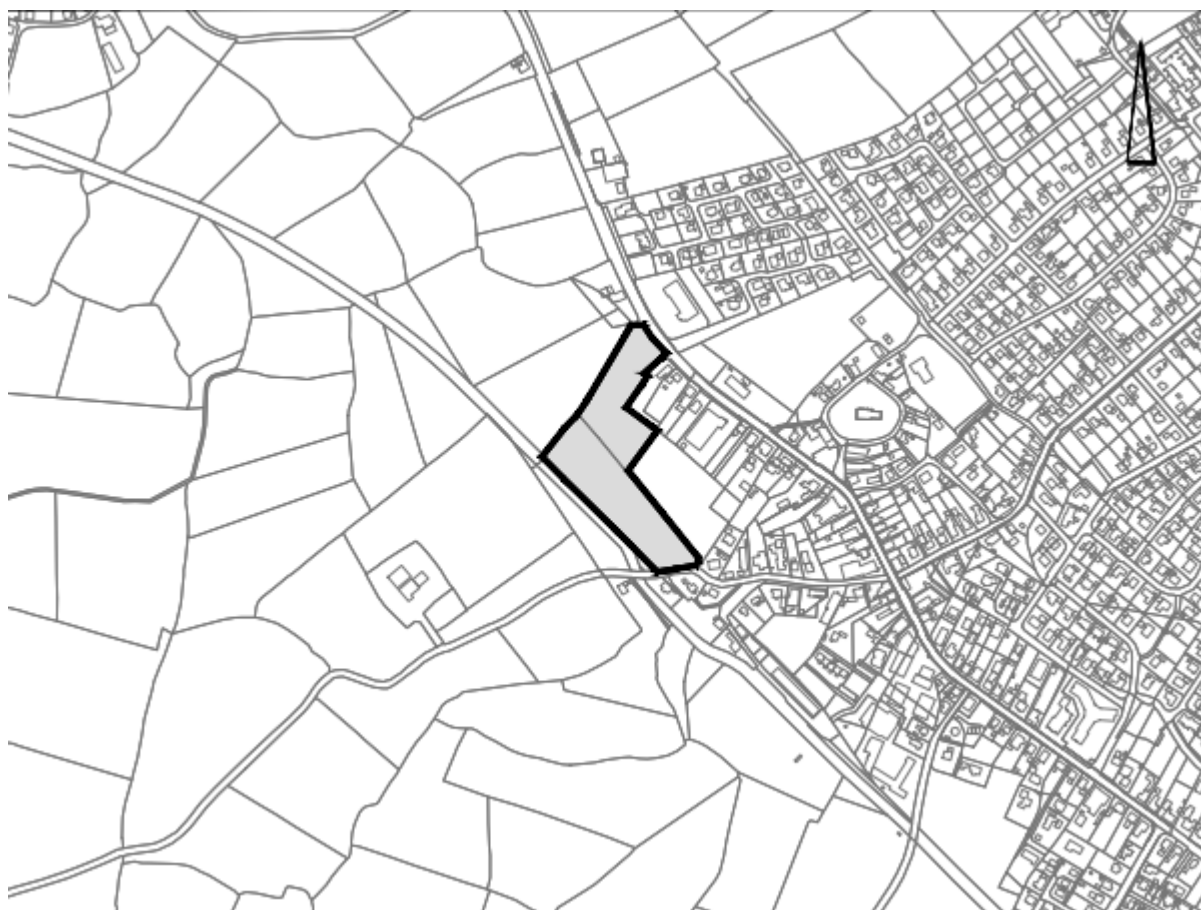


Gemeinde Butjadingen

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 121, 1. Änderung **“Burhave, nordwestlich Bahnhofstraße“** im Verfahren nach § 13 a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Begründung

September 2020

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Inhalt

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Einleitung | 2 |
| 1.1 | Planungsanlass | 2 |
| 1.2 | Rechtsgrundlagen..... | 2 |
| 1.3 | Beschreibung des Plangebietes..... | 3 |
| 1.4 | Planungsrahmenbedingungen | 3 |
| 1.4.1 | Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen | 3 |
| 1.4.2 | Regionales Raumordnungsprogramm | 3 |
| 1.4.3 | Flächennutzungsplan..... | 4 |
| 1.4.4 | Bebauungspläne..... | 5 |
| 2. | Ziele und Zwecke der Planung..... | 6 |
| 3. | Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung..... | 9 |
| 3.1 | Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens | 9 |
| 3.2 | Relevante Abwägungsbelange | 9 |
| 3.2.1 | Belange der Raumordnung..... | 10 |
| 3.2.2 | Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel..... | 10 |
| 3.2.3 | Verkehrliche Belange..... | 11 |
| 3.2.4 | Belange der Wasserwirtschaft | 12 |
| 3.2.5 | Altlasten..... | 12 |
| 3.2.6 | Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse | 12 |
| 3.2.7 | Belange von Natur und Landschaft – Eingriffsregelung, Artenschutz, Natura 2000- Verträglichkeit..... | 13 |
| 3.2.8 | Belange der Landwirtschaft | 19 |
| 3.2.9 | Belange des Klimaschutzes..... | 19 |
| 4. | Inhalte des Bebauungsplanes | 20 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 20 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung / Bauweise..... | 21 |
| 4.3 | Baugrenzen | 22 |
| 4.4 | Begrenzung der Wohneinheiten..... | 22 |
| 4.5 | Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte..... | 22 |
| 4.6 | Grünordnerische Festsetzungen..... | 22 |
| 4.7 | Maßnahmen für die Wasserwirtschaft..... | 23 |
| 4.8 | Örtliche Bauvorschriften..... | 23 |
| 4.9 | Planhinweise | 23 |
| 5. | Ergänzende Angaben | 25 |
| 5.1 | Städtebauliche Daten | 25 |
| 5.2 | Daten zum Verfahrensablauf | 25 |

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

In der Gemeinde Butjadingen besteht ein Bedarf an zusätzlicher Wohnbebauung. Freie Wohnbaugrundstücke stehen so gut wie nicht zur Verfügung.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Burhave, nordwestlich Bahnhofstraße“ beabsichtigt die Gemeinde Butjadingen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnbaugrundstücke im Hauptort Burhave zu schaffen. Für die Realisierung steht eine Fläche südlich der Butjadinger Straße und nordwestlich der Rathausstraße, der ehemaligen Bahnhofstraße, zur Verfügung.

Für den Geltungsbereich besteht das Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 121, der überwiegend Mischgebiete und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festsetzt. Weiterhin sind eine Verbindungsstraße und eine Fläche für einen Kinderspielplatz planerisch gesichert. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 121 soll deshalb im Rahmen der vorliegenden Planung geändert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnbaugrundstücken geschaffen werden. In Anlehnung an die vorhandenen Bebauungsstrukturen werden weiterhin Festsetzungen zur Bauweise getroffen und Örtliche Bauvorschriften erlassen.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Burhave, nordwestlich Bahnhofstraße“ wird deshalb als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festsetzen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieser Bebauungsplanänderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) sowie das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) jeweils in der geltenden Fassung.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Burhave, nordwestlich Bahnhofstraße“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Butjadingen im Hauptort Burhave.

Da die gesamte Grundfläche des Plangebietes gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit 6.614 m² deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt, erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Burhave, nordwestlich Bahnhofstraße“ als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann daher abgesehen werden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1-3 BauGB hat der VA der Gemeinde Butjadingen beschlossen, die Öffentlichkeit innerhalb der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Die Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Zudem muss gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kein Umweltbericht angefertigt werden und Ausgleichsmaßnahmen für den vorgesehenen Eingriff in Natur, Boden und Landschaft können entfallen.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Rand von Burhave südwestlich der Butjadinger Straße und nördlich der Rathausstraße. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und stellt eine Grünlandfläche mit z. t. randlichen Grabenstrukturen dar. Östlich des Plangebietes grenzen Wohngebäude mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern sowie einzelnen Einzelhandelsbetrieben an.

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt im nordwestlichen Bereich über die Butjadinger Straße sowie im Süden über die Rathausstraße. Über die Butjadinger Straße (L 858) kann eine Anbindung an das regionale und überregionale Erschließungsnetz erreicht werden.

Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt dieser Begründung ersichtlich.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

1.4.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen.

Für das Plangebiet trifft das LROP 2017 keine zeichnerischen Aussagen. Die vorliegende Bauleitplanung widerspricht nicht den Zielen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen. Die Bereitstellung von Wohn- und Arbeitsplätzen soll in den zentralen Orten bzw. in Orten mit entsprechender Infrastruktur erfolgen.

1.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Der Landkreis Wesermarsch hat 2013 seine allgemeinen Planungsabsichten gemäß § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes bekanntgemacht und das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes eingeleitet. Bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalen Raumordnungsprogrammes behält das RROP 2003 für die Dauer der Neuaufstellung seine Gültigkeit. Somit verlängern sich die bestehenden raumordnerischen Ziele und eine raumordnerische Steuerung ist sichergestellt.

Im rechtskräftigen RROP 2003 werden für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen.

Im Rahmen des Neuaufstellungsprozesses wurde das RROP am 16.12.2019 als Satzung beschlossen. Im Januar 2020 wurde die beschlossene Satzung nebst Begründung, Umweltbericht und weiteren Verfahrensunterlagen der oberen Landesplanungsbehörde vorgelegt. Innerhalb von 3 Monaten prüft die obere Landesplanungsbehörde das Raumordnungsprogramm und informiert zur Erlangung der Rechtskraft mittels amtlicher Bekanntmachung.

In der derzeit vorliegenden zeichnerischen Darstellung des RROP 2019 liegt der Geltungsbereich im zentralen Siedlungsgebiet des ausgewiesenen Grundzentrums Burhave mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus.

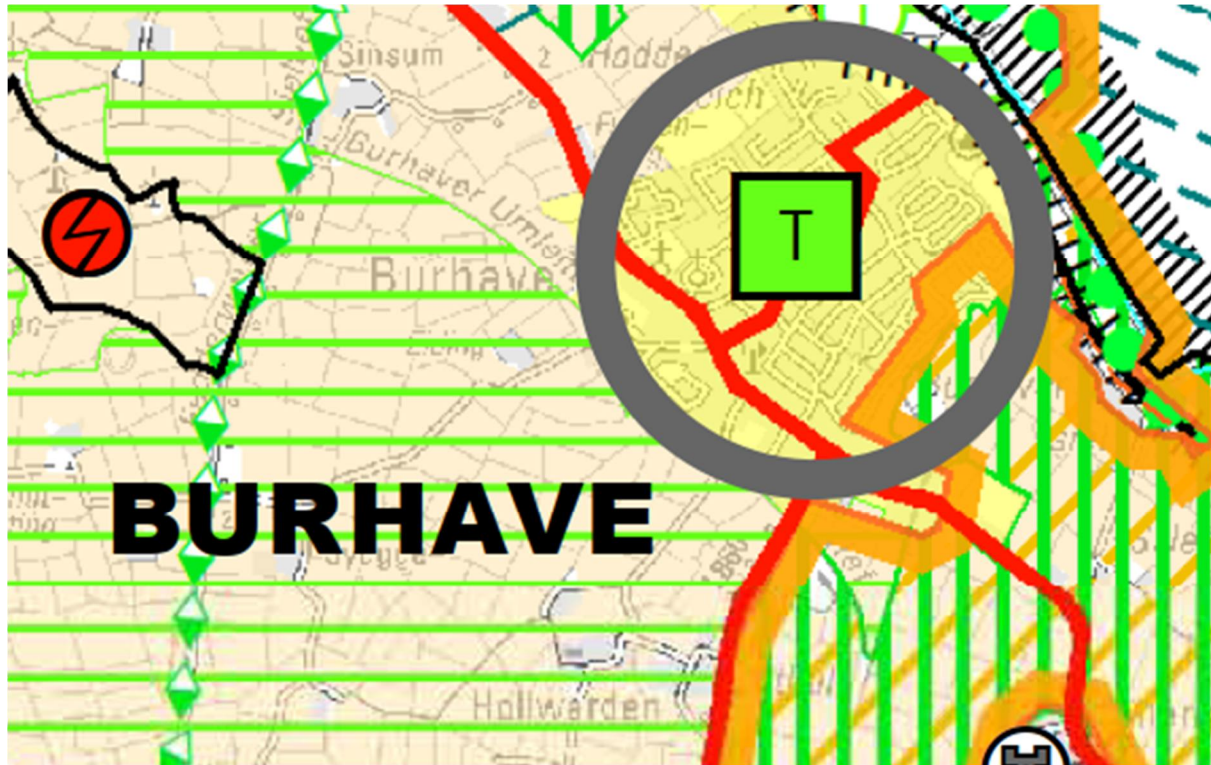


Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen RROP 2003

1.4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Butjadingen ist der überwiegende Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt. In nördlicher, östlicher und südöstlicher Richtung schließen weitere gemischte Bauflächen an. Nordwestlich des Geltungsbereiches sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus den aktuellen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Daher sind die Darstellungen von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen gemäß § 13a BauGB zu berichtigen.

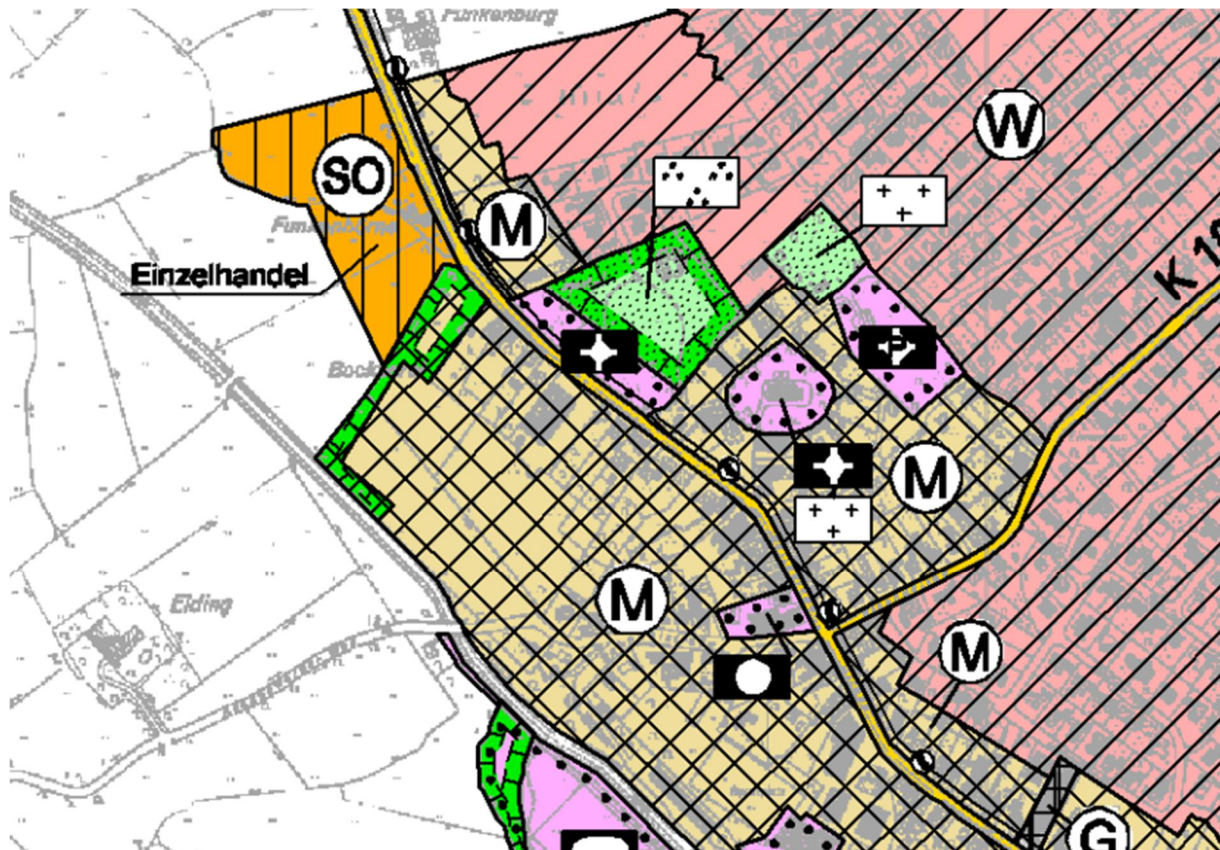


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen

1.4.4 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 121 „Burhave, nordwestlich Bahnhofstraße“. Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung betrifft den größten Teil des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 121.

Der Bebauungsplan sieht eine Erschließung mit Anbindung an die Butjadinger Straße im Nordosten und an die Rathausstraße im Süden vor. Zur internen Erschließung des Plangebietes ist die Ausweisung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Planstraße A-E) vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 121 setzt überwiegend Mischgebietsflächen mit maximal zwei Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,4 fest. Die Geschossflächenzahl ist auf maximal 0,8 begrenzt. Im zentralen Bereich ist ein Baugebiet mit maximal einem Vollgeschoss bei einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,3 festgesetzt. In diesem Baugebiet gilt zudem die geschlossene Bauweise. In den übrigen Baugebieten ist die offene Bauweise festgesetzt.

Als grünplanerische Festsetzungen ist im zentralen Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen. Zudem ist im westlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes ein 10 m breiter Raumstreifen sowie weitere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Hier war die Anlage einer Obstwiese vorgesehen, aber nicht umgesetzt.

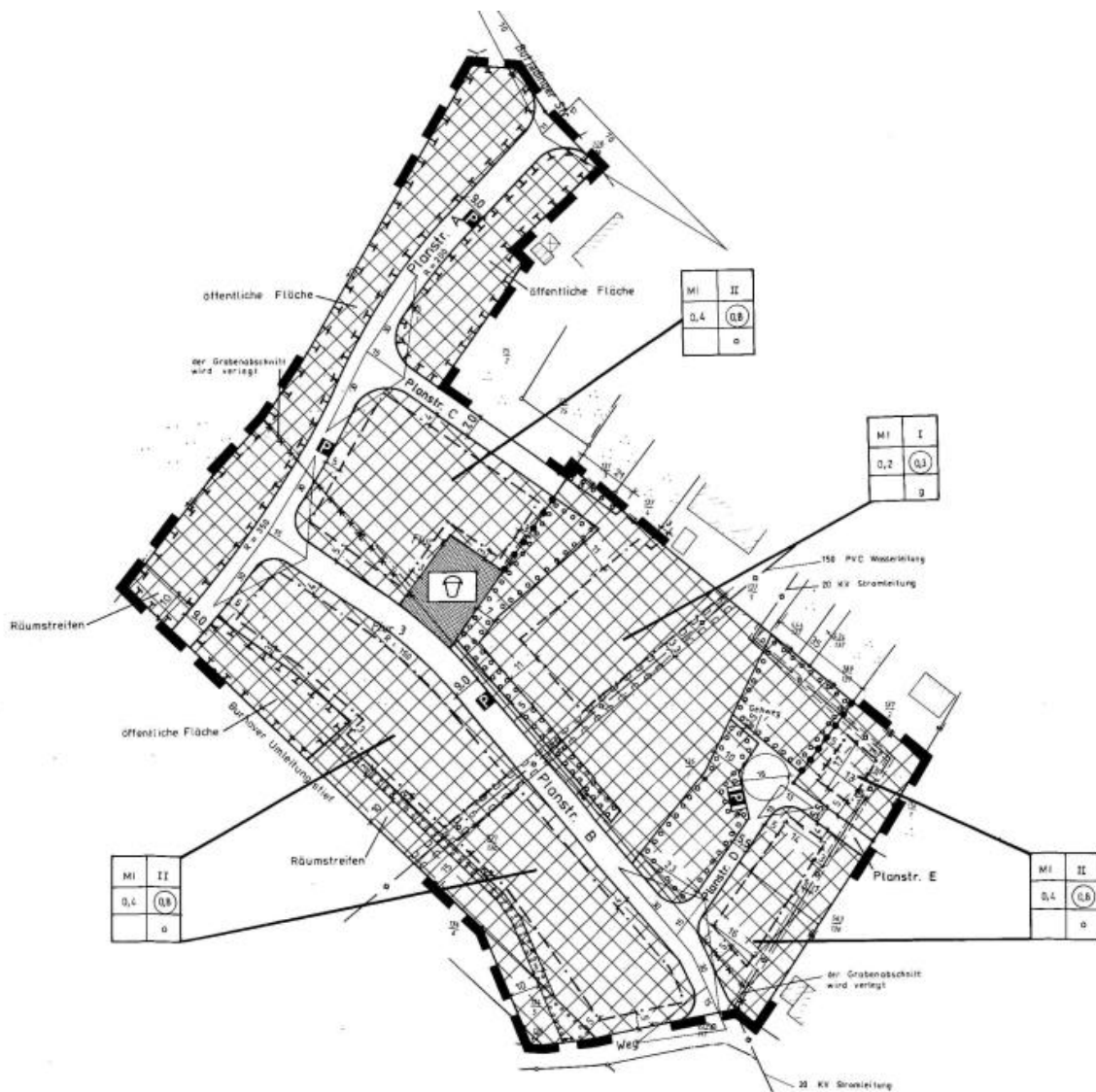


Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 121 „Burhave, nordwestlich Bahnhofstraße“

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Butjadingen beabsichtigt mit der vorliegenden Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnflächen in Burhave zu schaffen. Dazu sollen die vorhandenen Erschließungsstraßen optimal genutzt und eine Abrundung der Bebauung erzielt werden.

Für das Plangebiet liegt folgendes städtebauliches Konzept vor:



Abb. 4: Städtebauliches Konzept

Zur Erschließung des Gebietes sieht das städtebauliche Konzept die Anbindung an die südlich gelegene Rathausstraße und die nördlich gelegene Butjadinger Straße vor. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine durchgehende Verkehrsfläche, die jedoch so ausgebildet werden soll, dass sie nicht zum Durchgangsverkehr genutzt wird.

Im städtebaulichen Detail der Straßengestaltung ist eine mögliche Straßenaufteilung dargestellt. Vorgesehen ist eine 6,0 m breite Verkehrsfläche mit wechselseitigen 2,50 m breiten Parkbuchten. Diese Parkbuchten können zwischen zwei Gehölzstrukturen angeordnet werden und bieten Platz für je zwei Pkws. Durch die Ausweisung von Parkflächen entsteht eine verkehrs- und geschwindigkeitsregulierende Engstelle der Straße, sodass die Straßenbreite an diese lediglich 3,50 m beträgt.



Abb. 5: Städtebauliches Detail Straßengestaltung

Entlang dieser Verkehrsfläche ist die Anordnung von Wohnhäusern vorgesehen. Dazu sind südwestlich der Erschließungsstraße mit Anbindung an die Rathausstraße insgesamt 8 Einfamilienhäuser sowie zwei Mehrfamilienhäuser im Bereich der Rathausstraße geplant. Entlang der Erschließungsstraße mit Anbindung an die Butjadinger Straße ist die Errichtung von 10 weiteren Einfamilienhäusern möglich. Zudem würden so drei Wohnbaugrundstücke im zentralen Bereich entstehen, die über zwei Stichwege abgehend der Erschließungsstraße erschlossen werden können.

Zur Eingrünung des Plangebietes und zur Abschirmung des nordöstlich gelegenen Einzelhandels, sieht das städtebauliche Konzept Grünstrukturen am südwestlichen und nordöstlichen Randbereich vor.

3. Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Planung unterrichtet. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in einem parallelen Zeitraum die öffentliche Auslegung des Planes.

Der Landkreis Wesermarsch hat Hinweise zur Raumordnung, der städtebaulichen Erscheinung, der Bodendenkmalpflege, dem Immissionsschutz, dem Wasserrecht und der Bauordnung gegeben. Daraus war kein Änderungsbedarf abzuleiten. Zudem wurde auf Baudenkmale entlang der Butjadinger Straße hingewiesen. Zur Wahrung der Maßstäblichkeit sollte im WA 3 eine eingeschossige Bauweise festgesetzt werden. Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da kein direkter räumlicher Zusammenhang zu den denkmalgeschützten Gebäuden gesehen wird.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat Hinweise zum Umgang mit den Belangen der Landesstraße 860 (Anbindung, Bauverbotszone, Stellplätze, Sichtdreiecke, Lärmemissionen) vorgebracht. Diese werden beachtet.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist auf den Verlust landwirtschaftlicher Fläche hin, trägt aber keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vor.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, EWE Netz GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH und der OOWV haben Hinweise zu Infrastrukturanlagen und der Erschließungsplanung vorgebracht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegungen wurden vier Stellungnahmen vorgebracht. Vier AnwohnerInnen der Rathausstraße weisen darauf hin, dass die Rathausstraße in ihrem derzeitigen Ausbauzustand kaum zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann. Eine Anbindung des Plangebietes an die Rathausstraße wird daher für motorisierten Verkehr abgelehnt. Begründet wird dies mit Gefahrenstellen in der Rathausstraße, Beeinträchtigung von Fahrradtouristen und der Anfahrbarkeit von Grundstückszufahrten. Die Anmerkungen können nicht nachvollzogen werden. Das Plangebiet ist direkt an die Butjadinger Straße angebunden, daher wird nicht mit einer deutlich erhöhten Verkehrsbelastung in der Rathausstraße gerechnet. Beeinträchtigungen der Radtouristen und der Grundstückszufahrten können nicht erkannt werden.

Bedenken bestehen zudem gegen mögliche Schäden an Gebäuden in der Rathausstraße durch Baufahrzeuge. Die Baustellenzufahrt ist ein Belang der Ausbauplanung. Es wird erwartet, dass die Baustellenzufahrt in erster Linie direkt von der Butjadinger Straße aus erfolgt.

In einer Stellungnahme wird gefordert, die maximale Gebäudehöhe von 12,0 m auf 9,5 m herabzusetzen. Dem wird nicht stattgegeben, da es den städtebaulichen Zielen widerspricht.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander

gerecht abzuwägen.

3.2.1 Belange der Raumordnung

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Bei Burhave handelt es sich um den Hauptort der Gemeinde Butjadingen, der als Grundzentrum ausgewiesen ist. Hinsichtlich der geplanten Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete werden keine Widersprüche zu den Aussagen der Regionalplanung erwartet.

Die Flächen des Plangebiets werden bisher als Grünflächen genutzt. Seitens der Gemeinde Butjadingen wird die Bereitstellung von Wohnraum innerhalb der Siedlungslagen als ein vorrangig zu berücksichtigendes städtebauliches Ziel behandelt. Die Gemeinde Butjadingen gewichtet in der gemeindlichen Abwägung der vorliegenden 1. Änderung die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken höher als die Belange der Landwirtschaft. Dabei wird in die Abwägung eingestellt, dass die Abgabe der Flächen auf Freiwilligkeit basiert, so dass wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden.

Im Flächennutzungsplan ist der größte Teil des Plangebietes als gemischte Baubaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist somit auf dem Wege der Berichtigung an die städtebaulichen Ziele einer Wohnbauentwicklung anzupassen.

3.2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 S. 1 und 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1a Abs. 2 S. 1 und 2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, jedoch ist die Gemeinde verpflichtet, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

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

Der Bedarf nach neuen Wohnbaugrundstücken ist in der Gemeinde Butjadingen gegeben. Im Zuge des demografischen Wandels, der damit einhergehenden steigenden Haushaltsanzahl, einer stetig steigenden Wohnfläche pro Kopf sowie einem zunehmenden Anteil älterer Bevölkerungsgruppen kann auch in den nächsten Jahren von einer stetigen Nachfrage nach Wohnraum ausgegangen werden.

Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Butjadingen gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Wohnbauflächen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Grünflächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere Entwicklung der Gemeinde bedeuten würde. Alternative Flächen stehen zudem in der Gemeinde Butjadingen für Wohnbebauung derzeit nicht zur Verfügung.

3.2.3 Verkehrliche Belange

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Butjadinger Straße im nordwestlichen Bereich sowie über die Rathausstraße im südlichen Bereich. Über die Butjadinger Straße (L 860) kann eine Anbindung an das regionale und überregionale Erschließungsnetz erreicht werden. Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ausweisung von einer Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 6,0 m.

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes liegt außerhalb der festgelegten Ortsdurchfahrtszone, sodass in diesem Bereich die Bauverbotszone von 20 m und die Baubeschränkungszone von 40 m zu beachten ist.

Nördlich des Plangebietes befindet sich in fußläufiger Entfernung von ca. 300 m die Bushaltestelle „Burhave Rathaus“, die von den Linien 403, 408 und 409 bedient wird.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sowie die Einbindung in das Verkehrsnetz und den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind demnach gesichert.

Eine zweite Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Rathausstraße. Die Rathausstraße ist in diesem Bereich sehr schmal und ohne Fuß- und Radwege ausgebaut. Zudem bestehen Nutzungseinschränkungen für Fahrzeuge über 8 Tonnen und eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Die Rathausstraße ist geprägt von schlechter Einsehbarkeit, Baumbeständen und Grundstückszufahrten. Von daher wird davon ausgegangen, dass der Großteil der Verkehre aus dem neuen Plangebiet über die neue Planstraße direkt zur L 860 geführt wird. Eine relevante zusätzliche Belastung der Rathausstraße wird nicht erwartet.

3.2.4 Belange der Wasserwirtschaft

Aufgrund des anstehenden Kleibodens ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers an Ort und Stelle nicht möglich. Das Regenwasser ist daher zu sammeln, einer Regenrückhaltung zuzuführen und gedrosselt in die Vorflut abzuleiten.

Das vorliegende Oberflächenentwässerungskonzept¹ sieht vor, innerhalb des Gebietes ein neues Regenrückhaltebecken anzulegen. Das erforderliche Rückhaltevolumen liegt bei einem Regenereignis mit einem Wiederkehrintervall von 5 Jahren und einer Drosselabflussspende von 1,5 l/(s*ha) bei ca. 384 m³.

Der Drosselabfluss kann über einen vorhandenen Graben mit Anschluss an das Burhaver Umleitungstief Nr. 1.7, Verbandsgewässer der Entwässerungsverbandes Butjadingen schadlos abgeleitet werden.

Ein das Baugebiet querender Graben wird verfüllt. Stattdessen wird eine neue Verbindungsleitung mit Anschluss an das Burhaver Umleitungstief hergestellt. Als Ausgleich werden vorhandene Gräben am Rande des Gebietes aufgeweitet.

Zur Sicherung einer schadlosen Oberflächenentwässerung wird im zentralen Bereich des Baugebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt. Diese dient der Speicherung und Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers.

3.2.5 Altlasten

Nach dem NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>), letzter Zugriff am 16.03.2020, befinden sich keine Altablagerungen oder Rüstungsaltpasten innerhalb des Plangebietes.

3.2.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet können Bodendenkmale nicht ausgeschlossen werden. Zudem bestehen entlang der der Butjadinger Straße (Hausnummern 91 – 97) Baudenkmale in direkter Umgebung des Plangebietes. In der Bauflucht entlang der Butjadinger Straße sind aufgrund der Bauverbotszone der L 860 keine Neubauten geplant. Die nächstgelegenen Neubauten zu dem denkmalgeschützten Gebäude Butjadinger Straße 97 befinden sich auf der anderen Seite der neuen Planstraße, hinter einer öffentlichen Grünfläche und ca. 15 m nach hinten (von der Butjadinger Straße aus gesehen) versetzt. Eine Beeinträchtigung wird daher nicht gesehen. Im Rahmen der Baugenehmigung ist dennoch der Umgebungsschutz der Baudenkmale zu beachten.

3.2.7 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

➤ Lärmimmissionen

¹ Kördel & Partner Beratende Ingenieure: GEMEINDE BUTJADINGEN zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Burhave, nordwestlich Bahnhofstraße. Konzept für die Oberflächenentwässerung. Delmenhorst, d. 14. Juli 2020

Von der im Norden angrenzenden Landesstraße gehen Verkehrslärmimmissionen aus. Gemäß der Verkehrsmengenkarte der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr liegt hier eine Belastung von 3.100 KFZ (DTV-Wert) vor. Der Schwerverkehrsanteil ist mit 100 sehr niedrig. In einer Entfernung von 20 m zur Straßenmitte resultiert nach dem Rechenprogramm LIS (Lärm im Städtebau) Werte von 56,0 dB(A) tags und 47,3 dB(A) nachts. Damit werden zwar die für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Orientierungswerte für Verkehrslärm von 55 / 45 dB(A) in der ersten Bauzeile zur Landesstraße leicht überschritten, dies wird jedoch für verträglich gehalten angesichts der Tatsache, dass auf Grund der Vorgaben aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) bereits gesonderte Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude bestehen, die auch zum Lärmschutz beitragen. Zudem wird der Freiraum der entstehenden Gebäude in der Regel in südlicher Richtung angeordnet und sich somit auf der Lärmquelle abgewandten Seite befindet. Insofern werden auf der vorliegenden Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Maßnahmen für erforderlich gehalten, sie können jedoch Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens werden.

Nordöstlich des Plangebietes befinden sich zwei Verbrauchermärkte. Aufgrund der Abstände (50m zum Parkplatz bzw. 90m zum Verladebereich) zur Planfläche wird eine erhebliche lärmseitige Beeinträchtigung ausgeschlossen. Allerdings wird es eine Wahrnehmung der Geräuschkulisse geben.

➤ **Geruchsimmissionen**

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

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

➤ **Eingriffsregelung**

Der vorliegende Bebauungsplanes Nr. 121, 1. Änderung, „Burhave, nordwestlich Bahnhofstraße“ wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt und erfüllt die Maßstäbe zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind bei diesem Verfahren

- eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB
- Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und
- eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

nicht erforderlich. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind jedoch zu berücksichtigen.

Bestand

- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft,

Landschaftsbild

Das Plangebiet unterliegt den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 121. Im Folgenden wird jedoch der tatsächliche Bestand im Plangebiet beschrieben.

Das Plangebiet ist bisher unversiegelt stellt sich überwiegend als feuchtes Intensivgrünland (**GIF**) dar. Entlang der Plangebietsgrenzen verlaufen nährstoffreiche Gräben (**FGR**) mit einer feuchten halbruderalen Gras- und Staudenflur (**UHF**; hier überwiegend Schilf, an einzelnen Stellen kommen junge Gehölze auf). Der nordöstlich verlaufende Graben durchquert das Plangebiet auf ca. 95 m. Am südlichen Plangebietsrand verlaufen innerhalb des Plangebietes ein Graben (**FGR**) und eine Baumreihe (**HEA**) aus Linden. Im Westen, Norden und Nordosten befinden sich weitere Grünlandflächen. Südlich, östlich und nördlich erstreckt sich das Siedlungsgebiet von Burhave. Der Übergang der landwirtschaftlichen Flächen zum Siedlungsgebiet wird durch größere Baumbestände gebildet.

Das Plangebiet bildet den Randbereich der offenen Wesermarsch, die für eine Vielzahl an Brut- und Gastvogelarten (z. B. Kiebitz, Austernfischer, Reiher und Gänse) einen Lebensraum darstellt. Das Plangebiet zählt zu einem wertvollen Bereich für Gastvögel² (Teilgebiet 1.6.03.19). Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Siedlungsrand von Burhave und der vorherrschenden Habitatbedingungen ist allerdings von einer relativ geringen Lebensraumqualität auszugehen. Bodenbrütende Vogelarten können auf der Grünlandfläche zwar vorkommen, allerdings ist die Qualität aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und Siedlungsnähe relativ gering. Gelegentliche Aufenthalte zur Nahrungssuche – insbesondere durch ubiquitäre, störungstolerante Vogelarten – sind im Plangebiet allerdings anzunehmen. Die Ruderalbereiche der Gräben bieten bodenbrütenden Arten ein höheres Potential als Brutstätten. Die jungen Gehölze entlang der Gräben können von gehölzbrütenden Arten genutzt werden. Aufgrund der Siedlungsnähe ist zudem von einer Präsenz von Hauskatzen auszugehen, die insbesondere für boden- aber auch für gehölzbrütende Vogelarten eine Gefährdung bedeuten. Dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogel- sowie Fledermausarten sind aufgrund fehlender Habitatqualitäten im Plangebiet ausgeschlossen. Des Weiteren bieten die Gräben Lebensraumqualitäten für Amphibien, Insekten und kleine Säugetiere.

Da das Plangebiet bisher unversiegelt ist, können die Bodenfunktionen u. a. als Lebensraum und Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere, als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs sowie als Speicher- und Puffermedium erfüllt werden. Fast im gesamten Plangebiet liegt eine mittlere Kleimarsch mit Grundwasserflurabständen zwischen 5 und 9 dm und einer mittleren Bodenfruchtbarkeit vor. Lediglich im Norden ragt ein kleiner Teilbereich einer tiefen Kleimarsch mit einer sehr hohen Bodenfruchtbarkeit in das Plangebiet. Aufgrund der hohen Bodenfruchtbarkeit zählt dieser Bereich zu den schutzwürdigen Böden. Die Bodenfunktionen sind gegenüber Bodenverdichtungen als gefährdet eingestuft.³ Der Grundwasserkörper „Untere Weser Lockergestein links“ ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand wird ebenfalls als gut bewertet.⁴ Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten wird als hoch angegeben. Im Plangebiet liegt eine Grundwasserneubildung von

2 NUMIS Kartenserver: Wertvolle Bereiche. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: März 2020)

3 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: März 2020)

4 NUMIS Kartenserver: WRRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: März 2020)

0-100 mm/a vor.⁵ Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.⁶

Burhave liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“, innerhalb der naturräumlichen Einheit „Watten und Marschen“, und ist durch ein ozeanisches Klima geprägt. Die klimatologischen Eigenschaften zeichnen sich u. a. durch mäßig warme Sommer, verhältnismäßig milde Winter, einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit aus. Die Region ist überwiegend von südwestlichen Winden geprägt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 700 mm.⁷ Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Burhave und wird aufgrund der großflächig angrenzenden Grünlandflächen, der Nähe zur Nordsee und den vorherrschenden Winden dem Klima der freien Landschaft zugeordnet. Dabei wirken die landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung als klimatisch günstige Kalt- und Frischluftgebiete. Das Landschaftsbild wird von dem dörflichen Charakter von Burhave, den umliegenden Marschen und der Nähe zur Nordsee geprägt.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes unterliegt die Fläche keiner Erholungs- oder Freizeitnutzung. Aufgrund der ländlichen Lage ist von landwirtschaftlichen Lärm- und Geruchsimmissionen auszugehen, die auf das Plangebiet einwirken. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung sind diese Vorbelastungen für den ländlichen Raum üblich und als solche im Plangebiet hinzunehmen. Von der nördlich gelegenen Landesstraße wirken verkehrsbedingte Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein, die den Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete um 1 dB(A) überschreiten. Da gemäß EnEV gesonderte Anforderungen an Außenbauteile für Gebäude gelten, tragen diese bereits zum Lärmschutz bei, so dass diese geringfügige Überschreitung als verträglich angesehen wird (s. Pkt. 3.2.7). Sonstige relevante Lärm- und Geruchsbelästigungen sind mit Ausnahme von Verkehrslärm im Plangebiet nicht zu erwarten.

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Als Sachgut ist das Wirtschaftsgrünland zu nennen.

Besondere Wechselwirkungen liegen im Plangebiet nicht vor.

Auswirkungen der Planung

Mit der Planung wird die Inanspruchnahme von Wirtschaftsgrünland und somit ein Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen vorbereitet. Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet jedoch bereits den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 121 „Burhave, nordwestlich Bahnhofstraße“. Dementsprechend wird zur Prüfung der Auswirkungen im Folgenden der planungsrechtliche Bestand dem der Neuplanung gegenübergestellt.

| | | |
|--|---|-----------------------------|
| Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 121 | Bebauungsplan Nr. 121, 1. Änderung | Eingriffsbeurteilung |
|--|---|-----------------------------|

5 NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung, Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: März 2020)

6 NUMIS Kartenserver: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: März 2020)

7 NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: März 2020)

| | | |
|--|---|--|
| Mischgebiet (MI) GRZ 0,4 (zzgl. Nebenanlagen, dadurch max. 60%ige Versiegelung) | Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ 0,4 (zzgl. Nebenanlagen, dadurch max. 60%ige Versiegelung) | Änderung der baulichen Nutzung ➔ kein Eingriff |
| Straßenverkehrsfläche | Straßenverkehrsfläche Fläche für Versorgungsanlagen | Änderung der Straßenführung ➔ kein Eingriff Änderung der Festsetzung ➔ kein Eingriff |
| Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ | Allgemeines Wohngebiet (WA) (s.o.) Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „RRB“ und private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Räumstreifen“ | Änderung der Festsetzung, Neuversiegelung ➔ Eingriff Änderung der Festsetzung ➔ kein Eingriff |
| Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | Allgemeines Wohngebiet (WA) (s.o.) Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Räumstreifen“ und öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Schutzgrün“ mit standortgerechter Anpflanzung | Änderung der Festsetzung, Überplanung einer innergebietlichen Kompensation ➔ Eingriff |
| Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | Allgemeines Wohngebiet (WA) (s.o.) | Änderung der Festsetzung, Überplanung einer innergebietlichen Kompensation ➔ Eingriff |

Der Lebensraumverlust sowie die Neuversiegelung des Bodens sind als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Die planungsrechtliche Änderung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet, bei gleichbleibender GRZ, stellt keinen Eingriff dar. Die Überplanung der festgesetzten Maßnahmen und Anpflanzflächen sind hingegen als Eingriff zu bewerten. Im vorliegenden Bebauungsplan gilt zwar gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich wären. Allerdings wurden seinerzeit die Flächen für Maßnahmen, die Anpflanzflächen sowie Baumpflanzungen an der Straßenverkehrsfläche und auf den Grundstücken als plangebietsinterner Ausgleich (7.400 m²) angerechnet. Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 121 neue Anpflanzflächen sowie Baumpflanzungen auf den Grundstücken festgesetzt werden, wird dieser Flächenumfang (1.051 m²) ebenfalls als plangebietsinterner Ausgleich angerechnet. Es verbleibt daher ein **Defizit** von 6.349 m² (gleichzusetzen mit **6.349 Werteinheiten**), das plangebietextern ausgeglichen werden muss. Der Ausgleich erfolgt über den Kompensationsflächenpool des Landkreises Wesermarsch. Wie im Ursprungsbebauungsplan plangebietsintern vorgesehen, wird das ausstehende Kompensationsdefizit durch die Anlage einer Obstbaumwiese vollständig ausgeglichen. Die genaue Lage und konkrete Angaben zur Kompensation werden nach Abschluss des Vertrages in der Begründung bis zum Satzungsbeschluss ergänzt.

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Brutvögeln sollten die Baumaßnahmen, insbesondere die Baufeldfreimachung und Gehölzfällungen, außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden. Sofern die Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit stattfinden, sollte zeitnah vor Beginn der Maßnahmen durch eine fachkundige Person überprüft und sichergestellt werden, dass keine besetzten Vogelneester zerstört werden.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Amphibien sollten die Baumaßnahmen/Verfüllungsarbeiten an Grabenstrukturen außerhalb der Amphibienwanderzeiten und Laichzeiten durchgeführt werden.

Die im Plangebiet unversiegelten verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. geschützt werden.

➤ **Artenschutz**

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Situation im Plangebiet

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).⁸

Europäische Vogelarten und Fledermäuse

Entsprechend der Habitatqualitäten liegen keine Quartiersqualitäten für artenschutzrechtlich relevante Fledermäuse⁹ sowie Qualitäten für dauerhaft genutzte Vogelbrutplätze im Plangebiet vor. In der Potentialanalyse zum Tierbestand im Plangebiet (s. Eingriffsregelung) wurden die zu erwartenden Vogelarten ermittelt. Offenlandarten sind im Plangebiet aufgrund der geringen Abstände zum Siedlungsrand und der Vertikalstrukturen weniger zu erwarten; Nistplätze werden in einem größeren Abstand zum Siedlungsrand erwartet. Stattdessen ist eine Nutzung durch ubiquitäre Vogelarten (Bodenbrüter und Gehölzbrüter) möglich. Aufgrund der Siedlungsnähe sind streunende Hauskatzen im Plangebiet zu erwarten, die insbesondere für boden- aber auch für gehölzbrütende Vogelarten eine Gefährdung bedeuten.

Sonstige Artgruppen

Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumsprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten. Lediglich für den Moorfrosch (*Rana arvalis*) sind Vorkommen gemäß den Verbreitungskarten der Pflanzen und Tiere der FFH-Richtlinie des Bundesamtes für Naturschutz (Stand Oktober 2007) in Norddeutschland bekannt. Gemäß der Verbreitungskarte des NLWKN (Stand November 2011) liegen keine Nachweise des Moorfroschs in Butjadingen vor. Generell sind keine konkreten Nachweise dieser Art im Plangebiet bekannt. Vorkommen des Moorfroschs sind daher nicht anzunehmen. Artenschutzrechtlich relevante

⁸ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

⁹ Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt

Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Begehung nicht festgestellt und sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

Auswirkungen der Planung

- Verletzungs- und Tötungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG)

Zur Realisierung der Planung wird überwiegend Intensivgrünland überplant. Kleinteilig gehen junge Gehölzbestände und Bereiche eines Grabens verloren. Im Zuge dieser Maßnahmen können boden- und gehölzbrütende Vögel (insbesondere nicht flügge Jungvögel oder Vogeleier) geschädigt werden. Ein Konflikt mit dem Verbotstatbestand lässt sich jedoch vermeiden, indem die Baumaßnahmen (z. B. Baufeldfreimachung) außerhalb der Brutzeiten (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) und durchgeführt werden. Sofern die Baumaßnahmen innerhalb der Vogelbrutzeiten stattfinden, sollte vor Umsetzung der Maßnahmen durch eine fachkundige Person überprüft und sichergestellt wird, dass keine aktuell besetzten Vogelnester vorhanden sind.

Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

- Störungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 2 BNatSchG)

Nach den gesetzlichen Vorgaben liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Da das Plangebiet durch in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsrand liegt und intensiv genutzt wird, sind nur solche Tierarten zu erwarten, die keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Anwesenheit von Menschen, Verkehr u. ä. aufweisen.

Von der geplanten Wohnnutzung wird tendenziell ein geringeres Störpotenzial für Tierarten erwartet. Zwar können bauzeitlich stärkere Störwirkungen entstehen, diese werden jedoch zeitlich eng begrenzt sein, so dass nicht von längerfristigen Auswirkungen auf die örtlichen Populationen von Brutvögeln ausgegangen werden muss.

- Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 3 BNatSchG)

Aufgrund der Habitatstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung der planerischen Festsetzungen einzelne Lebensstätten boden- und gehölzbewohnender Vogelarten betroffen sein könnten. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelnester zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Boden- und gehölzbrütenden Arten bauen ihre Nester in der Regel jedes Jahr erneut (temporär genutzte Lebensstätten), so dass diese Nester nach der Brutphase keinem Schutz mehr unterliegen. Für diese Arten bestehen im funktional räumlichen Zusammenhang genügend Ausweichmöglichkeiten, um in den nachfolgenden Jahren Standorte für Fortpflanzungsstätten zu finden. Dauerhaft genutzte Fortpflanzungsstätten sind durch die Planung nicht betroffen.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen die Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

Fazit

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen oder ggf. einer Überprüfung durch eine fachkundige Person auf aktuell genutzte, einjährig genutzte Vogelneester können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.¹⁰

➤ Natura 2000

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet¹¹ „Butjadingen“ (EU-Vogelschutzgebiet, DE 2416-431) liegt rd. 800 m östlich des Plangebietes. Das EU-Vogelschutzgebiet ist von einem offenen Marschland mit Grünlandnutzung geprägt und hat eine hohe Bedeutung für Gastvogelarten und Wiesenlimikolen. Rund 1,5 km nordöstlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ (EU 2306-301), das gleichzeitig mit demselben Namen als EU-Vogelschutzgebiet (DE 2210-401) gelistet ist. Das FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet umfasst u. a. den Küstenbereich der Nordsee mit Salzwiesen, Wattflächen, Sandbänken, flachen Meeresbuchten und Düneninseln und ist von internationaler Bedeutung als Brut- und Rastgebiet für eine Vielzahl von Anhang-I-Arten und zahlreicher anderer Wasser- und Watvögel. Weitere Natura 2000-Gebiete befinden sich in größerer Entfernung zum Plangebiet.

Die Erhaltungs- und Schutzziele der nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Zwischen dem Plangebiet und den Natura 2000-Gebieten befindet sich das Siedlungsgebiet von Burhave. Eine Verträglichkeit ist daher gegeben.

3.2.9 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet und seine Umgebungsbereiche werden landwirtschaftlich genutzt und prägen mit ihren Flächen sowie begleitenden Strukturen (Hecken, Gräben und Hofstellen) die Kulturlandschaft. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren und die zusammenhängende Bewirtschaftungseinheit wird verkleinert.

Die Gemeinde Butjadingen räumt der Entwicklung zusätzlicher Wohnflächen eine höhere Bedeutung gegenüber den Belangen und Bedarfen der Landwirtschaft ein. Somit stehen die Belange der Landwirtschaft der vorliegenden Planung nicht entgegen.

3.2.10 Belange des Klimaschutzes

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung,

¹⁰ Es sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

¹¹ NUMIS Kartenserver: Natura 2000. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: März 2020)

insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die geplanten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 121 widersprechen den Grundsätzen des Klimaschutzes nicht. Die Bauleitplanung erfolgt unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einem Anknüpfen an bestehende Siedlungsstrukturen. Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort wird an die Landesstraße „Butjadinger Straße“ (L 859) angeknüpft, die das Gebiet mit den zentral gelegenen Funktionen der Daseinsvorsorge verbindet. Aufgrund der geringen Distanz zu bestehenden Nahversorgungseinrichtungen sind diese auf kurzen Wegen und somit klimafreundlich erreichbar. Bei der Errichtung der Gebäude können Belange des Klimaschutzes, z.B. hinsichtlich der verwendeten Baustoffe, einer energiesparenden Bauweise oder Anlagen zur Energiegewinnung berücksichtigt werden.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird durch eine niedrigere zulässige Grundfläche Rechnung getragen.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde Butjadingen soll die Entwicklung von Wohnraum langfristig gesichert werden. Daher werden in der vorliegenden Planung als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Errichtung von Wohngebäuden, Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind zulässig.

Um den typischen Charakter eines Wohngebietes nicht zu beeinträchtigen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Diese gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen würden sich nicht in die geplante Nutzungsstruktur einfügen, zu unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen und damit Emissionen führen sowie einen hohen Flächenbedarf erfordern.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 4 wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

allgemein zulässig sind.

Aufgrund der Lage an der Butjadinger Straße sowie in Anlehnung an die angrenzenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen wird die Geeignetheit dieser gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in diesem Bereich als gegeben betrachtet. Dabei soll auch nicht ausgeschlossen werden, dass in diesen Bereichen Gebäude entstehen, welche einen das Wohnen nicht störenden Gewerbebetrieb oder Ferienwohnungen beherbergen.

Weiterhin wird in diesen Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Diese Nutzungen würden sich auch in diesem Bereich nicht in die angrenzenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen einfügen sowie zu unerwünschten und Emissionen führen. Diese soll in den Allgemeinen Wohngebieten nach Möglichkeit vermieden werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten ist entsprechend der Umgebung eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig.

Um ein optimales Einfügen der geplanten Bebauung in die bestehenden Bebauungsstrukturen zu gewährleisten, wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO die Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich begrenzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 wird die maximale Gebäudehöhe auf 9,50 m begrenzt. Zudem ist in den als WA 1 und WA 4 festgesetzten Baugebiet ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. In den Baugebieten WA 2 und WA 3 soll auch der Mehrfamilienhausbau nicht ausgeschlossen sein, deshalb gilt hier diese Beschränkung nicht. Aus gleichem Grund wird hier eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m zugelassen. Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist dabei der oberste Punkt des Daches. Die Angabe bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Zudem darf die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigfußboden) höchstens 0,5 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt in den Allgemeinen Wohngebieten jeweils die abweichende Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge bei Einzelhäusern bis zu 20 m und 24 m bei Doppelhäusern. Damit werden überdimensionierte Gebäudekörper vermieden. Auf die Gebäudelänge sind Garagen, Carports und Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen,

Gewächshäuser, Gartenlauben etc.) gemäß § 14 BauNVO nicht mit anzurechnen.

4.3 Baugrenzen

Der Abstand der Baugrenze zu den Grundstücksgrenzen bzw. Verkehrs- und Grünflächen wird i. d. R. mit 3 m festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind mit Ausnahme von Einfriedungen der Grundstücke Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen nicht zulässig. Zur Einhaltung der Bauverbotszone entlang der Butjadinger Straße wird gemäß § 24 Abs. 1 NStrG im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches ein Abstand der Baugrenze von 20 m festgesetzt. Stellplätze sind in diesem Bereich zulässig, solange eine Blendung des fließenden Verkehrs auf der L 860 ausgeschlossen werden kann.

Die Festsetzungen ermöglichen eine adäquate Grundstücksausnutzung sowie gewährleisten einen ausreichenden Abstand zu den umliegenden Baugrundstücken und den Verkehrsflächen.

4.4 Begrenzung der Wohneinheiten

Um zukünftig kleinteilige Wohnstrukturen zu vermeiden und langfristig verträgliche Wohnverhältnisse zu schaffen, werden in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Burhave, nordwestlich Bahnhofstraße“ die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal eine Wohneinheit je Einzelhaus sowie eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt.

4.5 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur internen Erschließung des Plangebietes wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 6,0 m festgesetzt. Entgegen der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan wird in der vorliegenden 1. Änderung die Straßenverkehrsfläche in Richtung Osten versetzt. Die Anbindung an die Butjadinger Straße im Nordosten des Plangebietes wird somit gegenüberliegend der Rudolf-Kinau-Straße festgesetzt und ermöglicht so eine optimale Ausbildung des Knotenpunktes.

Um die Belange der Oberflächenentwässerung sicherzustellen, werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen festgesetzt.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Eingrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass pro neu entstehendes Grundstück auf diesem ein standortgerechter und heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Um zukünftig die Zugänglichkeit des östlich des Plangebietes gelegenen Grabens für Kontroll- und Wartungsarbeiten zu gewährleisten, wird im östlichen Bereich des Plangebietes eine 10 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ festgesetzt. Auf diesem ist satzungsgemäß die Unterhaltung des angrenzenden Gewässers durch den Entwässerungsverband Butjadingen zulässig.

Weiterhin werden im östlichen Bereich des Plangebietes öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ festgesetzt.

4.7 Maßnahmen für die Wasserwirtschaft

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ dient der Speicherung und Rückhaltung von dem im Plangebiet anfallenden Oberflächenwasser.

Der an der westlichen Plangebietsgrenze entlang des Gewässers Stapelriede verlaufende Räumstreifen ist von Bebauung, Nebenanlagen und hochwachsenden Bepflanzungen freizuhalten.

4.8 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO können die Kommunen besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen.

Aus diesem Grund werden im Rahmen der vorliegenden Planung örtliche Bauvorschriften erlassen. Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO sind mindestens 80% der Vorgartenfläche als Pflanzfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen. Die Bauverbotszone ist davon nicht betroffen.

4.9 Planhinweise

Artenschutz

Die Maßgaben des Artenschutzrechts gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzfällungen sind nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann. Zu beachten ist, dass auch im Winter eine Betroffenheit von überwinternden Fledermäusen bestehen kann. Werden bei der Begehung/ Kartierung Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt, sind die entsprechenden Bäume/ Gebäude möglichst zu erhalten. Wenn eine Beseitigung unvermeidbar ist, ist entsprechend im Vorhinein ein geeigneter Ausgleich zu schaffen, damit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche 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 dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-11 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

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 Arbeiten gestattet.

Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Landesstraße L 860

Entlang der Landesstraße L 860 ist die Bauverbotszone von 20,0 m einzuhalten. Stellplätze sind in diesem Bereich zulässig, solange eine Blendung des fließenden Verkehrs auf der L 860 ausgeschlossen werden kann.

In den freizuhaltenden Sichtfeldern (Sichtdreiecken) entlang der L 860 darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m die Sicht nicht versperrt werden.

Lärmimmissionen

Von der Landesstraße 860 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Denkmalschutz

Im WA 3 dürfen gemäß § 8 NDSchG in der Umgebung eines Baudenkmals bauliche Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild der Baudenkmale beeinträchtigt wird. 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.

Die Errichtung von Neubauvorhaben im WA 3 Planbereich bedürfen aus Umgebungsschutzgründen (§ 8 NDSchG) zu den vorhandenen Baudenkmalen an der Butjadinger Straße einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 10 Abs, 1 Nr. 4 NDSchG.

Gewässerrandstreifen

Der als Räumstreifen gekennzeichnete Gewässerrandstreifen ist von Nebenanlagen jeglicher Art, Gehölzanzpflanzungen und massiven Zäunen freizuhalten. Die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung obliegt dem Anlieger (gern, § 39 und 40 WHG sowie § 69 NWG).

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Daten

Bebauungsplan Nr. 121 „Burhave, nordwestlich Bahnhofstraße“

| | |
|---|-----------------------------|
| Gesamtgröße | 23.174 m² |
| Allgemeines Wohngebiet | 15.820 m ² |
| Davon | |
| WA ₁ | 9.899 m ² |
| WA ₂ | 3.621 m ² |
| WA ₃ | 1.435 m ² |
| WA ₄ | 865 m ² |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | 2.424 m ² |
| Fläche für Versorgungsanlagen | 68 m ² |
| Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Gewässerräumstreifen“ (GRS) | 1.746 m ² |
| Öffentliche Grünflächen | 3.116 m ² |
| Davon: | |
| Zweckbestimmung „Schutzgrün“ | 790 m ² |
| Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ (RRB) | 2.326 m ² |

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

| | |
|-------------------------|---|
| 25.03.2020 | Aufstellungsbeschluss |
| 25.03.2020 | Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch den Rat |
| 30.07.2020 0309.2020 | – Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB |
| 08.10.2020 | Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Gemeinde Butjadingen |

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 121 „Burhave, nordwestlich Bahnhofstraße“ als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 121
 NWP Planungsgesellschaft mbH,
 Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Gemeinde Butjadingen, den 08.10.2020

gez. Linneweber

 Bürgermeister