

# Gemeinde Butjadingen

Landkreis Wesermarsch

## 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 167

„Burhave, Anschluss Sillenser Brake“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a  
BauGB

**Begründung**

April 2016



**NWP** • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg  
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg  
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73  
www.nwp-ol.de • [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass .....	3
1.2	Rechtsgrundlagen .....	3
1.3	Lage des Plangebietes .....	3
1.4	Planungsrahmenbedingungen .....	4
<b>2</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG</b> .....	<b>5</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	5
3.2	Relevante Abwägungsbelange .....	6
3.2.1	Natur und Landschaft / Eingriffsregelung .....	6
3.2.2	Artenschutz .....	7
3.2.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	8
3.2.4	Belange der Ver- und Entsorgung .....	8
<b>4</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>8</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	9
<b>5</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN</b> .....	<b>9</b>
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	9
<b>6</b>	<b>DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF</b> .....	<b>10</b>



## **1 EINLEITUNG**

### **1.1 Planungsanlass**

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 167 der Gemeinde Butjadingen aus dem Jahr 2007 soll in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche und die Erschließung geändert werden. Der Bebauungsplan weist als bauliche Nutzung Allgemeine Wohngebiete sowie Verkehrsfläche aus. Dies entspricht auch der Nutzungsstruktur der angrenzenden Bebauung. Weiterhin soll der Bebauungsplan um die Festsetzung einer Verkehrsfläche zur Butjadinger Straße ergänzt werden.

Durch die geänderten Ziele der Gemeinde Butjadingen sollen die südöstlichen Grundstücke des Bebauungsplans Nr. 167 statt über eine Verlängerung der Straße „Zur Sillenser Brake“ nun über eine private Straßenverkehrsfläche mit Anbindung an die Butjadinger Straße erschlossen werden. Die geänderte Erschließung erfordert zudem eine Anpassung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften bleiben von der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

### **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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz und das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassung.

Da es sich hier um eine typische Innentwicklung handelt und der Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschritten wird, kann die Änderung nach dem beschleunigt Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht nach § 2a BauGB kann verzichtet werden.

### **1.3 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich Burhaves. Der südliche Teil des Plangebiets befindet sich zwischen den Häusern Nr. 10 C und 10 B/A der Butjadinger Straße (L 858) und schließt direkt an diese an. Der nördliche Teil des Plangebiets liegt in zweiter und dritter Reihe der Butjadinger Straße und ist über die Butjadinger Straße erschlossen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 468 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet ist dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung zu entnehmen.

## 1.4 Planungsrahmenbedingungen

### **Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch 2003 (RROP 2003)**

Die Ziele der Regionalplanung werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wesermarsch zeichnerisch und textlich festgelegt. Der Bereich von Burhave ist dabei als Grundzentrum und als Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung ausgewiesen, zudem als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr.

Die Planungen stehen den Zielsetzungen der Regionalplanung nicht entgegen.

### **Flächennutzungsplan**

Die Flächen im Plangebiet sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen als Wohnbauflächen dargestellt. Angrenzend befinden sich in westlicher Richtung weitere Wohnbauflächen, in östlicher Richtung eine Mischbaufläche.

### **Bebauungspläne/ Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

Für den nördlichen Teil des Plangebiets gilt der Bebauungsplan Nr. 167 der Gemeinde Butjadingen.



Für den Bereich zwischen dem Plangebiet und der Butjadinger Straße besteht kein Bebauungsplan.

## **2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 167 in Burhave ist die geänderte Zielsetzung der Gemeinde Butjadingen, nach der die Erschließung der Baugrundstücke des Bebauungsplans Nr. 167 zum Teil über die Butjadinger Straße erfolgen soll. Entlang der Haupterschließung des Ortsteils Burhave, welches der größte Ort der Gemeinde ist, sollen zusätzliche Baugrundstücke für die Wohnnutzung in zentraler Lage geschaffen werden. Diese sollen nach der geänderten Zielsetzung der Gemeinde Butjadingen nun südlich über die Butjadinger Straße statt nördlich über eine Verlängerung der Straße „Zur Sillenser Brake“ erschlossen werden. Dafür wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 167 um eine private Straßenverkehrsfläche bis zur Butjadinger Straße erweitert.

Die im Norden des Bebauungsplans Nr. 167 festgesetzte Straßenverkehrsfläche soll derzeit nicht umgesetzt werden, weil diese auch für die Erschließung nördlicher und westlicher Grundstücksflächen perspektivisch vorgesehen war, dies stellt zur Zeit aber keinen Stand der Planung dar.

Die neu geplante private Straßenverkehrsfläche führt zwischen den Häusern Nr. 10 C und 10 B/ A der Butjadinger Straße her und erschließt insgesamt drei neue Grundstücke. Durch die veränderte Erschließung werden auch die Baugrenzen und die nicht überbaubaren Flächen angepasst. Der Streifen der nicht überbaubaren Fläche von 5 m Tiefe zu den bereits bebauten Grundstücken der Butjadinger Straße entfällt. Im Westen bleibt die nicht überbaubare Fläche in diesem Bereich bestehen. Im Osten wird die nicht überbaubare Fläche in diesem Bereich von 5 m auf 6 m vergrößert.

Die Schaffung der privaten Straßenverkehrsfläche sichert die Erschließung von drei Grundstücken in zentraler Lage des Ortsteils Burhave. Die Anpassung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sichert zudem eine optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche.

## **3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG**

### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Auf eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Die Gemeinde Butjadingen unterrichtete die Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung erging eine Stellungnahme, die den Ausbau der nördlich dieses Änderungsbereiches vorgesehenen Planstraße einschließlich einer östlichen Erweiterung anregte. Der Anregung wird nicht gefolgt, da die geplante Straße derzeit nicht gebaut wird, auch wenn Vorteile des angeregten Straßenbaus nicht verkannt werden. Weiterhin wurde die zusätzliche Zufahrt auf die Landesstraße 858 kritisch gesehen. Angesichts des nur wenigen zusätzlichen Verkehrs wurde dies seitens der Gemeinde jedoch für hinnehmbar erachtet.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurde auf die Nutzbarkeit der Erschließungsstraße auch für Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge hingewiesen. Die Gemeinde Butjadingen

verwies diesbezüglich darauf, dass Regelungen hierzu auf der Umsetzungsebene erfolgen werden. Es handelt sich um eine Privatstraße, auf der keine Wendemöglichkeit besteht. Es ist davon auszugehen, dass die Entsorgung der Abfallbehälter an der Butjadinger Straße erfolgt. Das Rettungsfahrzeug wird im Notfall auch die Planstraße nutzen. Hinweise zum Brandschutz sind im Rahmen der nachgeordneten Planung zu beachten. Es handelt sich um eine Privatstraße, die ggf. erforderlichen Regelungen betreffen die Umsetzungsebene. Seitens der Gemeinde hat hierzu bereits ein Gespräch mit der örtlichen Feuerwehr stattgefunden, Probleme für Löschfahrzeuge wurden nicht erkannt. Ein weiterer Planungsbedarf besteht auf der Ebene der Bauleitplanung nicht.

Abschließend ergingen Hinweise für die Erschließungsplanung.

### **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 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung**

Die vorliegende 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 167 „Burhave, Anschluss Sillenser Brake“ 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
- Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB,
- eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und
- eine Überwachung (Monitoring) nach §4c BauGB

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

Bei der Bestandsbeschreibung werden neben der Realnutzung die Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 167 zu Grunde gelegt. Für die artenschutzrechtliche Beurteilung ist die Realnutzung zu betrachten, für die Eingriffsregelung sind jedoch die diesbezüglichen Rechtsverhältnisse relevant.

Die Planstraße ist in ihrem südlichen Abschnitt auf der Basis des § 34 BauGB bereits zulässig, im nördlichen Teil nicht. Hier gilt derzeit das Recht des Bebauungsplanes Nr. 167 (Ursprungsplan), der ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festsetzt. Die festgesetzte private Verkehrsfläche zieht zwar eine höhere Versiegelung nach sich, die Differenz ist jedoch äußerst gering und wird insofern nicht als relevant betrachtet. Die Veränderung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in eine überbaubare Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebietes gilt dasselbe.

Gemäß § 13 a BauGB ist eine Kompensation der Eingriffsfolgen nicht vorgesehen, insofern besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf.

### **3.2.2 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).<sup>1</sup> Einzelne randliche Gehölze können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Fledermäuse und gehölzbrütende Vogelarten sein. Für eine Nutzung durch Brutvögel des Offenlandes ist die Fläche zu klein und zu siedlungsnah.

#### ***Auswirkungen der Planung***

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gelten für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, Einschränkungen der Verbote für in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene Tötungen liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der betroffenen Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die Bäume können entfernt oder beschädigt werden. Die Gehölzfällung ist nur zwischen 1.10. und 29.2. zulässig. Vor der Gehölzfällung ist zu prüfen, ob Winterquartiere von Fledermäusen vorhanden sind.

---

<sup>1</sup> 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.

## **Fazit**

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen.

Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen 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.

### **3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die künftigen Baugrundstücke genießen vor Verkehrslärm gemäß der DIN 18005 den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets mit Orientierungswerten von 55/45 dB(A) tags/nachts.

Durch die Butjadinger Straße besteht eine Vorbelastung in Bezug auf den Verkehrslärm. Die neu erschlossenen Baugrundstücke befinden sich jedoch in zweiter und dritter Reihe zur Butjadinger Straße wodurch sie durch die bereits vorhandene Bebauung in erster Reihe abgeschirmt werden. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund des Abstandes und der bereits vorhandenen Bebauung keine relevanten Auswirkungen durch den Verkehrslärm bestehen. Die bereits umgesetzten Gebäude an der neu geplanten Erschließungsstraße werden hier zwar durch zusätzlichen Verkehr von wenigen Grundstückseinheiten betroffen, hierbei ist jedoch zu bedenken, dass auf der Butjadinger Straße gemäß Verkehrsmengenkarte 2010 von einer DTV-Belastung von 2.200 KFZ auszugehen ist, so dass hier die zusätzlichen 10 – 20 Fahrten, ausgehend von drei bis vier zusätzlichen Grundstücken, kaum ins Gewicht fallen.

### **3.2.4 Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger und wird ggf. durch Netzweiterungen sichergestellt werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind im Übrigen keine Änderungen zu erwarten.

## **4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Flächen im Plangebiet werden entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Zielsetzung verbleibt unverändert. Des Weiteren wird eine Verkehrsfläche zur Erschließung der Grundstücke in zweiter und dritter Reihe zur Butjadinger Straße als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.



## 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für das Plangebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie maximal ein Vollgeschoss festgelegt. Auch diese Regelungen entsprechen dem Ursprungsbebauungsplan und der bestehenden angrenzenden Bebauungsstruktur an der Butjadinger Straße.

Zudem werden aus gleichem Grunde eine offene Bauweise sowie Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, auch diese Festsetzungen entsprechen denen des bestehenden Bebauungsplans.

## 5 ERGÄNZENDE ANGABEN

### 5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Gesamt</b>	<b>468 m<sup>2</sup></b>
<b>Allgemeines Wohngebiet WA</b>	<b>198 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>270 m<sup>2</sup></b>

**6 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF**

Aufstellungsbeschluss	17.12.2015
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	05.02.2016
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB	15.02.2016 – 15.03.2016
Satzungsbeschluss durch den Rat	14.04.2016

Aufgestellt:



**NWP** Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung  
Escherweg 1 26121 Oldenburg

Butjadingen, den 14.04.2016

gez. Ina Korter  
Bürgermeisterin