Flächenäquivalents von 25 m² je Baum erfolgen, wodurch sich ein auf externen Flächen zu leistender Kompensationsbedarf von 3.365 m² + (39 x 25) = **4.340 m²** ergibt. Der erforderliche externe Kompensationsbedarf wird auf den im Landkreis liegenden Kompensationsflächen „Angelkuhle“ und „Elsflether Stadtwald“ getilgt.

Externe Kompensationsfläche 1 „Angelkuhle“

Die Kompensationsfläche liegt in der Gemarkung Oldenbrok auf dem Flurstück 26/10, Flur 1. Das Flurstück umfasst eine Flächengröße von insgesamt 20.180 m² wovon **909 m²** für die Kompensation des durch den Bebauungsplan Nr. 184 der Gemeinde Butjadingen hervorgerufenen Kompensationsbedarfs beansprucht werden soll. Die auf der externen Kompensationsfläche 1 vorhandene Moorfläche wird zum größten Teil den Biotoptypen der *Birkenwälder entwässerter Moore (WV)* zugeordnet. In den feuchteren Bereichen mit Torfmoosbeständen sind Übergänge zum *Birken-Bruchwald nährstoffarmer Standorte (WBA)* erkennbar. Mit Hilfe

von Einstaumaßnahmen im Bereich der Wälder soll die Ausbildung einer Kraut- und Mooschicht mit bruchwaldtypischen Arteninventar erzielt werden.

Der Biotoptyp *Birkenwälder entwässerter Moore (WV)* ist gemäß von Drachenfels (2016) der Wertstufe III bis IV (allgemeine bis besondere Bedeutung) zuzurechnen. Das Zielbiotop der Kompensationsfläche besteht in einem *Birken-Bruchwald nährstoffarmer Standorte (WBA)* und besitzt die Wertstufe V (besondere Bedeutung). Demnach findet bei erfolgreichen Einstaumaßnahmen eine biotopische Aufwertung um eine Wertstufe statt. Der Zielbiotopkomplex beinhaltet den Bestand von Gehölzen welche als naturraumtypisch zu betrachten sind. Die externe Kompensationsfläche 1 „Angelkuhle“ ist geeignet um die durch die Überplanung der Bebauungspläne Nr. 108 und Nr. 121 hervorgerufenen Eingriffe auf die (theoretisch vorhandenen) Biotope des Plangebiets teilweise zu kompensieren. Von dem Flurstück 26/10, Flur 1 („Angelkuhle“) werden insgesamt 909 m² zur Kompensation herangezogen, wodurch der weitere externe Kompensationsbedarf $4.340 \text{ m}^2 - 909 \text{ m}^2 = 3.431 \text{ m}^2$ beträgt.

Externe Kompensationsfläche 2 „Elsflether Stadtwald“

Die zweite externe Kompensationsfläche („Elsflether Stadtwald“) liegt in der Gemarkung Elsflleth und trägt die Flurstücknummer 43, Flur 6. Das Flurstück umfasst eine Flächengröße von 11.099 m² von denen **3.431 m²** für die Kompensation der durch die Überplanung der beiden Bebauungspläne Nr. 108 und Nr. 121 in der Gemeinde Butjadingen hervorgerufenen Kompensationsbedarfs genutzt werden sollen.

Die externe Kompensationsfläche „Elsflether Stadtwald“ ist dem Biotoptyp *Hybridpappelforst (WXP)* zugehörig. Durch den Einstau wasserführender Gräben soll auf dem Flurstück zukünftig ein höherer Wasserstand eingestellt werden. Durch die Nachzeichnung von Gruppen sowie die Anlage eines Gewässers konnten im Gebiet zwischen den Gräben Wölbackerstrukturen entwickelt werden. Die Wölbackerstrukturen besitzen unterschiedliche Feuchtegradienten. Die im Gebiet vorhandenen Baumarten sind als naturraumtypisch zu klassifizieren. Die Hauptbaumart ist die Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), weitere auf dem Flurstück vorkommende Arten sind Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winterlinde (*Tilia cordata*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*). Die Gehölzvegetation der Waldränder besteht in unterschiedlicher Ausdehnung aus Gewöhnlicher Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnlicher Traubenkirsche (*Prunus padus*), Bruch-Weide (*Salix fragilis*), Gewöhnlichen Schneeball (*Viburnum opulus*) und Eingriffeligen Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Das Zielbiotop besteht in einem *Eichen-Hainbuchenmischwald (WCN / WCR)* bis hin zu einem *Erlenbruchwald (WAR)*. Der vorhandene Hybridpappelforst besitzt eine Wertstufe von II, wobei diesem aufgrund seiner guten Ausprägung auch die Wertstufe III zugeordnet werden kann. Die Zielbiotope der Entwicklungsmaßnahmen bestehen aus naturnahen Wäldern welche allesamt die Wertstufe V besitzen. Eine erfolgreiche Umsetzung der Entwicklungsmaßnahmen zieht somit eine Wertstufenerhöhung nach sich. Die externe Kompensationsmaßnahme ist geeignet um die Beeinträchtigungen der im Umweltbericht betrachteten Schutzgüter zu kompensieren. Auf dem Flurstück 43, Flur 6 („Elsflether Stadtwald“) werden 3.431 m² des durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 184 hervorgerufenen Kompensationsbedarfs kompensiert.

Zusammenfassung

Der durch die vorliegende Bauleitplanung hervorgerufene Kompensationsbedarf beläuft sich unter der Annahme eines Flächenäquivalents von 25 m² pro Baum auf **5.316 m²**. Er wird durch Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen und Tiere hervorgerufen. Der erforderliche Kompensationsbedarf wird auf internen und externen Kompensationsflächen geleistet. Die internen Kompensationsmaßnahmen bestehen in der Entwicklung zweier *Strauch-Baumhecken (HFM)* im Norden bzw. im Nordosten des Plangebiets. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird auf zwei externen Kompensationsflächen getilgt. Hierfür wird auf der externen Kompensationsfläche 1 „Angelkuhle“ ein *Birkenwald entwässerter Standorte (WV)* in einen *Birken-Bruchwald nährstoffarmer Standorte (WBA)* umgewandelt. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird mit Hilfe der externen Kompensationsfläche 2 „Elsflether Stadtwald“ erbracht.

Dieses Gebiet wurde als *Hybridpappelforst (WPX)* kartiert und wird zu einem *Eichen-Hainbuchenmischwald (WCN / WCR)* bzw. zu einem *Erlenbruchwald (WAR)* entwickelt. Durch die Kompensationsmaßnahmen werden die durch die Bauleitplanung verursachten Eingriffe in Natur und Umwelt vollständig kompensiert.

Tab. 8: Flächengrößen der Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Bezeichnung	Kompensation
Interne Kompensationsmaßnahme	Strauch-Baumhecke (Nord)	232 m ²
Interne Kompensationsmaßnahme	Strauch-Baumhecke (Nordost)	244 m ²
Interne Kompensationsmaßnahme	Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze	500 m ² (entspricht 20 Bäumen bei 25 m ² Flächenäquivalent pro Baum)
Externe Kompensationsmaßnahme	Angelkuhle (Oldenbrok, Flurstück 26/10, Flur 1)	909 m ²
Externe Kompensationsmaßnahme	Elsflether Stadtwald (Elsfleth, Flurstück 43, Flur 6)	3.431 m ²
Summe		5.316 m²

11.2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Durch einen Verzicht auf die Planung könnte die Verkaufsfläche des bestehenden EDEKA-Lebensmittelmarkts nicht erhöht werden. Das begrenzte Platzangebot stünde einer zeitgemäßen Modernisierung des bestehenden Marktgebäudes gegenüber. Durch das Ausbleiben eines kundenorientierten Neubaus des Einkaufsmarkts in Verbindung mit sich ändernden Ansprüche des Einkaufserlebnis, wäre ein schleichender Verlust der Konkurrenzkraft des bestehenden Einkaufsmarkts vorstellbar.

Der geplante Einkaufsmarkt befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Ortszentrum Burhaves und ist durch eine Bushaltestelle an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Durch seine Lage nahe des Ortszentrums besitzt er damit sehr gute Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung Burhaves mit Lebensmitteln und Dingen des alltäglichen Bedarfs. Der Nutzung von Alternativstandorten im Zentrum Burhaves steht ein begrenztes Platzangebot entgegen, was der geplanten Erhöhung der Einkaufsfläche des EDEKA-Marktes entgegen stünde. Ein weit vom Zentrum entfernt liegendes Einkaufsmarktgebäude wiese nicht mehr die guten Standortvoraussetzungen, wie die Fußläufigkeit zum Zentrum, auf.

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit bereits durch die Bebauungspläne Nr. 108 und Nr. 121 beplant. Der Bebauungsplan Nr. 184 „Burhave Erweiterung EDEKA“ schließt den bestehenden Einkaufsmarkt auf der Fläche des Bebauungsplans Nr. 108 ein und nutzt Flächen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 121. Durch die Nutzung zweier bereits beplanter Flächen wird der Einfluss auf die Umwelt minimiert, da keine neuen Flächen aus der Natur entnommen werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 184 wird ein *Mischgebiet (MI)* zu einem *Sondergebiet (SO)* mit der Zweckbestimmung *Einzelhandel* umgewandelt. Durch diese Festsetzung wird das Gebiet langfristig als Einzelhandelsstandort gesichert. Durch eine anderweitige Planung wird den raumordnerischen Zielen der Nachverdichtung und einer vorrangigen Innenentwicklung in keinem besseren Maß entsprochen als durch die vorliegende Planung. Für den ausgewählten Standort spricht unter anderem seine Lage in direktem Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet und die gute Erschließungssituation. Weiterhin wird eine Fläche mit relativ geringer ökologischer Wertigkeit in Anspruch genommen. Ein Standortwechsel des etablierten EDEKA-Einkaufsmarkts stellt daher keine zielführende Alternative zur Entwicklung der Ortschaft Burhave dar.

11.2.8 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)

Das Plangebiet wird durch einen neuen Einkaufsmarkt, inklusive seiner Nebenanlagen bebaut. Nach Inbetriebnahme des Neubaus wird das alte Gebäude abgerissen. Es wird vorausgesetzt, dass die Baumaßnahmen dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen und der Neubau somit kaum anfällig für stabilitätsbedingte Unfälle ist. Hinzu kommt eine äußerst geringe Wahrscheinlichkeit, dass diese Region Deutschlands von Erdbeben betroffen sein wird (Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe - BGR, 2020). Daher werden negative Auswirkungen durch Erdbeben ausgeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich in einer Marschlandschaft auf einer Höhe von etwa 1,50 m ü. NHN. Daher ist es von möglicherweise auftretenden Sturmfluten und sonstigen maritim bedingten Hochwassern bedroht, wobei die Gefahr einer Überflutung, durch das Vorhandensein ausreichend dimensionierter und gewidmeter Deiche, bereits auf ein Minimum reduziert worden ist. Für das Plangebiet als Bestandteil des *Küstengebiet Weser* kann dennoch ein Überflutungsereignis, welches jedoch nur mit einer niedrigen Wahrscheinlichkeit auftreten wird (Szenario HQextrem), nicht ausgeschlossen werden (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2020).

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass das Gebäude gemäß der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien sowie dem aktuellen Stand der Technik hinsichtlich des Brandschutzes errichtet wird, sodass ein Gebäudebrand soweit wie möglich vermieden wird. Gewerbe- oder Industriebetriebe, die mit explosionsgefährdeten Stoffen oder leicht entzündlichen Materialien umgehen, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht ansässig. Das Brandrisiko wird für das Plangebiet daher als gering eingestuft. In der Umgebung und insbesondere an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes befinden sich einige Einzelbäume die allesamt keinen eigenständigen Wald darstellen. Diese könnten im Falle eines Gebäudebrandes betroffen sein. Da das Plangebiet jedoch zentrumsnah liegt können aufkommende Brände schnell erkannt werden. Die Freiwillige Feuerwehr Burhave befindet sich zudem in nächster Umgebung zum Plangebiet und kann somit im Falle eines Brands schnell Gegenmaßnahmen einleiten. Bei einem möglichen Brand kann es durch Luftverunreinigungen zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Klima / Luft sowie Pflanzen und Tiere kommen. Da es sich um zeitweilige Verunreinigungen handelt und die Menschen in der Umgebung diesbezüglich üblicherweise rechtzeitig gewarnt werden und Tiere fliehen können, handelt es sich um Auswirkungen geringer Schwere. Es kann jedoch im schlimmsten Fall bei Bränden von Gebäuden auch zu Todesfällen von Menschen und Tieren kommen. Bedenkenswert ist jedoch, dass die genannten Gefahren durchaus zum allgemeinen Lebensrisiko gezählt werden können.

Im Plangebiet werden keine Abfälle erzeugt, von denen ein größeres Unfallrisiko für die Schutzgüter ausgeht. Gleiches gilt für die erzeugten Verkehre.

Die Auswirkungen des Klimawandels für diese Region sind bisher nur für wenige Klimafaktoren untersucht worden. So gilt ein Anstieg der Temperatur und damit verbunden ein Rückgang der Frost- und Eistage als wahrscheinlich. Für andere klima- und katastrophenrelevante Faktoren, wie die Windgeschwindigkeit sowie Häufigkeit und Intensität von Niederschlagsereignissen, ist jedoch nach dem aktuellen Stand der Forschung deren jährliche Änderung bis Ende des 21. Jahrhunderts (2071-2100) im Vergleich zu heute (1961-1990) unklar (Norddeutsches Klimabüro, 2017). Wie oben bereits dargestellt, weist das Plangebiet ein geringes, aber vorhandenes Überschwemmungsrisiko auf. Die Wahrscheinlichkeit für Sturmereignisse, die über das übliche Maß in Nordwestdeutschland hinausgehen, ist nicht bekannt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Risiko sich nicht wesentlich vom Risiko der Nachbarregionen unterscheidet.

11.3 Zusätzliche Angaben

11.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgte gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2016) und orientiert sich an den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 108 „Burhave, Bockserie“ und Nr. 121 „Burhave, nordwestlich Bahnhofstrasse“.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch sowie den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2020) und den Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2020) zurückgegriffen.

Vor dem Hintergrund, dass lediglich allgemein weit verbreitete und überwiegend intensiv genutzte Biotoptypen erfasst wurden, wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Situation von Natur und Landschaft hinreichend genau dargestellt und bewertet werden kann.

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes und die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer, 2006).

Bei der Zusammenstellung der dem Umweltbericht zu Grunde gelegten Angaben sind keine Probleme aufgetreten.

11.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Planumsetzung betreffend die erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB erfolgt durch die Gemeinde. Zu diesem Zweck erfolgt zwei Jahre nach Beginn der Erschließungs-/ Hochbaumaßnahme durch die Gemeinde eine Begehung, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Sollten im Zuge dieser Begehung unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festgestellt werden, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus.

Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so werden weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchgeführt.

Zusätzlich wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.

11.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll der Neubau eines EDEKA-Einkaufsmarkts im Westen der Ortschaft Burhave realisiert werden. Durch den Neubau eines EDEKA-Einkaufsmarkts und den Rückbau des bisherigen im Plangebiet befindlichen EDEKA-Einkaufsmarkts, wird die Verkaufsfläche des Marktes nahezu verdoppelt, wodurch dieser eine moderne Gestaltung erhalten kann. Das Gebäude des alten Einkaufsmarkts wird nach der Inbetriebnahme des Neubaus abgerissen.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung in dem Bereich des Plangebiets, der derzeit noch nicht bebaut ist erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Von den erheblichen Auswirkungen der Planung ist lediglich das Schutzgut Pflanzen und Tiere betroffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wurden bereits in der Vergangenheit durch die Ausweisung der Bebauungspläne Nr. 108 und Nr. 121 ausgeglichen. Für die von der vorliegenden Planung berührten Bereiche der Bebauungspläne Nr. 108 und Nr. 121 ergab sich ein Kompensationsbedarf von ca. 8.542 m² für das Schutzgut Boden, welcher als abgegolten betrachtet wird. Der nach heutigen Maßstäben ermittelte Kompensationsbedarf betrüge

8.040 m² bei einer Nichtberücksichtigung der durch die Bebauungspläne Nr. 108 und Nr. 121 geschaffenen planungsrechtlichen Voraussetzungen. Im Ergebnis wurde durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 108 und Nr. 121 das Schutzgut Boden bereits ausreichend kompensiert.

Pflanzen und Tiere als Schutzgut der Natur und Umwelt werden insofern von der Planung berührt, als dass die gemäß Bebauungsplan Nr. 184 vorhandenen Biotoptypen *Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)* und *Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)* vollständig überplant werden. Hierbei sind **36 Bäume** des Biotoptyps *Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)* betroffen, zusätzlich sind für die Beeinträchtigungen des Biotoptyps *Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)* **23 Bäume** anzupflanzen. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 184 werden innerhalb der Stellplatzfläche insgesamt 20 Bäume gepflanzt, wonach noch 39 Bäume auf externen Flächen gepflanzt werden müssen. Die Baumpflanzungen können durch ein Flächenäquivalent von 25 m² pro Baum ersetzt werden, wodurch für die 39 Bäume ein Flächenäquivalent von insgesamt 975 m² anfällt. Durch die vorliegende Planung werden die in den Bebauungsplänen Nr. 108 und Nr. 121 festgesetzte *Strauch-Baumhecken (HFM)* überplant. Das Plangebiet wird zudem im Norden und im Nordosten zukünftig durch *Strauch-Baumhecken (HFM)* eingegrünt.

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird auf zwei externen Flächen geleistet. Hierfür werden Gehölzbestände auf der externen Kompensationsfläche 1 „Angelkuhle“ und der externen Kompensationsfläche 2 „Elsflether Stadtwald“ entwickelt. Auf der externen Kompensationsfläche 1 werden 909 m² des Kompensationsbedarfs durch die Entwicklung eines *Birkenwalds entwässerter Moore (WV)* hin zu einem *Birken-Bruchwald nährstoffarmer Standorte (WBA)* kompensiert. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird auf der externen Kompensationsfläche 2 durch die Entwicklung eines *Eichen-Hainbuchenmischwaldes (WCN / WCR)* bzw. *Erlenbruchwalds (WAR)* mit dem Ausgangsbioptyp eines *Hybridpappelforst (WXP)* realisiert. Mit Durchführung der Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter als vollständig ausgeglichen gelten.

11.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- BauGB. (4. Mai 2017). Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Breuer, W. (Januar 2006). Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". In *Beiträge zur Eingriffsregelung V* (Bd. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, S. 72). Hannover: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.
- Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe - BGR. (Feb. 2020). BGR-Geoviewer. Hannover. Abgerufen am 27. 02 2020 von https://geoviewer.bgr.de/mapapps4/resources/apps/geoviewer/index.html?lang=de&tab=geophysik&cover=geophysik_gerseis_ag_s_wms
- Gemeinde Butjadingen. (18. 03 1992). Satzung zum Schutz des Baumbestands im Nordseebad Burhave, Gemeinde Butjadingen. Butjadingen. Abgerufen am 28. 02 2020 von https://www.gemeinde-butjadingen.de/formulare/satzung_zum_schutz_des_baumbestandes_im_nordseebad_burhave.pdf
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). (2020). *NIBIS® Kartenserver*. Abgerufen am 21. 02 2020 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>
- Landkreis Wesermarsch - Der Landrat. (Oktober 2016). Landschaftsrahmenplan Landkreis Wesermarsch - Fortschreibung/Neubearbeitung 2013/2016. Brake.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. (2020). Umweltkarten Niedersachsen. Hannover. Abgerufen am 24. 01 2020
- Norddeutsches Klimabüro. (2017). *Norddeutscher Klimaatlas*. (I. Dr. Meinke, Hrsg.) Abgerufen am 01. 08 2017 von <http://www.norddeutscher-klimaatlas.de>
- Planungsgesellschaft mbH, Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung. (2008). 1. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung. Oldenburg (Oldb): Gemeinde Butjadingen.
- von Drachenfels, O. (Juli 2016). Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Hrsg.) *Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4*, S. 326.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrage der Gemeinde Butjadingen ausgearbeitet:

Bremen, den 24.07.2019 / 07.09.2020

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Butjadingen, den

.....

(Linneweber)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 06.02.2020 in Form einer Bürgerversammlung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Butjadingen, den

.....

(Linneweber)
Bürgermeister

Anhang I Biotoptypenkartierung (Instara GmbH, Bremen, Stand: 01.09.2020)

Anhang II Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse (Bulwiengesa AG, Hamburg, Stand: 13.06.2019)

Anhang III Schallgutachten (ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, Stand: 25.02.2020)