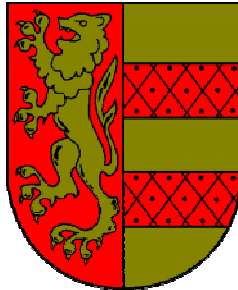


GEMEINDE BUTJADINGEN



3. Änderung Bebauungsplan Nr. 155 „Burhave, Anschluss Achtern Diek“

Begründung

Satzung

Auftraggeber:

Gemeinde Butjadingen
Butjadinger Straße 59
26969 Butjadingen

Planverfasser:



Cloppenburger Straße 287
26133 Oldenburg
Tel.: (0441) 92696-0
Fax: (0441) 92696-29

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Frank Fuseler

Kartographie:

CAD-SERVICE *Werner*

1	RAHMENBEDINGUNGEN	2
1.1	Rechtsgrundlagen	2
1.2	Kartengrundlage	2
1.3	Räumliche Lage des Geltungsbereiches	3
1.4	Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur	3
1.5	Ziele der Raumordnung	3
1.6	Vorbereitende Bauleitplanung	3
1.7	Altablagerungen	3
1.8	Immissionsschutz	4
1.8.1	Lärmimmissionen	4
1.8.2	Geruchsmissionen	4
1.9	Wasserwirtschaft	4
1.10	Landwirtschaft	5
1.11	Natur und Landschaft	5
1.12	Denkmalschutz	6
2	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	6
3	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	8
3.4	Verkehrsflächen	9
3.5	Grünflächen	9
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
4	VER- UND ENTSORGUNG	10
4.1	Wasserversorgung	10
4.2	Schmutzwasserbeseitigung	10
4.3	Oberflächenentwässerung	10
4.4	Gas- und Stromversorgung	11
4.5	Abfallbeseitigung	11
4.6	Sonderabfälle	11
4.7	Wertstoffsammlung	11
4.8	Fernmeldetechnische Versorgung	11
4.9	Brandschutz	11
5	NATUR UND LANDSCHAFT	11
6	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	12
7	NACHRICHTLICHE HINWEISE	13
8	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	13
9	VERFAHRENSÜBERSICHT	16
9.1	Satzungsbeschluss	16
9.2	Beteiligung der Bürger	16
9.3	Planverfasser	16

ANLAGEN

Planzeichnung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Anschluss Achtern Diek“
 Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Anschluss Achtern Diek“

1 RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Burhave, Anschluss Achtern Diek“ liegen folgende Rechtsgrundlagen in den jeweils aktuellen Fassungen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDenkSchG),
- Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG),
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP),
- Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG),
- Umweltschadensgesetz (USchadG).

1.2 Kartengrundlage

Die Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 „Burhave, Anschluss Achtern Diek“ wurde vom Katasteramt Brake auf der Grundlage der Amtlichen Karte 1 : 5.000 (AK5) aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1 : 1.000 erstellt. Herausgeber ist hier das Landesamt für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Niedersachsen (GLL).

Angaben und Präsentation des amtlichen Vermessungswesens sind durch das NVerMG sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz - UrhG) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereichs durch kommunale Körperschaften, die öffentlich Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVerMG).

1.3 Räumliche Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Burhave, Anschluss Achtern Diek“, mit der Größe von ca. 0,95 ha, liegt im Norden der Ortschaft Burhave. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.4 Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur

Die Flächen innerhalb des 3. Änderungsbereiches sind bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen, werden aber noch als Grünland genutzt. Die Umnutzung als Wohnbaufläche wurde bereits bilanziert (s. Umweltbericht, Kap. 2.10). Der östliche Plangebietsrand wird durch Laubgehölze der angrenzenden Sportanlage begrenzt. Südlich und westlich angrenzend befinden sich Wohnbaustrukturen, im Süden jüngerer Datums. Die Flächen nördlich sowie das Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt.

1.5 Ziele der Raumordnung

Der § 1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung vor. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2008 und des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Wesermarsch von 2003.

Gemäß der landesplanerischen und raumordnerischen Festlegung ist die Gemeinde Butjadingen mit dem Ort Burhave als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr dargestellt. An den Standorten mit Schwerpunkt Fremdenverkehr sollen andere Nutzungen frühzeitig mit dem Fremdenverkehr abgestimmt werden, um die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des Fremdenverkehrs dauerhaft sicherzustellen.

1.6 Vorbereitende Bauleitplanung

In dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan werden für das vorliegende Plangebiet Wohnbauflächen dargestellt. Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich weitere Wohnbauflächen und östlich eine Sportfläche des Schützenvereins sowie ein Pumpwerk für das Klärwerk des OOWV (vgl. Ausführungen im Umweltbericht).

1.7 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms 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.

Sonstige Altablagerungen im B-Plangebiet sind derzeit nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass die Fläche seit Urzeiten landwirtschaftlich genutzt wird und somit unbelastet ist.

Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

1.8 Immissionsschutz

1.8.1 Lärmimmissionen

Für den geplanten Änderungsbereich sind keine besonderen Schallquellen in näherer Umgebung bekannt.

Das Plangebiet selbst erzeugt nur einen geringen Lärmpegel durch den Zugangs- und Abgangsverkehr. Der Verkehrslärm ist gering, da lediglich 12 Grundstücke angeschlossen werden und die angrenzenden Straßen verkehrsberuhigt sind.

Über die Einhaltung der zulässigen Schallgrenzwerte der zu errichtenden Gebäude ist im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden.

1.8.2 Geruchsmissionen

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB müssen bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse berücksichtigt werden.

Wegen der mittelbaren Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit zeitweiligen Immissionen aus der Gülledüngung zu rechnen. Diese Immissionen sind jedoch auch von der benachbarten Wohnbebauung hinzunehmen. Der gesamte Ortsteil Burhave ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Den zukünftigen Bewohnern ist bewusst, dass sie in einer ländlich strukturierten Umgebung wohnen. Im Einzelfall kann ihnen daher ein verminderter Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen zugemutet werden. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ist diese Immission auch nur an wenigen Tagen im Jahr vorhanden.

Die in unmittelbarer Nähe des Plangebietes gelegene ehemalige Kläranlage ist aufgegeben. Der noch erforderliche Abwassertransport erfolgt über ein unterirdisches Pumpwerk, das im Betrieb geringfügige Immissionen im Sommer abgibt.

1.9 Wasserwirtschaft

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 werden durch die höhere Versiegelung wasserwirtschaftliche Belange berührt. Das anfallende Regenwasser der Hausgrundstücke ist in die Gräben und Gewässer des Plangebietes einzuleiten. Bei Grundstücken, die keinen direkten Zugang zu einem Graben haben, erfolgt die Ableitung des Regenwassers über die Regenentwässerung der Straßen in die Gräben (s. Oberflächenentwässerungsplanung Bebauungsplan Nr. 155). An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung des Baugebietes die bereits vorhandenen Gräben teilweise aufgereinigt werden. Näheres hierzu siehe Umweltbericht und wasserrechtliche Genehmigung (2006) zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155.

Die Oberflächenentwässerung der Straße "Hoddersdiek" erfolgt über eine noch zu erstellende Regenwasserkanalisation. Das Oberflächenwasser dieses Kanals wird in die vorhandenen Gräben eingeleitet.

Auf die nachrichtlichen Übernahmen Nr. 3 und 4 der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 155 wird hingewiesen. Danach müssen vorhandene offene Gewässer und Gräben in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z.B. Verrohrungen, Uferbefestigungen, Vertiefungen, Verbreiterungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Begründete Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde und unterliegen dem Niedersächsischen Wassergesetz. Ferner sind zur Aufreinigung und Unterhaltung der Gräben und Grenzgräben die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet. Eine Aufreinigung hat regelmäßig, wie im Umweltbericht beschrieben, zu erfolgen.

1.10 Landwirtschaft

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke nördlich des Geltungsbereiches sind über die Straße ‚Achtern Diek‘ zu erreichen.

Die landwirtschaftlichen Betriebe nördlich des Plangebiet werden noch bewirtschaftet. Bzgl. möglicher Geruchsbelästigungen vgl. Kap 1.8.2.

Gem. § 31 (2) des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes besteht hinsichtlich der Einfriedung eines Grundstückes von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstückes keine Einschränkung, sofern eines der beiden Grundstücke in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen wird. Angrenzend an die Flurstücke Nr. 106 und 108 wird in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, so dass das sog. „Schwengelrecht“ nicht anzuwenden ist.

Die Abstände von Bepflanzungen gem. § 50 des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes werden durch privatrechtliche Regelungen bei der Anlage bzw. Pflege evtl. Pflanzstreifen berücksichtigt.

1.11 Natur und Landschaft

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 19 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Änderung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können (§ 19 (2) BNatSchG). Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 19 (2) BNatSchG).

Die Gemeinde Butjadingen hat in den Umweltberichten zum Bebauungsplan Nr. 155 „Burhave, Anschluss Achtern Diek“ sowie zur 1. und 3. Änderung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt (s. Anlage). Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die sich aus der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung ergeben, sind dargestellt und bewertet. Für diejenigen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Sinne des BNatSchG und

NNatG vermieden werden können, werden Maßnahmen zur Minimierung bzw. ausreichender Kompensation dargestellt und festgelegt.

1.12 Denkmalschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen.

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDenkSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Wesermarsch oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDenkmSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Das Plangebiet bildet mit seiner Lage am Ortskern Burhave die Abrundung des bestehenden Wohngebietes und füllt die bestehende Lücke zwischen dem Gebiet „Hermann-Allmers-Straße“ und der Straße „Achtern Diek“ auf.

Die gewählte Lage des Bebauungsplanes Nr. 155 berücksichtigt die zukünftige Erweiterung des Ortsteiles Burhave in nördliche Richtung. Nördlich vom landwirtschaftlichen Hof Funkenburg ist zukünftig die Anlegung einer Verbindungsstraße zwischen L 860 und Strand, die auch als Entlastungsstraße für die Strandallee zu sehen ist, geplant. Diese, in einem späteren Planverfahren zu gestaltende Straße, wird dann mit Ihrer Bebauung die Abrundung des Ortskernes Burhave in nördliche Richtung bilden.

Das vorliegende Plangebiet wird im Norden teilweise durch den Schaugraben Nr. 89 gegen dieses zukünftige Erweiterungsgebiet abgegrenzt. Zur Anbindung dieses Gebietes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Anlage einer Verbindungsstraße zwischen den beiden Baugebieten geschaffen.

Mit der vorliegenden 3. Änderung beabsichtigt die Gemeinde Butjadingen, dem anhaltenden Bedarf an günstigen Wohnungen für Dauerwohnen und an barrierefreies Wohnen Rechnung zu tragen, da es in der Gemeinde Butjadingen einen erhöhten Bedarf an vermietbaren Wohnraum und an barrierefreies Wohnen in Mehrfamilienhäusern gibt, zumal die Gemeinde angehalten ist, sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Das am Ortskern Burhave liegende Plangebiet war mit der 1. und 2. Änderung des B-Plans Nr. 155 für die Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen, in dem u. a. eine Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt wurde.

Das Plangebiet wird weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es können auf den Bauplätzen für Einzel- und Doppel nun auch Mehrfamilienhäuser entstehen. Wegen der

Nachfrage werden auch Hausgruppen in abweichender Bauweise mit bis zu 30 m Länge möglich.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 ändern sich gegenüber der vorhandenen Bebauung (vgl. Kap. 3).

Somit entsteht auch aus städtebaulicher Sicht eine abwechslungsreiche Abrundung des Ortsteils Burhave.

3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Entsprechend den Planungszielen werden innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 „Burhave, Anschluss Achtern Diek“ drei

- allgemeine Wohngebiete,
- Straßenverkehrsflächen,
- private Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend der vorab formulierten Zielsetzung werden innerhalb des Änderungsbereiches Allgemeine Wohngebietsflächen (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies trägt der Nachfrage nach Grundstücken für das Dauerwohnen in Mehrfamilienhäusern Rechnung.

Über die Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA₁ + WA₃) wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dabei darf in den Allgemeinen Wohngebieten die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) um maximal 50 % überschritten werden.

Um im Plangebiet eine konkrete Höhenentwicklung der Gebäude, insbesondere im Hinblick auf die umliegende freie Landschaft und der gewachsenen Ortstruktur Burhaves zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan maximale Gebäudehöhen (GH) der Gebäude festgesetzt. Innerhalb des WA₁ werden die maximalen Gebäudehöhen (GH) auf 10,00 m begrenzt, im WA₃ auf 12 m.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt: unterer Bezugspunkt (für max. Gebäudehöhen): Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße im Endausbau.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Anlagen des Immissionsschutzes sowie Schornsteine und technische Anlagen (z.B. Antennen).

Hinsichtlich der Geschossigkeit wird in den Wohngebieten (WA₁ + WA₃) eine zweigeschossige Bebauung mit einer Geschosßflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dabei wird gemäß § 17 BauNVO die Obergrenze von 1,2 unterschritten.

Die Geschosßflächenzahl gibt gemäß § 20 BauNVO an, wieviel Quadratmeter Geschosßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche in Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Sie gilt für jedes festgesetzte Vollgeschoß.

Bei der Berechnung der Geschosßflächenzahl gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. Dachgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ganz mitzurechnen (siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 5). Diese Festsetzung ermöglicht ein einheitliches Berechnungsverfahren bei der Erteilung von Baugenehmigungen und verhindert eine überdurchschnittliche Geschossausnutzung.

Für das Wohngebiet WA₂ ist hinsichtlich der Geschossigkeit, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan, keine Festsetzung getroffen worden.

Um die in der näheren Umgebung typischen eingeschossigen Wohngebäude mit einem deutlichen Drempel zu ermöglichen, die nach der NBauO nicht mehr eingeschossig sind und somit bei eingeschossiger Festsetzung nicht zulässig wären, wird im WA₂ wie im rechtsgültigen B-Plan 155 die Geschossigkeit durch Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen geregelt.

Bei Berücksichtigung der einer ca. 30 cm hohen Anfüllung des Geländes, ergibt sich im Bereich des Gebietes durch die Festsetzungen eine maximale Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von maximal 9,00 m, jeweils bezogen auf die Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche im Endausbau. Ein solches Gebäude stellt sich noch als eingeschossiges Haus dar. Die Höhe auf der geplanten Straße Hoddersdiek liegt bei ca. 1,50 m NN.

Die GRZ für dieses Gebiet (WA₂) bleibt bei 0,3 und die GFZ bei 0,4, um einen Übergang zu dem angrenzenden höher verdichteten Wohngebiet (WA₃) zu belassen.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA₁ - WA₃) wird gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Bauweise orientiert sich an der umgebenden Bebauung sowie an der planerischen Zielsetzung. In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind die Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser oder Mehrfamilienhäuser zu errichten. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 30 m pro Gebäude in den Wohngebieten WA₁ + WA₃ und mit 20 m pro Gebäude in dem Wohngebiet WA₂. An Gebäude angrenzende Garagen oder Carports werden dabei nicht mitgerechnet. Diese Festsetzung wurde getroffen, um eine Besiedlung der betreffenden Baugebiete (WA₁ + WA₃) auch mit Mehrfamilienhäusern zu erreichen um den erhöhten Bedarf an Mietwohnraum und barrierefreies Wohnen zu decken.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Zu den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen halten die Baugrenzen in den Allgemeinen Wohngebieten einen Abstand von 3,00 m ein. Ein Abstand von 5,00 m gilt zur Böschungsoberkante des Schaugrabens Nr. 89 entlang der nördlichen Plangebietsgrenze und zu dem Graben entlang der westlichen Plangebietsgrenze, um eine regelmäßige Grabenräumung zu

ermöglichen und die Grabenböschung dauerhaft vor schädlichen Einflüssen durch zu dichtes Heranrücken versiegelter Bereiche zu schützen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche die Baugrenzen markieren, sind im straßenseitigen Bereich Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig; Stellplätze dagegen sind zulässig. Mit dieser Festsetzung soll ein geordneter Straßenraumbereich erzielt werden.

3.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt aus dem Plangebiet über die Straßen „Achtern Diek“ und „Weserstraße“ zur „Strandallee“ als übergeordnete Straße in den Ortskern und zum Strand.

Das Plangebiet selber wird über die Straße „Hoddersdiek“ erschlossen, die eine Bruttostraßenbreite von 6,50 m aufweisen wird. Über die geplante Ausführung und Gestaltung wird eine Ausbauplanung zum späteren Zeitpunkt erstellt.

Zur Erhöhung des Wohnwertes und um den gewünschten Aufenthaltscharakter des Straßenraumes zu erzielen und nicht durch den motorisierten Verkehr zu gefährden, werden die Erschließungsstraßen als Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Über entsprechende bauliche Maßnahmen werden die weiteren Anforderungen des verkehrsberuhigten Bereichs geschaffen.

Der ruhende Verkehr soll in erster Linie auf den Baugrundstücken eine Einstellmöglichkeit finden. Durch die gewählte Straßenbreite ist jedoch auch im öffentlichen Straßenraum ein seitliches Parken auf gekennzeichneten Plätzen möglich.

Innerhalb des Plangebiets wird zur Vernetzung des Plangebietes mit den südlich angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie einer in Richtung Norden weiterführenden Straße Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ auf einer Breite von 2,00 m festgesetzt.

3.5 Grünflächen

Grünflächen werden im Änderungsbereich nicht festgesetzt.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Kompensationsmaßnahmen im Änderungsbereich (Ausgleichsflächen)

Zur inneren Durchgrünung des Plangebietes und der damit einhergehenden optischen Aufwertung des Wohnumfeldes sowie der Verbesserung des Kleinklimas wird bestimmt, dass gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB innerhalb der allgemeinen Wohngebiete je 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen ist. Weiterhin ist innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen je 250 m² versiegelter Verkehrsfläche zur Gestaltung des Straßenraumes ein kleinkroniger Laubbaum nach Maßgabe des Umweltberichtes zu pflanzen.

Kompensationsmaßnahmen auf extern liegenden Flächen (Ersatzflächen)

Die mit dem Vollzug der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 verbundenen Beeinträchtigungen lassen sich nicht vollständig durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensieren, so dass noch Beeinträchtigungen des Naturhaus-

haltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Es wird daher eine weitere Kompensationsfläche in einer Größenordnung von ca. 0,17 ha außerhalb des Plangebietes herangezogen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch wird eine Kompensationsfläche (Flurstück 158/8, der Flur 2, Gemarkung Stollhamm) in der Größenordnung von **1.158 m²** in Stollhammerdeich als Ersatz zur Verfügung gestellt (vgl. Umweltbericht).

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) sichergestellt.

4.2 Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Abwasser wird über eine noch zu erstellende Schmutzwasserkanalisation in allen Planstraßen in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Straße „Achtern Diek“ eingeleitet.

Von hieraus erfolgt die Einleitung in die Kanalisation des OOWV. Die derzeitige Kapazität ist ausreichend, um weitere 10 Hausgrundstücke anzuschließen.

4.3 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Regenwasser der Hausgrundstücke ist in den Gräben des Plangebietes einzuleiten. Bei Grundstücken, die keinen direkten Zugang zu dem Graben haben, erfolgt die Ableitung des Regenwassers über die Regenentwässerung der Straßen in die Gräben (s. textl. Fests. 9.2). An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung des Baugebietes die bereits vorhandenen Gräben teilweise aufgereinigt werden. Näheres hierzu siehe Umweltbericht und wasserrechtliche Genehmigung.

Die Oberflächenentwässerung der Planstraßen erfolgt über eine noch zu erstellende Regenwasserkanalisation. Das Oberflächenwasser dieses Kanals wird in die vorhandenen Gräben eingeleitet.

Auf die nachrichtlichen Hinweise Nr. 3 und 4 wird hingewiesen. Danach müssen vorhandene offene Gewässer und Gräben in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z. B. Verrohrungen, Uferbefestigungen, Vertiefungen, Verbreiterungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Begründete Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde und unterliegen dem Niedersächsischen Wassergesetz. Ferner sind zur Aufreinigung und Unterhaltung der Grenzgräben die jeweiligen Grundstücks Eigentümer verpflichtet. Eine Aufreinigung hat regelmäßig, wie im Umweltbericht beschrieben (vgl. Kap. 5.9), zu erfolgen.

4.4 Gas- und Stromversorgung

Die Gasversorgung und die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE AG.

4.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung des Restmülls und die Beseitigung des kompostierbaren Abfalls erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

4.6 Sonderabfälle

Sonderabfälle sind vom jeweiligen Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

4.7 Wertstoffsammlung

Wertstoffe werden von einem vom Landkreis Wesermarsch beauftragten Unternehmen einer entsprechenden Wiederverwertung zugeführt.

Die Haushaltsentsorgung von Verpackungsmaterialien wird vom „Dualen System Deutschland“ im 14-tägigen Abstand durchgeführt.

4.8 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Telekommunikationsanbieter.

4.9 Brandschutz

Im Interesse ordnungsgemäßer Vorkehrungen für den Brandschutz müssen erforderliche Wasserentnahmestellen innerhalb bebauter Gebiete in einer Entfernung von weniger als 150 m zur Verfügung stehen.

Für Allgemeine Wohngebiete (WA) sind 48 m³/Std. (800 l/min) über 2 Stunden als Grundsatz vorgeschrieben, so dass bei der Ausbauplanung im Plangebiet die notwendigen Hydrantenstandorte mit dem Brandverhütungsingenieur noch festgelegt werden.

5 NATUR UND LANDSCHAFT

Siehe Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Anschluss Achtern Diek“ im Anhang.

6 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Es gilt die abweichende Bauweise. Hier sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 30 m pro Gebäude. An Gebäude angrenzende Garagen oder Carports werden dabei nicht mit angerechnet.
2. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen um 50% überschritten werden.
3. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
4. Die gemäß § 4 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ ist pro Bauabschnitt auf maximal 30% der Anzahl der Baugrundstücke zulässig. Als Bauabschnitt ist dabei jeweils der Bereich der erstellten und abgeschlossenen Erschließungsmaßnahmen mit Ausnahme des endgültigen Straßenausbaus definiert.
5. Bei der Ermittlung der Geschossflächen gemäß § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. Dachgeschoss) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände ganz mitzurechnen.
6. Im straßenseitigen Bereich (Straßenverkehrsfläche) der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Stellplätze sind zulässig.
7. Die festgesetzten Firshöhen (FH) und Traufhöhen (TH) beziehen sich auf die Oberkante des Straßenbelages im Endausbau des jeweils nächstliegenden Bereiches der Straße „Hoddersdiek“.
8. Der Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 wird rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Es werden folgende Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:
 1. Zur räumlichen Gliederung und Gestaltung der Wohngebiete sind je Baugrundstück eine standortgerechte, einheimische Laubgehölzart zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume sollten Hochstämme mit mindestens 14 – 16 cm Stammumfang in 1,0 m Stammhöhe sein.
Vorgeschlagene Gehölzarten: Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Walnuß (*Juglans regia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Silberweide (*Salix alba*), Salweide (*Salix caprea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) sowie einheimische Obstgehölze.
 2. Das Regenwasser von Dachflächen und von Flächen anderer Nutzung, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, ist in das vorhandene offene Grabensystem anzuführen (s. Oberflächenentwässerungsplanung Mai 2006).
 3. Die im Planungsgebiet vorhandenen Gräben sind, mit Ausnahme von Querungsmöglichkeiten zur Erschließung der Baugebietsflächen, zu erhalten und zu sichern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB – Erhaltung von Gewässern). Eine nachteilige Veränderung der Graben- und Uferstrukturen (z.B. Uferverbau) ist nicht zulässig. Die aus entwässerungstechnischer Sicht notwendige Unterhaltung der Gräben ist unter Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes vorzunehmen.

7 NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Wesermarsch oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Vorhandene offene Gewässer und Gräben müssen in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z. B. Verrohrungen, Uferbefestigungen, Vertiefungen, Verbreiterungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Begründete Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der Unteren Wasserbehörde und unterliegen dem niedersächsischen Wasserschutz.
4. Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Gräben und Grenzgräben sind die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet. Eine Aufreinigung hat regelmäßig, wie im Umweltbericht beschrieben, zu erfolgen. Der Wasserabfluß ist jederzeit zu gewährleisten.
5. Entlang der Gräben (z.B. Schaugraben S 89) ist, gemessen von der Böschungsoberkante, ein 5 m breiter Räumungstreifen von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.
6. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen für die zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend dem Umweltbericht zur 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 155 durchzuführen.

8 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Die Gemeinde Butjadingen verfolgt seit Anfang der 2000er Jahre die Konzeption, durch eine Bebauung einen Lückenschluss zwischen der Bogensportanlage und der vorhandenen Bebauung im Norden Burhaves herbeizuführen, um eine Ortsabrundung herzustellen. Die erste städtebauliche Entwicklungskonzeption war die Anlage eines Altenpflegeheimes (Sondergebiet) mit angrenzenden Wohngebieten. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 waren ausschließlich Wohngebiete ohne Nutzung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes zulässig, in der 2. Änderung waren Betriebe des Beherbergungsgewerbes auf max. 30 % je Bauabschnitt zulässig und in der nun vorliegenden 3. Änderung sind auch zweigeschossige Gebäude mit Mehrfamilienhausnutzung zulässig. Konkrete Nachfragen nach bezahlbarem, barrierefreiem Wohnraum hat die Gemeinde Butjadingen veranlasst die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 durchzuführen.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 umfasst eine Gesamtfläche von rd. 0,95 ha.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Burhave, Anschluss Achtern Diek“ wurde gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen) eingesetzt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- Hinsichtlich des Schutzguts Boden ist die Planung mit Eingriffswirkungen stärkerer Intensität verbunden. Zur Verringerung der Wirkungen enthält der Bebauungsplan insbesondere Festsetzungen und Hinweise im Hinblick auf das Niederschlagswasser und seine mögliche Einleitung in das vorhandene Grabensystem, Vermeidungshinweise zur Befestigung der Stellplätze, Hofflächen, Garagenzufahrten und Rad- und Gehwege in wasserdurchlässiger Bauweise sowie Festsetzungen zur Begrünung von Grundstücken und Verkehrswegen. Zur Rückhaltung überschüssigen Niederschlagswassers wird das vorhandene Grabensystem genutzt.

- Im Hinblick auf das Kleinklima ist insgesamt davon auszugehen, dass sich etwaige klein-klimatische Auswirkungen des Vorhabens vor allem auf die verdichteten Wohnbauflächen selbst konzentrieren werden, wodurch den geringeren Freiflächenanteil, die schnellere Verdunstung und die Wärmespeicherung der Gebäude und Asphaltdecken mit einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsbereiche sind dagegen nicht zu erwarten.

- Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes sind aufgrund der überwiegend nur geringen Wertigkeit des Plangebietes (intensiv genutzte Grünlandflächen, potenzielle Wohnbauflächen) nur geringe bis mäßig hohe Eingriffswirkungen zu erwarten.

- Im Hinblick auf das Landschaftsbild ist trotz der gegebenen Vorbelastungen aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Tatsache, dass es im Ergebnis des Bebauungsplans zu einem Zusammenwachsen des Ortsrandes von Burhave kommt, von einer insgesamt geringen Bedeutung des planerisch vorbelasteten Bereiches für das Landschaftsbild bzw. im Umkehrschluss von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber dem Eingriff auszugehen. Über die in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen zur Begrünung des Baugebietes kann das Maß nachteiliger Wirkungen auf das Landschaftsbild vermindert werden.

- Hinsichtlich des Umweltbelangs Mensch, beugt der Bebauungsplan bzgl. von möglichen immissionsschutzrechtlichen Konflikten durch die Festsetzung verkehrsberuhigter Straßenverkehrsflächen sowie durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor.

- Als Ausgleich für das im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelte Defizit sieht die Gemeinde Butjadingen die Anrechnung externer Nutzungsmaßnahmen vor. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch wird eine Kompensationsfläche (Flurstück 158/8, der Flur 2, Gemarkung Stollhamm) in der Größenordnung von **1.158 m²** in Stollhammer Deich als Ersatz zur Verfügung gestellt.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt. Details können jedoch dem abschließenden Beschluss der Gemeindevertretung mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

- die Hinweise des Landkreises Wesermarsch bzgl. des Anpassungsgebotes an die Raumordnung und das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan sowie Änderungen von Bezeichnungen und Maßen.
- der Hinweis der Landwirtschaftskammer Niedersachsen bzgl. der Änderung einer Bezeichnung.

Folgende Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden:

- bzgl. der Anregungen des OOWV, der Vodafone Kabel Deutschland GmbH und der EWE Netz GmbH zu den geplanten Versorgungsleitungen wurde auf die nachfolgende Erschließungsplanung verwiesen,
- bzgl. der Forderung der EWE Netz GmbH eines Leitungs- und Wegerechtes wurde kein öffentliches Erfordernis gesehen,
- bzgl. der Anregungen der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu einer möglichen neuen Verbindungsstraße wurde auf die spätere Planung verwiesen,
- bzgl. der Forderungen von Bürgern keine Ferienhäuser zuzulassen, maximale Gebäudehöhen auf 10 m zu beschränken, andere Erschließungswege einzurichten und eine geplante Entlastungsstraße mit dem anstehenden Bauleitplanverfahren zu verknüpfen wurden aus unterschiedlichen Gründen Absagen erteilt bzw. auf andere Planverfahren verwiesen.

2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorzunehmenden Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung ist von einer Fortführung der ursprünglichen Planung auszugehen.

Bei Durchführung der Planung kommt es mittel- bis langfristig - im Rahmen der Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplans - zur Umgestaltung des Plangebietes. Insbesondere für das Landschaftsbild sowie das Schutzgut Boden treten für den betroffenen Ausschnitt Eingriffswirkungen mittlerer bis erhöhter Intensität auf, die über die beschriebenen eingriffsmindernden Maßnahmen teilweise aufgefangen werden können. Die verbleibenden Beeinträchtigungen für die Umweltbelange halten sich in recht engen Grenzen bzw. können kompensiert werden.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen, die Planungsänderungen notwendig machten. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der verhältnismäßig geringen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung nicht in Betracht. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine Varianten aufgezeigt.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Anschluss Achtern Diek“ vom Rat der Gemeinde Butjadingen in der Sitzung am 16.06.2016 als Satzung beschlossen.

9 VERFAHRENSÜBERSICHT

9.1 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat in seiner Sitzung am 16.06.2016 gem. § 10 (1) BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Anschluss Achtern Diek“ als Satzung beschlossen.

9.2 Beteiligung der Bürger

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom 25.04.2016 bis zum 25.05.2016. Es wurden keine Stellungnahmen und Bedenken abgegeben.

9.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Anschluss Achtern Diek“ erfolgte im Auftrage der Gemeinde Butjadingen vom Planungsbüro



Cloppenburger Straße 287
26133 Oldenburg
Tel.: (0441) 92696-0
Fax: (0441) 92696-29

Oldenburg, 17.06.2016

gez. Fuseler
Dipl. Ing. Frank Fuseler

Vorstehende Begründung ist Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 155 „Burhave, Anschluss Achtern Diek“.

Gemeinde Butjadingen
Die Bürgermeisterin
Burhave, den 17.06.2016

gez. Ina Korter
Bürgermeisterin

Anlagen

Planzeichnung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Anschluss Achtern Diek“

Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „Anschluss Achtern Diek“