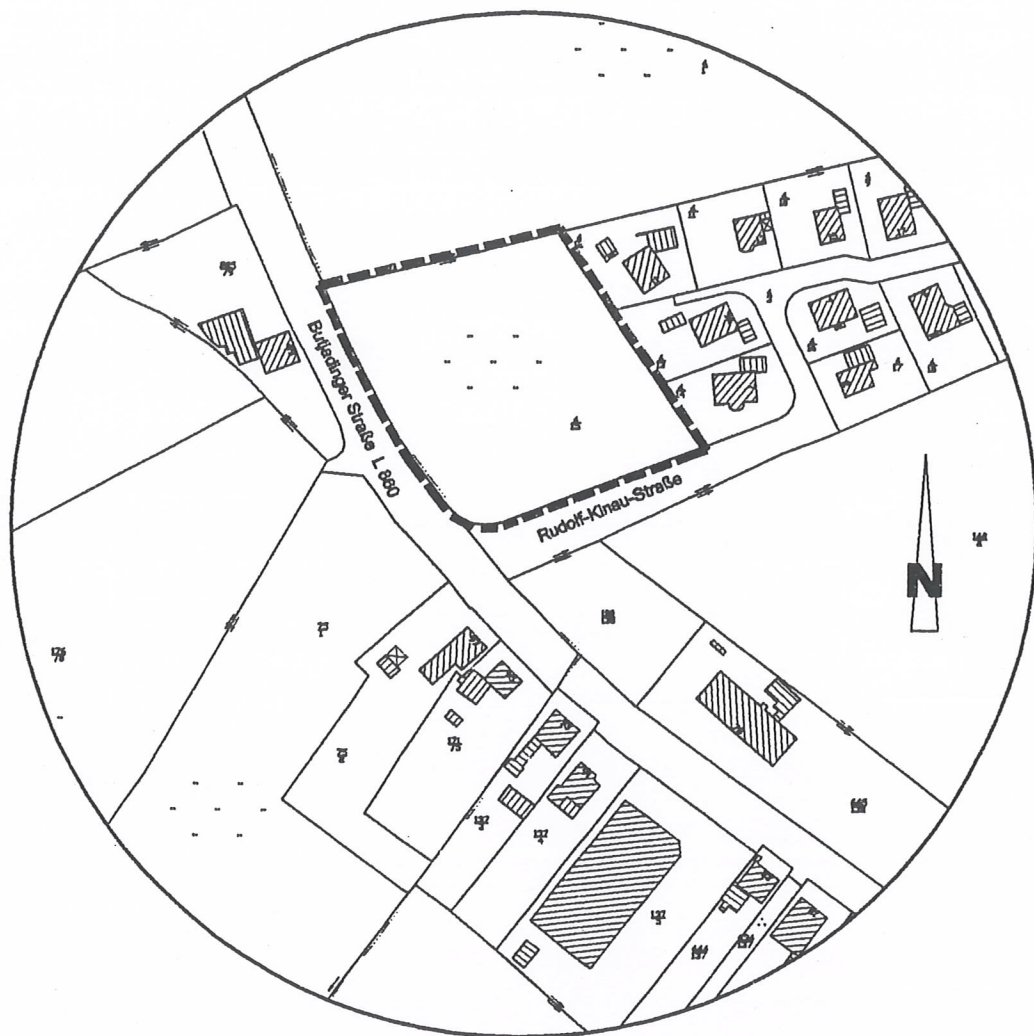


Gemeinde Butjadingen

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 118 „Burhave, Rudolf-Kinau-Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung



Stand: 31.10.2000

GEMEINDE BUTJADINGEN

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 118 „BURHAVE, RUDOLF-KINAU-STRASSE“ mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

im Oktober 2000

Auftraggeber: Gemeinde Butjadingen
Postfach 32
26963 Butjadingen

Planverfasser:



Bremer Straße 18
26135 Oldenburg
Tel.: 0441 / 92696-0
Fax: 0441 / 92696 29

1	RAHMENBEDINGUNGEN	2
1.1	Aufstellungsbeschluß	2
1.2	Rechtsgrundlagen	2
1.3	Kartengrundlagen	2
1.4	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.5	Nutzungsstruktur	3
1.6	Ziel der Raumordnung	3
1.7	Vorbereitende Bauleitplanung	3
1.8	Altablagerungen	3
2	NATUR UND LANDSCHAFT	4
2.1	Naturräumliche Standortbedingungen	4
2.2	Bestandsaufnahme, Biotoptypen	4
2.3	Landschaftsbild	5
2.4	Zusammenfassende Bewertung	5
2.5	Auswirkungen der geplanten Versiegelungserhöhung der Mischgebietsfläche	7
2.6	Eingriffsregelung	7
2.6.1	Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	10
2.6.2	Ausgleichsmaßnahmen	10
2.8	Unterhaltung; Pflege	11
3	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	13
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	14
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	14
4.1.1	Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB	14
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB	14
4.2	Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	14
4.3	Verkehrsflächen - § 9 (1) Nr. 11 BauGB	14
4.4	Grünflächen - § 9 (1) Nr. 15 BauGB	14
4.5	Wasserflächen - § 9 (1) Nr. 16 BauGB	15
4.6	Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten - § 9 (1) Nr. 21 BauGB	15
4.7	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB	15
4.8	Ver- und Entsorgung	15
5	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	17
6	FOLGEMASSNAHMEN	18
6.1	Bodenordnende Maßnahmen	18
6.2	Soziale Maßnahmen	18
6.3	Oberbodenschutz § 202 BauGB	18
7	VERFAHRENSVERMERKE	19
9	Textliche Festsetzungen / Nachrichtliche Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen / Örtliche Bauvorschriften	20
9.1	Textliche Festsetzungen	20
9.2	Nachrichtliche Hinweise	20
9.3	Nachrichtliche Übernahme	21
9.4	Örtliche Bauvorschriften	21

1 RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 03.07.2000 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 "Burhave, Rudolf-Kinau-Straße" beschlossen.

1.2 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen in der aktuellen Fassung jeweils zugrunde:

- BauGB
Baugesetzbuch
- BauNVO
Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)
- PlanzV
Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes)
- BNatSchG
Bundesnaturschutzgesetz
- NBauO
Niedersächsische Bauordnung
- NNatG
Niedersächsisches Naturschutzgesetz
 - NWG
- Niedersächsisches Wassergesetz
 - NGO
- Niedersächsische Gemeindeordnung

1.3 KARTENGRUNDLAGEN

Die Planzeichnung für den Bebauungsplan ist unter Verwendung des vom Katasteramt Brake zur Verfügung gestellten Kartenmaterials erstellt worden.

1.4 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 liegt im Nordwesten des Ortsteiles Burhave, östlich der Butjadinger Straße (L 860).

Die genaue Abgrenzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.5 NUTZUNGSSTRUKTUR

Das Plangebiet wird zur Zeit als Lagerplatz genutzt.

1.6 ZIEL DER RAUMORDNUNG

§ 1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung vor, welche im Landes-Raumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen dargestellt sind.

Gemäß den Zeichnerischen Darstellungen des Landes-Raumordnungsprogrammes von 1994 liegt die Ortschaft Burhave mit dem Plangebiet im Raum außerhalb der Ordnungsräume (ländlicher Raum). Innerhalb dieses Raumes sollen Maßnahmen durchgeführt werden, die dazu beitragen, diese Räume so zu entwickeln, daß eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Darüber hinaus weisen die Beikarten des Landes-Raumordnungsprogrammes für Burhave noch ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft sowie ein Vorsorgegebiet für Erholung aus. In den Vorsorgegebieten sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, daß die Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Ein Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) gibt es nicht. Der Landkreis Wesermarsch, als Träger der Regionalplanung, hat einen Aufstellungsbeschuß gefaßt. Ein Entwurf des RROP ist derzeit in Bearbeitung.

1.7 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der geltende Flächennutzungsplan (19. Flächennutzungsplanänderung) der Gemeinde Butjadingen stellt für den Planbereich eine gemischte Baufläche dar.

1.8 ALTABLAGERUNGEN

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Das Datenmaterial wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) ausgewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor.

Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen (siehe nachrichtlicher Hinweis).

2 NATUR UND LANDSCHAFT

2.1 NATURRÄUMLICHE STANDORTBEDINGUNGEN

Der vorhandene Bodentyp des Plangebietes ist anthropogen verändert, weil dort flächendeckend Schotter aufgebracht wurde.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten von Gräben begrenzt, die beide in das im Südosten verlaufende Alte Burhaver Sieltief (Gewässer II. Ordnung) entwässern.

Die potentielle natürliche Vegetation der ursprünglich feuchten bis nassen Böden (Seemarsch) des Plangebietes ist den Salzwiesen, Salzlöhrichtern und Weiden-, Erlen- und Auenwäldern der Küsten- und unteren Flußmarschen zuzurechnen.

2.2 BESTANDSAUFNAHME, BIOTOPTYPEN

Der größte Teil des Plangebietes wird zeitweilig als Lager- und Parkplatz genutzt. Die Mutterbodenschicht wurde abgetragen und durch eine Schotterdecke ersetzt. Die Fläche wird regelmäßig gemäht.

Es finden sich hier Pflanzenarten des intensiv genutzten Grünlandes wie z. B. Weidelgras (*Lolium perenne*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und Sumpflättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) sowie Zeigerarten der Tritrasengesellschaft wie z. B. Großer Wegerich (*Plantago major*) und Mittlerer Wegerich (*Plantago media*) und Ruderalarten wie z. B. Große Brennessel (*Urtica dioica*), Klettenlabkraut (*Galium aparine*), Strahlenlose Kamille (*Chamomilla suaveolens*), Geruchlose Kamille (*Matricaria maritima*) oder Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*).

Im Norden des Plangebietes befinden sich entlang des Grabens zwei junge Eschen (*Fraxinus excelsior*) mit Stammdurchmessern (Stdm.) von 10-15 cm und zwei ca. 6 m hohe Weißdornbüsche (*Crataegus monogyna*), von denen einer als Standort für eine Baumhütte genutzt wird sowie ein Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Im östlichen Plangebiet befindet sich ein Lärmschutzwall von ca. 2,5 m Höhe und 7,5 m Breite, der von einer grasdominierten Gras- und Krautflur bewachsen ist, die regelmäßig gemäht wird. Bestandsbildende Arten sind Große Brennessel, Roter Schwingel (*Festuca rubra*), Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*), Gemeines Knautgras (*Dactylis glomerata*), Gemeine Quecke (*Agropyron repens*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und Gundermann (*Glechoma hederata*).

Die beiden vorhandenen Gräben im Norden und Osten sind Gewässer III. Ordnung, überwiegend trapezförmig ausgebildet, ca. 2,5 m breit und führten im Mai, Juni und Juli 2000 Wasser (1-1,5 m Wasserspiegelbreite). Der östliche Graben ist dicht mit Schilf (*Phragmites australis*) und Rohrkolben (*Typha latifolia*) bewachsen bzw. durchsetzt. Daneben finden sich u.a. Kleine Wasserlinse (*Lemna minor*), Blauer Wasserehrenpreis (*Veronica anagallis-aquatica*) und Wasser-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*).

Im nördlichen Graben ist bereichsweise eine Schwimmblatt- und Unterwasservegetation vorhanden, die überwiegend aus der Kleinen Wasserlinse gebildet wird. Daneben finden sich vereinzelt Dreifurchige Wasserlinse (*Lemna trisula*), Froschbiß (*Hydrocharis morsus-ranae*, Rote Liste 3), Froschlöffel (*Alisma plantago aquatica*), Ästiger Igelkolben (*Sparganium erectum*) und Rohrkolben. Auf den beschatteten Abschnitten wurde keine Gras- und Krautvegetation angetroffen. Teilweise sind Verunreinigungen durch Plastikplanen und Holz vorhanden.

An den Grabenrändern findet sich neben Arten der Grünlandflächen überwiegend Schilf und Große Brennessel.

Die östlich und südlich angrenzenden, außerhalb des Plangebietes gelegenen, Siedlungsbereiche werden vorwiegend aus Einzelhäusern mit größeren und kleineren Nutzgärten gebildet. Neben artenarmen Scherrasenflächen (GRA) treten häufig neuzeitliche Ziergärten (PHZ) mit Ziergebüschen aus teilweise überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE) bzw. teilweise nicht heimischen Gehölzarten (BZN) auf.

2.3 LANDSCHAFTSBILD

Der Planungsraum wird größtenteils von einer großen Schotterfläche, einem Wall und durch Gräben bestimmt. Landschaftsbildprägend und raumwirksam sind die alten, ca. 6 m hohen Weißdornbüsche entlang des nördlichen Grabens. Der ca. 2,5 m hohe Wall zum östlich angrenzenden Wohngebiet wirkt in der ansonsten ebenen Landschaft standortfremd.

2.4 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Die Bewertung der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aus Sicht der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft/Klima und des Landschaftsbildes erfolgt in Anlehnung an die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94, Landesamt für Ökologie, Hannover).

Um eine annähernd objektive Bewertung des Schutzgutes **Arten und Lebensgemeinschaften** zu erreichen, wird eine Modifikation der Bewertungsstufen der „Naturschutzfachlichen Hinweise des NLÖs“ durchgeführt. Für dieses Schutzgut wird eine weitere Bewertungsstufe in Form eines Zwischenwertes eingeführt. Damit soll ausgeschlossen werden, daß z. B. Intensivgrünlandbereiche für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften die gleiche Einstufung wie Gewerbe- oder Verkehrsflächen erhalten.

Die Bewertungsstufen sind:

Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 3,5: Bereich mit geringer bis sehr geringer Bedeutung für den Naturschutz

Für alle übrigen Schutzgüter gilt:

Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung

Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung

Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung

Als zusammenfassende Bewertung lassen sich folgende Aussagen treffen:

Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“

Wertstufe 1: naturnahe, bedingt naturnahe und halbnatürliche Biotoptypen

- Die unverbauten Grabenabschnitte mit Vorkommen von Rote Liste Pflanzenarten haben eine besondere ökologische Bedeutung.

Wertstufe 2: bedingt naturferne Biotoptypen (Flächen mit halbnatürlichen Elementen)

- Die aus einheimischen Arten gebildeten Einzelbüsche besitzen insbesondere im Hinblick auf Nistgelegenheiten für Vögel eine allgemeine ökologische Bedeutung.
- Die unverbauten Gräben haben eine allgemeine ökologische Bedeutung. Sie können u. a. Libellen und Amphibien einen geeigneten Lebensraum bieten.

Wertstufe 3: naturferne Biotoptypen (Flächen, die durch ländliche Nutzung oder gärtnerische Pflege geprägt sind)

- Die geschotterte, intensiv genutzte Fläche im Plangebiet.

Schutzgut „Boden“

Wertstufe 2:

- stark überprägter Naturboden, der durch wasserwirtschaftliche Nutzung (Gräben) anthropogen überformt ist;
- Böden der Siedlungsbereiche (Schotter- und Wallfläche), stark anthropogen beeinträchtigt.

Schutzgut „Wasser-Grundwasser“

Die geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials (1979) gibt für den Planungsraum bei einer niedrigen Grundwasserneubildungsrate (< 100 mm/a) eine mittlere Gefährdung des Grundwassers an.

Siedlungsgebiete weisen aufgrund der Nutzung und Entwässerung der intensiv genutzten Flächen eine stark beeinflusste Grundwassersituation auf (Wertstufe 3).

Schutzgut „Wasser-Oberflächengewässer“

Die im Planungsgebiet anzutreffenden Oberflächengewässer (Gräben) sind der Wertstufe 2 zuzuordnen, da es sich um nährstoffreiche Marsch- und Siedlungsgewässer handelt.

Schutzgut „Klima/Luft“

Alle unter 50 % versiegelten Flächen des Untersuchungsgebietes tragen zur Ausbildung eines Kleinklimas im Planbereich bei. Daher wird die Schotterfläche mit ihrem Gras- und Krautbewuchs der Wertstufe 2 zugeordnet (= wenig beeinträchtigte Bereiche).

Schutzgut „Landschaftsbild“

Das Planungsgebiet stellt einen „stark beeinträchtigten Landschaftsbildbereich“ (Wertstufe 3) dar, da die naturraumtypischen Eigenart und Schönheit durch die geschotterte Fläche und den Wall sowie dem angrenzenden Siedlungsbereich im Osten überformt wird. Das Ortsbild weist nur teilweise markante Landschaftsbild-elemente auf, die naturraumtypische Eigenart ist gering ausgeprägt.

2.5 AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN VERSIEGELUNGSERHÖHUNG DER MISCHGEBIETSFLÄCHE

Der Vollzug der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 "Burhave, Rudolf Kinau Straße" hat die Versiegelung und Überbauung großer Flächenanteile des Planungsgebietes zur Folge.

Durch die geplante Erhöhung der Versiegelungsrate der Mischgebietsfläche sowie durch die Anlage einer Straße werden maximal ca. 0,67 ha Fläche überplant bzw. ca. 0,45 ha neu versiegelt (s. Erläuterungen zur Eingriffsregelung).

2.6 EINGRIFFSREGELUNG

Nach § 8 BNatSchG besteht ein ursächlicher Zusammenhang zwischen der Aufstellung eines Bebauungsplanes und den dadurch ermöglichten Eingriffen. Eine Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt, wenn aufgrund des Bauleitplanes **erhebliche** Beeinträchtigungen (Eingriffe) in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung ist dann nach § 1 (6) BauGB über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu entscheiden. Die Belange von Naturschutz und Landschaftsplanung sind dabei einschließlich der durch die Eingriffsregelung vorgeschriebenen Rechtsfolgen wie die Ausgleich und Ersatz in die Abwägung einzustellen.

Über Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft ist bereits im B-Plan zu entscheiden (nicht erst im Baugenehmigungsverfahren). Über die Verpflichtung zu Kompensationsmaßnahmen wird im B-Plan eine abschließende Regelung getroffen.

Im folgenden werden Maßnahmen festgelegt, die die Beeinträchtigungen, die mit der Erhöhung der Versiegelungsrate des Bebauungsplanes Nr. 118 „Burhave, Rudolf-Kinau-Straße“ verbunden sind, kompensieren sollen.

Die Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des NLÖs vorgenommen.

Erläuterungen zur Eingriffsbilanzierung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 werden ca. 0,67 ha neu überplant bzw. ca. 0,45 ha neu versiegelt. Gegenüber dem gültigen B-Plan Nr. 118, wo die max. Versiegelungsrate des Mischgebietes ca. bei einer GRZ von 0,4+35% liegt (ca. 0,4 ha) bedeutet dies eine Versiegelungserhöhung um ca. 0,05 ha.

Auf die Wertigkeiten der im Plangebiet anzutreffenden, von der Realisierung des Bebauungsplanes betroffenen Biotoptypen wird unter Kap. 2.7 eingegangen, so daß sich hier weitere Ausführungen erübrigen.

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges, insbesondere der maximalen Versiegelung von Flächen, wird wie folgt vorgenommen:

Baulandfläche (die gesamte Fläche ohne die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen) x vorgesehener Grundflächenzahl (GRZ). Eine Überschreitung der vorgesehenen GRZ von 0,6 bis 0,8 (= 80 %) gem. § 19 (4) BauNVO ist zulässig.

Das geplante Mischgebiet (MI) hat eine Größe von 4.890 m². Bei einer GRZ von 0,6 und einer Überschreitung bis 0,8 wird mit einer Flächenversiegelung durch Parkplätze, Anlieferverkehr und Stellflächen von 80 % gerechnet.

Bei einer Versiegelung durch die Verkehrsfläche (Straße) wird ebenfalls eine 80 %ige Versiegelung angenommen.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,67 ha.

BESTAND:

(W = Wertstufe, vgl. Kap 2.4)

Schotterfläche (tlw. URF)	5.570 m ²	(W 3)
Lärmschutzwall (URF)	630 m ²	(W 3)
Graben (FGM)	210 m ²	(W 2)
Graben (FGM) mit RL-Arten	110 m ²	(W 1)
Randstreifen	170 m ²	(W 3)
	6.690 m ²	

PLANUNG:

(W = Wertstufe, vgl. Kap 2.4)

Mischbaufläche neu (MI; GRZ 0,6 + 50%)				4.890 m ²
davon versiegelt 80 %	4.890 m ² x	0,80	=	3.910 m ² (W 3,5)
davon schon teilversiegelt				3.910 m ² (W 3)
davon Grünflächen 20 %	4.890 m ² x	0,20	=	740 m ² (W 3)
davon Gehölzfläche			=	240 m ² (W 2)
Verkehrsfläche	680 m ²			
davon versiegelt 80 %	680 m ² x	0,80	=	540 m ² (W 3,5)
davon Verkehrsgrün 20 %	680 m ² x	0,20	=	140 m ² (W 3)
Grünflächen (Wall mit Gehölzen bepflanzt)				630 m ² (W 2)
Grünflächen (Randstreifen entlang v. Gräben)				170 m ² (W 2)
Gräben				320 m ² (W 2)
				6.690 m²

Die maximale Neuversiegelung beträgt insgesamt 4.450 m² (W 3,5).

Im geltenden B-Plan Nr. 118 sind als maximale Versiegelung 3.965 m² festgesetzt. Die Differenz zwischen geltendem B-Plan Nr. 118 und dieser B-Planänderung Nr. 118 bzgl. der Versiegelungshöchstgrenzen beträgt 485 m².

Unter Einbeziehung der Ausgleichsmaßnahmen (Aufwertung von ca. 870 m² Schotterfläche bzw. Lärmschutzwall in Gehölzflächen bzw. in extensiv genutztem Randstreifen) verbleibt ein **Kompensationsüberschuß von ca. 270 m²**.

Der Kompensationsbedarf für die neu zu versiegelnde Fläche des Schutzgutes Boden von ca. 150 m² (485 x Faktor 0,3) wird durch den o.g. Kompensationsüberschuß ausgeglichen.

Durch die Ausweisung der Ausgleichsflächen als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB und die zusätzliche Kennzeichnung als private Grünfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB) besteht eine eindeutige Festlegung dieser Flächen, so daß sie nicht der Baulandfläche zuzuordnen sind und somit bei der Berechnung des Versiegelungsumfanges nicht berücksichtigt werden.

Im Rahmen der hier durchgeführten Eingriffsbilanzierung (Gewichtung der Eingriffe und die Festlegung des Kompensationsbedarfs) wird davon ausgegangen, daß die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Wasser“, „Luft“ und „Landschaftsbild“ durch Aufwertungsmaßnahmen für die Schutzgüter „Boden“ und „Arten und Lebensgemeinschaften“ ausgeglichen werden können, zumal die Eingriffe auf relativ wertarmen Flächen (Vorbelastung durch Bodenaustausch und Schotterfläche) stattfinden.

Einer maximalen Neuversiegelung von 485 m² und den damit verbundenen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter steht die Aufwertung von ca. 870 m²

Schotterfläche bzw. Lärmschutzwall in Gehölzflächen bzw. in extensiv genutztem Randstreifen innerhalb des Bebauungsplangebietes gegenüber.

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen können durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen vollständig innerhalb des Planungsgebietes kompensiert werden, so daß keine weitere **Kompensation** notwendig ist.

1 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung gemäß § 8 BNatSchG wird durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

- der Eingriff erfolgt auf relativ wertarmen Flächen (Schotterflächen);
- zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts-/Ortsbildes bleiben die den vorhandenen Siedlungsrand abschließenden Gehölze erhalten;
- zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Parkplatzflächen und sonstige befahrbar zu gestaltende Flächen möglichst in luft- und wasserdurchlässigem Material zu erstellen;
- die Gräben sind bis auf die Übergänge durch Verkehrswege zu erhalten und in ihrem Bestand zu sichern;
- der 2 m breite Räumstreifen entlang des östlichen Grabens (nicht überbaubare Grundstücksflächen) darf nicht versiegelt und nicht mit Stauden oder Gehölzen bepflanzt werden, sondern ist als extensiver Grünstreifen zu pflegen;
- die Aufwertung wertarmer Biotopstrukturen durch die Realisierung von Gestaltungsmaßnahmen;
- eine zügige Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung bzw. Wiederherstellung ökologischer Funktionszusammenhänge;
- für bauliche Anlagen sind die Angaben des B-Planes zur Höhenbegrenzung bindend.

Ausgleichsmaßnahmen

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (vgl. § 8 Abs. 2 BNatSchG).

Für die mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind folgende Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8 Abs. 2 durchzuführen:

Anlage von Gehölzbiotopen

Es sind teilweise flächige Gehölzpflanzungen vorgesehen. Insbesondere zur angrenzenden offenen Landschaft und zum Wohngebiet übernehmen diese Gehölz-

pflanzungen aus einheimischen Laubholzarten eine Einbindungs-, Lärm- und Sichtschutzfunktion zur Vermeidung bzw. Minimierung von erheblichen Störeinflüssen auf die umliegenden Landschaftsteile (Pufferwirkung).

Es werden insgesamt **ca. 870 m²** Strauch-Baumhecken neu geschaffen. Die Gehölzpflanzungen sind als „lebendiges“, abwechslungsreiches Gehölzbiotop anzulegen, d. h. die Pflanzungen sind so zu gestalten, daß sich eine artenreiche „Waldrandsituation“ mit vielfältigen Saumstrukturen einstellt. Nähere Angaben zu den Gehölzartenzusammensetzungen finden sich im B-Plan Nr. 118.

Entwicklung von extensiv genutzten Grünflächen

Auf der Grünfläche (Räumstreifen entlang des östlichen Grabens) ist die Entwicklung eines extensiv genutzten Grünstreifens vorgesehen (insgesamt **ca. 170 m²**).

Pflege des Grünstreifens:

- Die Mahd soll nach weitgehendem Abschluß von Blüte und Samenreife der Gräser und Kräuter erfolgen. Sie erfolgt i.d.R. 1-2 mal pro Jahr.
- Das Mähgut soll abgeräumt werden.
- Auf den Einsatz von Düngemitteln jeglicher Art, chemischen Schädlingsbekämpfungsmitteln und sonstigen Pestiziden ist zu verzichten.

Anpflanzung von Bäumen auf Grundstücken

Zur Neugestaltung des Orts-/Landschaftsbildes werden standortgerechte, einheimische Laubbäume auf den Parkplatzflächen gepflanzt. Pro angefangene 4 Einstellplätze ist mindestens ein Baum (Hochstamm) zu pflanzen. Er ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume dienen neben der Gestaltung des Ortsbildes zur Vernetzung der übrigen Gehölzstrukturen im Plangebiet. Zur Artenauswahl siehe B-Plan Nr. 118.

2.8 UNTERHALTUNG; PFLEGE

Die Unterhaltung und Pflege der Kompensationsflächen hat sich in erster Linie an landschaftspflegerische Gesichtspunkte zu orientieren. Eine andere Nutzung ist auszuschließen.

Im Interesse einer optimalen Vegetationsentwicklung ist eine 1-2 x jährliche Mahd (je nach Vegetationsentwicklung) der Gras- und Krautflächen mit Entfernen des Schnittgutes notwendig.

Der Zeitpunkt der Mahd ist so zu wählen, daß eine weitgehende Entwicklung von Blütenhorizont und Samenreife erfolgen kann (Möglichkeit der Versamung). Die Brut- bzw. die Laichruhe verschiedener Vogel- bzw. Amphibienarten sollte dabei nicht beeinträchtigt werden.

In den Gehölzpflanzungen ist der Krautbewuchs in der Zeit der Fertigstellung regelmäßig zu entfernen, um eine optimale Entwicklung der Gehölze zu gewährleisten.

Die Gewässerunterhaltung sollte die Belange des Arten- und Biotopschutzes berücksichtigen (z. B. kein Einsatz der Grabenfräse, abschnittsweise Räumung in der Jahresfolge). Die Böschungen sind von Gehölzaufwuchs freizuhalten.

Die Mahd und Räumung von Ufer und Sohle sind wechselnd einseitig und abschnittsweise im Abstand von 3-5 Jahren (ausreichende Breite und Tiefe der Grä-

ben ist hierfür Voraussetzung) im Zeitraum zwischen 25.07. und 15.11. vorzunehmen. Der Unterhaltungszeitraum erklärt sich aus der Notwendigkeit, die Winterruhe und den Brut- Laichzeitraum von Amphibien störungsfrei zu halten. Ein zeitlicher Rhythmus von 3-5 Jahren in den Unterhaltungsarbeiten stellt das beste durchschnittliche Maß der Eingriffshäufigkeit dar soweit es die Entwässerungsfunktionen der Gräben erlauben.

Einseitige und abschnittsweise Unterhaltung gewährleistet die Erhaltung von zumindest Teilpopulationen bzw. Teilbeständen, in dem Ausweichmöglichkeiten für Fauna und Wiederherstellungspotentiale im Gewässer verbleiben.

Bei den Unterhaltungsmaßnahmen ist auf den Ersatz von Herbiziden und Pestiziden zu verzichten.

R6IFFN&LBP118.Änd.-240700

ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlaß für die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Burhave, Rudolf-Kinau-Straße“ ist es das benachbarte Bebauungsplangebiet zusätzlich verkehrlich zu erschließen. Diese zusätzliche Erschließung kann nicht von der Butjadinger Straße erfolgen, da diese Anbindung dann außerhalb der Ortsdurchfahrt liegen würde.

Zusätzlich wird die nicht ausreichende Grundflächenzahl angepaßt und es ist eine Änderung der Bauweise erforderlich. Hiermit soll die Möglichkeit eröffnet werden, daß sich auch ein Einzelhandelsbetrieb an dieser Stelle ansiedeln kann.

Da mit den Festsetzungen des vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 118 die städtebaulich sinnvolle Ansiedlung eines üblichen Verbrauchermarktes an dieser Stelle nicht möglich war, ist die Gemeinde der Ansicht, daß es städtebaulich erforderlich ist dieses zu ermöglichen.

Das vorliegende Plangebiet ist im Zusammenhang mit dem nördlich etwa zeitgleich geplanten Bebauungsplan Nr. 159 zu sehen. Mit den bereits westlich als auch südlich existierenden gemischten Strukturen ergibt sich im Nordwesten der Ortschaft Burhave zukünftig eine gemischte Struktur, in die sich u. a. ein geplanter Verbrauchermarkt einfügt. Dieses entspricht dem städtebaulichen Entwicklungsgebot.

Analog der genannten Planungsabsicht erfolgt die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel:

- ein „Mischgebiet“,
- Verkehrsflächen,
- Grünflächen,
- Wasserflächen sowie
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie das Anpflanzen von Einzelbäumen

festzusetzen.

Gleichzeitig werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften formuliert, damit sich dieses Gebiet harmonisch in die Umgebung einfügt.

Mit in Kraft treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 mit örtlichen Bauvorschriften wird dieser Teilbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 118 mit baugestalterischen Festsetzungen außer Kraft gesetzt.

4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BAUGB

4.1.1 Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Entsprechend dem Anlaß und Ziel der Planung, wird innerhalb des Plangebietes ein „Mischgebiet (MI)“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Innerhalb des „Mischgebietes (MI)“ wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl GRZ 0,6 bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse wird durch eine im Bereich Burhave ortsübliche eingeschossige Bauweise bestimmt (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO). Da es sich hier am Ortsrand um einen Bereich handelt an dem keine zu hohen Gebäude entstehen sollen wird die maximale Gebäudehöhe auf 9 m festgesetzt. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung stützen sich auf die ablesbaren, umliegenden Strukturen, die auch im Plangebiet erhalten und erzielt werden sollen.

Das hier festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreitet nicht die gem. § 17 Baunutzungsverordnung genannten Obergrenzen und ist auch unter Berücksichtigung des nördlich gelegenen geplanten Mischgebietes sowie der westlich und südlich gelegenen vorhandenen Mischgebiete ortsüblich und auch verträglich.

4.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Innerhalb des „Mischgebietes (MI)“ wird die Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt, wobei die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind bei einer maximalen Gebäudelänge von 65 m. Diese Festsetzung wurde getroffen um innerhalb des Mischgebietes die Ansiedlung eines Einzelhandels zu ermöglichen.

Die überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Darstellung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenze im Westen des Plangebietes hält einen Abstand von 20 m (Bauverbotszone) zur Landesstraße.

3 VERKEHRSFLÄCHEN - § 9 (1) NR. 11 BAUGB

Im Plangebiet wird zur Erschließung eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese wird zur Erschließung des angrenzenden Plangebietes Gebietes als Planstraße mit einer Breite von 7,5 m festgesetzt.

4 GRÜNFLÄCHEN - § 9 (1) NR. 15 BAUGB

Im Plangebiet wird im östlichen Teil neben der Wasserfläche (Graben) eine öffentliche Grünfläche von 9,5 m Breite festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche wird auf einer Breite von 7,5 m auf dem vorhandenen Wall eine Fläche zum Anpflanzen

von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Anpflanzung soll das östlich gelegene Wohngebiet von dem Mischgebiet und der Landesstraße abschirmen.

4.5 WASSERFLÄCHEN - § 9 (1) NR. 16 BAUGB

In Plangebiet verlaufen nördlichen und östlichen Rand Gräben. Diese vorhandenen Gräben werden als Wasserflächen festgesetzt.

4.6 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHTEN - § 9 (1) NR. 21 BAUGB

Im westlichen Teil des Plangebietes wird eine Fläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt, um die dort vorhandene Leitung des OOWV zu sichern.

4.7 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - § 9 (1) NR. 25 A BAUGB

Neben der o.g Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB auf der öffentlichen Grünfläche wird eine g Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB im nördlichen Teil des Plangebietes zur Abschirmung und Eingrünung des Mischgebietes festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Pflanzflächen wird eine landschaftsgerechte Eingrünung des Plangebietes erzielt. Des weiteren werden damit die durch die Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes z.T. bereits innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

VER- UND ENTSORGUNG

- Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie bzw. mit Gas erfolgt über das zentrale Versorgungsnetz der EWE AG.

- Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das zentrale Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

- Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluß an die örtliche Schmutzwasserkanalisation.

- Oberflächenentwässerung

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den entsprechenden Grundstücken zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse und der Grundwasserstand dies zulassen. Sollte die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich sein, so kann zum Teil dieses über eine ge-

plante Regenwasserkanalisation und zum Teil über die vorhandenen Gräben abgeleitet werden.

Für das Bebauungsplangebiet wird zur Zeit der erforderliche Oberflächenentwässerungsplan überarbeitet und der Unteren Wasserbehörde zur Prüfung vorgelegt. Die Bemessungswerte werden mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

- Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Fa. Krichel im Auftrage des Landkreises Wesermarsch. Sie wird zur Mülldeponie in Käseburg (Stadt Brake) gebracht.

- Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die "TELEKOM" Fernmeldeamt Oldenburg oder durch freie Anbieter des Telekommunikationsmarktes.

- Brandschutz

Zur Gewährleistung des Brandschutzes werden im Plangebiet in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr, dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband und dem Brandschutzprüfer des Landkreises Wesermarsch Unterflurhydranten eingerichtet.

Das öffentliche Interesse erfordert die Erhaltung eines eigenständigen Ortsbildes, denn das Erscheinungsbild eines Ortes und der Umgebung wird vorwiegend von der Architektur einzelner Gebäude bestimmt. In besonderem Maße trifft dies für das Erscheinungsbild der ländlich geprägten Ortsteile der Gemeinde Butjadingen, wie in Burhave, zu. Städtebauliches Ziel ist es, innerhalb des besagten Rahmens bestimmte Haustypen, die nicht zum örtlichen Erscheinungsbildes des Ortes beitragen, auszuschließen.

Innerhalb des Plangebietes wird daher zur Vermeidung eines ungeordneten Ortsbildes eine örtliche Bauvorschrift gem. § 9 (4) BauGB i.V. §§ 56, 97 und 98 NBauO festgelegt (s. Kap.9.4).

Diese örtlichen Bauvorschriften entsprechen weitestgehend der vorhandenen Bebauung und tragen dazu bei, innerhalb der Ortschaft Burhave ein einheitliches Erscheinungsbild zu entwickeln.

6 FOLGEMASSNAHMEN

6.1 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Flächen, die für die Erschließung des Plangebietes benötigt werden, müssen ebenso wie die öffentlichen Grünflächen von der Gemeinde erworben bzw. übernommen werden, soweit sie nicht bereits in deren Besitz sind.

6.2 SOZIALE MASSNAHMEN

Nachhaltige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Planungsgebiet lebenden und arbeitenden Menschen, werden nicht erwartet. Soziale Maßnahmen bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind aus diesem Grund nicht erforderlich.

6.3 OBERBODENSCHUTZ § 202 BAUGB

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. (§ 202 BauGB).

7 VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.08.2000 bis 04.09.2000 öffentlich ausgelegen.

Nach Abwägung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Butjadingen den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB und die dazugehörige Begründung in seiner Sitzung am 10.10.2000 beschlossen.

Butjadingen, den 01.11.2000

J.E. Blumensief
Bürgermeister

9 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / NACHRICHTLICHE HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des „Mischgebietes (MI)“ wird die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt, wobei die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind bei einer maximalen Gebäudelänge von 65 m.
2. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB, sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze vorzusehen (Pflanzliste s. u.). Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.

Pflanzenarten: Schwarzerle, Esche, Stieleiche, Eberesche, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Stachelbeere, Hundsrose, Holunder, Silberweide, Gewöhnlicher Schneeball.

Eine Ergänzung der Gehölzliste durch standortgerechte, heimische Arten wie z. B. Sandbirke, Feldahorn, Heckenkirsche, Roter Hartriegel, Waldgeißblatt, Efeu ist möglich.

Qualitäten: Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm.

2. Innerhalb des Mischgebietes ist je angefangener 4 Einstellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen.

9.2 NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
3. Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
4. Auf der Grünfläche (Räumstreifen entlang des östlichen Grabens) ist die Entwicklung eines extensiv genutzten Grünstreifens vorgesehen (insgesamt ca. 170 m²) entsprechend dem Kapitel 2.6.2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 118

9.3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau; z. B. Verrohrung, Verfüllung, Ufersicherung) bedarf der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens. Ein Ausbau kann ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden, wenn es sich um einen Ausbau von geringer Bedeutung handelt, insbes. um einen naturnahen Ausbau bei Teichen und um kleinräumige naturnahe Umgestaltungen wie die Beseitigung von Bach- und Grabenverrohrungen, oder das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf eines der in § 2 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung genannten Schutzgüter haben kann. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt grds. dem Eigentümer, lässt sich dieser nicht ermitteln, dem Anlieger des Gewässers (s. §§ 97 ff NWG).
2. Innerhalb der Baubeschränkungszone nach § 24 (2) NStrG ist das Straßenbauamt Oldenburg bei der Errichtung von Werbeanlagen zu beteiligen.

9.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Burhave, Rudolf-Kinau-Straße“ identisch.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschrift sind Nur-Dachhäuser nicht zulässig.
3. Innerhalb des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschrift ist eine Dachneigung $< 19^\circ$ quer zur Längsachse eines Gebäudes nicht zulässig. Diese Dachneigung gilt nicht für Gebäude unter 30 m² Grundfläche.
4. Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist aus Dachsteinen oder Dachziegeln in den Farben rot und rotbraun auszuführen. Glasierte Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig.

Ausnahmsweise können Solarenergieanlagen auf einer Dachflächenseite bis zu 50 % der Fläche installiert werden.

5. Das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ist wahlweise aus rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk herzustellen.

Die Außenwände können bis zu 1/5 der Wandfläche als Putzfassade oder mit einer Holzverschalung errichtet werden.

6. Von den örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO ausgenommen.