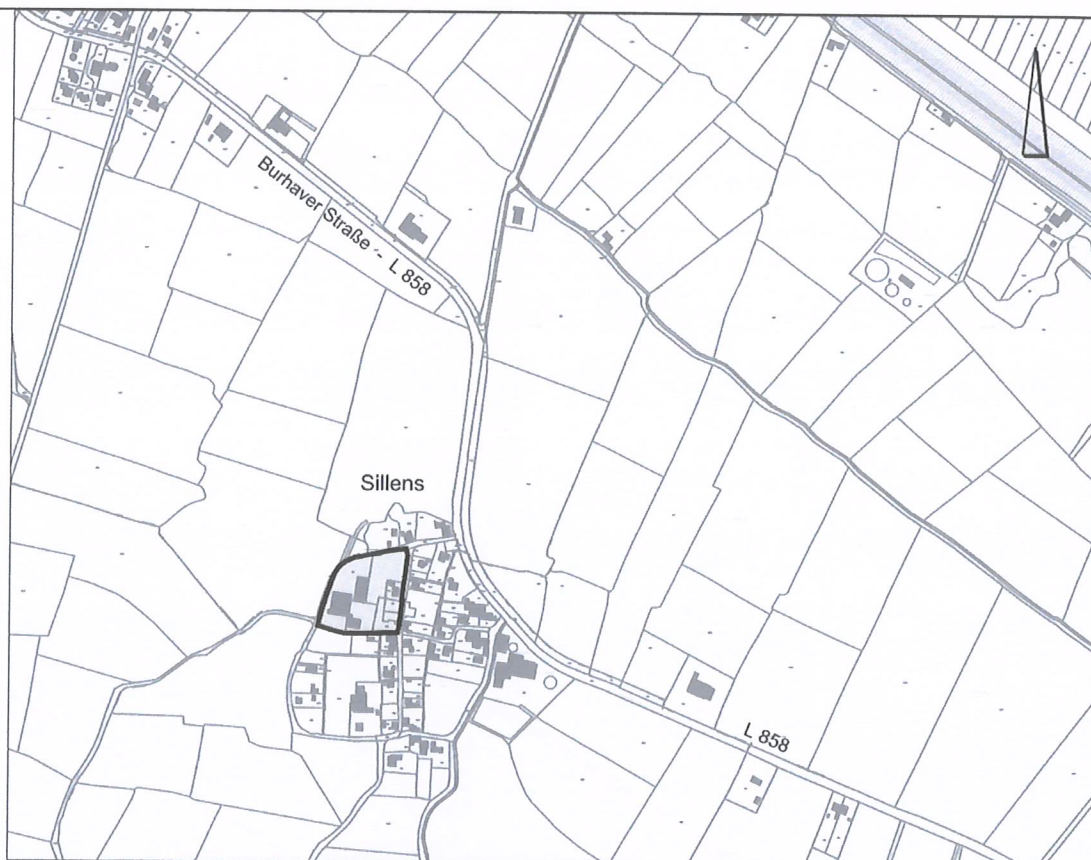


# Gemeinde Butjadingen

## Landkreis Wesermarsch

### Bebauungsplan Nr. 183 „Sillens“



## Begründung

November 2019

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73  
E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## Inhaltsverzeichnis

### **TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass .....	1
1.2	Rechtsgrundlagen .....	2
1.3	Lage des Plangebietes .....	2
1.4	Planungsrahmenbedingungen .....	2
<b>2</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>3</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 .....	10
3.2.1	Erschließung .....	11
3.2.2	Belange von Natur und Landschaft – Natura-2000-Verträglichkeit, Eingriffsregelung, Artenschutz .....	11
3.2.3	Nachbarschutzrechtliche Belange .....	12
3.2.4	Denkmalschutz .....	12
3.2.5	Immissionsschutz .....	14
3.2.6	Oberflächenentwässerung .....	14
3.2.7	Belange der Ver- und Entsorgung .....	15
<b>4</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>15</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	16
4.3	Überbaubare / Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen .....	16
4.4	Höhe der baulichen Anlagen .....	17
4.5	Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen .....	17
4.6	Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Versorgungstreifen“ .....	18
<b>5</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN</b> .....	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF</b> .....	<b>20</b>
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>21</b>
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes .....	21
1.2	Ziele des Umweltschutzes .....	22
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes .....	25
1.3.1	Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet .....	27
1.3.2	Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG .....	28
1.3.3	Artenschutzrechtliches Fazit .....	29
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> <b>30</b>	
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) .....	30

2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	30
2.1.2	Fläche und Boden .....	33
2.1.3	Wasser .....	34
2.1.4	Klima und Luft.....	34
2.1.5	Landschaft .....	35
2.1.6	Mensch .....	36
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	36
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	37
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	37
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	39
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	39
2.2.3	Auswirkungen auf Wasser.....	39
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	39
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft .....	39
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen .....	40
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	40
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	40
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen .....	41
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen.....	41
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	42
2.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....	45
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	45
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	45
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>46</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten .....	46
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	46
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	48
Anhang 1:	FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung .....	54

# TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Butjadingen möchte auf Initiative eines privaten Investors die Möglichkeit eröffnen, im Wurtendorf Sillens in angemessenem Maße neue Wohngebäude zuzulassen. Nach Aufgabe des letzten landwirtschaftlichen Betriebes und der Gaststätte im Dorf sollen nunmehr neue Impulse zum Weiterbestehen bzw. zur Weiterentwicklung der Ortschaft gegeben werden. Dies soll jedoch nur auf der Basis des baulichen und nutzungsstrukturellen Bestandes erfolgen. Dieser zeichnet sich durch eine Mischung von dauerhaften Wohnnutzungen und Ferienwohnungen mit dazwischen liegenden Ziergärten, Grünflächen und prägenden Bäumen aus. Auch das Umfeld ist mit Ausnahme der Flächen außerhalb der Wurt ähnlich geprägt.

Ausgehend von dem Grundprinzip, dass innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten oder Mischgebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig sind und dadurch keine grundsätzliche Unverträglichkeit dieser Nutzungen besteht sowie eine grundsätzliche Verträglichkeit zwischen Wohnen und Ferienwohnungen nach aktueller Rechtsprechung nicht in Frage gestellt ist, hat die Gemeinde die Absicht, die ausgeübte Nutzung im Plangebiet mit Dauerwohnen und Ferienwohnungsvermietung durch die Grundstückseigentümer sowie mit kleinen Beherbergungsbetrieben planungsrechtlich durch ein Sonstiges Sondergebiet für den Fremdenverkehr gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zu sichern.

Diese Festsetzungen sollen im Zusammenwirken mit den weiteren Festsetzungen die vorhandene und planerisch gewollte Mischung von Gästebeherbergung und Dauerwohnen sichern. Insbesondere soll hier – neben der Fremdenverkehrsfunktion - auch die Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung gefördert werden. Das Verhältnis dieser beiden Nutzungen soll dabei so geregelt werden, dass mindestens 50 % der bewohnbaren Fläche als Dauerwohnen genutzt wird und die übrigen Wohneinheiten auch zur Gästebeherbergung genutzt werden können.

Die Gemeinde Butjadingen erkennt dabei, dass die touristischen Potenziale aufgrund der Lage an der Küste noch nicht ausgeschöpft sind und möchte zur Weiterentwicklung dieses wichtigen Bereiches der Wirtschaftsstruktur der Gemeinde den Tourismus explizit fördern. Dazu dient auch die Sicherung von Flächen für Ferienwohnungen oder Ferienhäuser.

Die hier in Rede stehende Fläche befindet sich in ruhiger und störungsfreier Lage in Nähe zur Küstenlinie und zum Hauptort Burhave und ist somit insbesondere auch für die touristische Nutzung besonders geeignet.

Zur Sicherung der Maßstäblichkeit der ermöglichten Bebauung werden allerdings Regelungen u. a. über die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude und zur Ausprägung der Gebäude getroffen. Auch diese werden an die heutigen Kenntnisse und den Gebäudebestand im Umfeld sowie an die denkmalschutzrechtlichen Gegebenheiten angepasst. Zusätzlich soll durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise für das Plangebiet die Gebäudelänge auf 16 m für Einzelhäuser begrenzt werden.

## 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) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassung.

## 1.3 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil des Wurtendorfes Sillens zwischen dem Ringweg, dem Burwischweg und der Straße „Auf der Wurth“. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,4 ha. Das Plangebiet ist dem Deckblatt der Begründung 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. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich in einem Vorranggebiet „Kulturelles Sachgut“.

Im weiteren Umland sind Erholungsräume zu sichern und funktional weiterzuentwickeln, um den Erholungswert für die Bevölkerung dauerhaft zu sichern. Zudem befindet sich das Plangebiet in Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotenzials und aufgrund besonderer Funktionen.

Derzeit befindet sich das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wesermarsch in der Neuaufstellung. In der Entwurfsfassung wird das Plangebiet weiterhin als Vorranggebiet „kulturelles Sachgut“ festgelegt. Im näheren Umfeld sind Erholungsräume zu sichern und funktional weiterzuentwickeln, um den Erholungswert für die Bevölkerung dauerhaft zu sichern. Zudem liegt das Plangebiet inmitten eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft.

Mögliche Raumnutzungskonkurrenzen von Schutz- und Nutzfunktionen sind weitgehend zu vermeiden. Die Planungen entsprechen somit den Zielsetzungen der Regionalplanung.

### ***Flächennutzungsplan 2008 (FNP 2008)***

Die Flächen im Plangebiet sind im Flächennutzungsplan 2008 der Gemeinde Butjadingen als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde im Rahmen der 8. FNP-Änderung im Parallelverfahren entsprechend angepasst. Angrenzend an den Änderungsbe- reich befinden sich ebenfalls gemischte Bauflächen bzw. in nördlicher und westlicher Rich- tung landwirtschaftliche Flächen. Zudem ist das angrenzende Natura-2000-Gebiet gekenn- zeichnet, welches mittlerweile als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist.

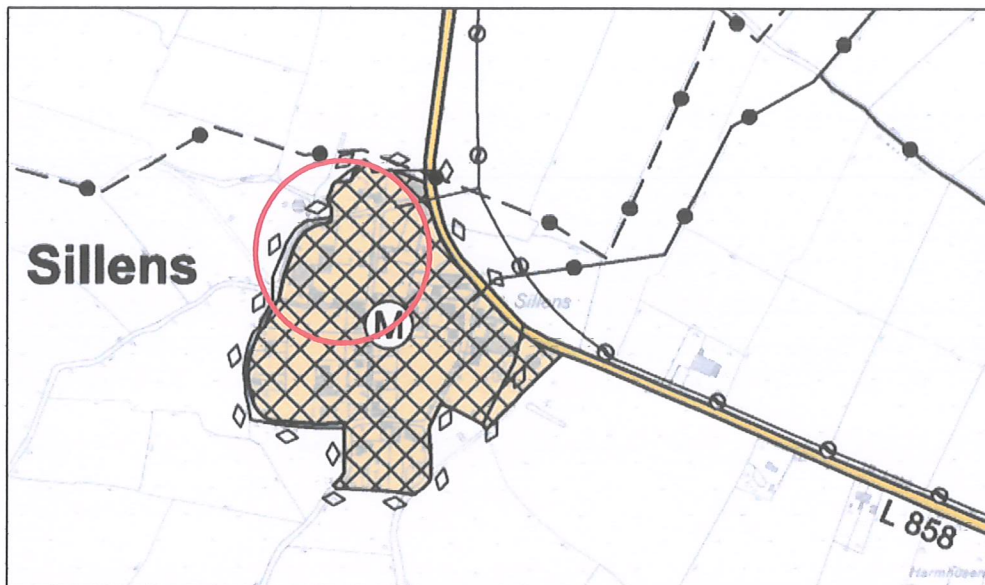


Abbildung 1: Auszug aus dem FNP 2008

### ***Bebauungspläne/ Naturschutzfachliche Eingriffsregelung***

Für das Plangebiet besteht kein verbindliches Planungsrecht. Teile des Gebietes sind aber dem Innenbereich zuzuordnen und wären daher nach § 34 BauGB bebaubar. Dies bezieht sich auf den südöstlichen und östlichen Bereich des Plangebietes. Gemäß § 18 BNatSchG ist für diese Bereiche (Innenbereich nach § 34 BauGB) keine Eingriffsregelung anzuwenden. Für die verbleibenden Flächenanteile wird die Eingriffsbilanzierung gemäß § 1 a BauGB angewendet.

Die Eingriffsbilanzierung und die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft werden im Teil II dieser Begründung dokumentiert.

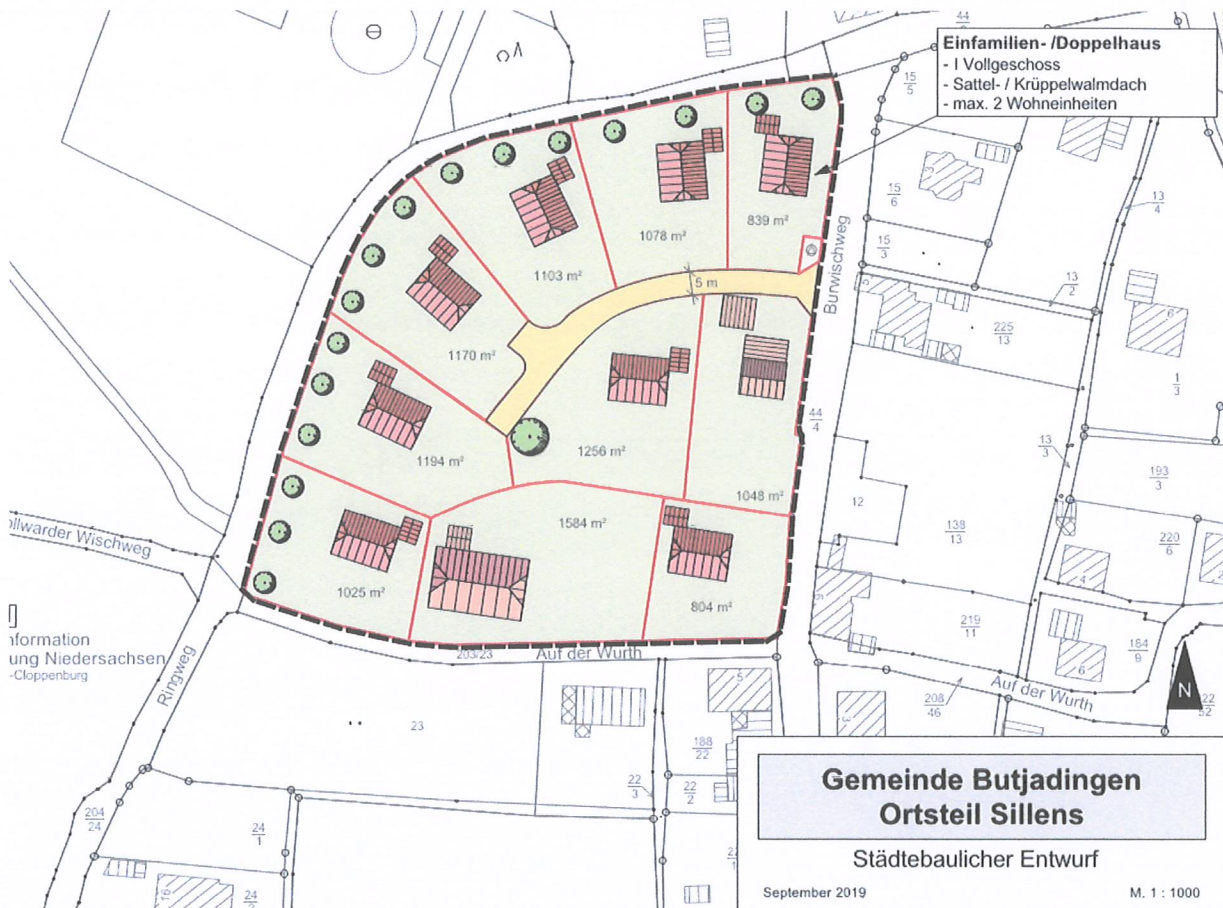
## **2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183 ist der Wille eines Grundstückseigentümers im Plangebiet zusätzliche Gebäude für Dauerwohnen als auch für Ferienwohnen auf einem Teil des Wurtendorfes Sillens zu errichten. Die Gemeinde Butjadingen unterstützt diese Vorstellungen, da zum einen im Gemeindegebiet kaum freie Flächen für Wohngebäude zur Verfügung stehen und zudem die touristische Entwicklung im Gemeindegebiet forciert werden soll. Zudem kann das nach Aufgabe der letzten landwirtschaftlichen Hofstelle und des Gastronomiebetriebes im Ort befürchtete Überaltern der Ortschaft vermieden werden.

Dies soll auch durch Ferienwohnungen und Ferienhäuser gesichert werden. Entsprechende Nutzungen sind auch heute schon in Sillens anzutreffen und sollen neben den Wohnnutzungen möglich sein, so dass hierfür ein Sonstiges Sondergebiet festzusetzen ist. Diese Form von „Nutzungsmix“ ist innerhalb der Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO ansonsten nicht möglich.

Weiterhin soll im Plangebiet eine maßstäbliche Bebauung entstehen, die sich an der angrenzenden eingeschossigen Wohnbebauung orientiert. Aus diesem Grunde soll für das Plangebiet die Eingeschossigkeit mit geneigten Dachformen festgesetzt werden.

Es ist zudem städtebauliche Zielsetzung, entlang des Burwischweges kleinere Grundstücke (mind. 800 m<sup>2</sup>) wie im Bestand entlang dieses Weges vorzusehen. Für das übrige Plangebiet sind größere Mindestgrundstücksgrößen (mind. 1.000 m<sup>2</sup>) Teil der Planung. Für das Plangebiet liegt folgendes Bauungs- und Erschließungskonzept vor:



Es sind demzufolge Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten pro Baugrundstück zulässig. Es können maximal 8 neue Wohngebäude entstehen, da im Weiteren Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt werden.

Pro Die Erschließung der südlichen und östlichen Grundstücke erfolgt von den bestehenden Erschließungswegen, der zentrale und (nord-)westliche Bereich hingegen über eine neu anzulegende (Privat-)Straße. Für die Müllentsorgung ist ein Müllsammelplatz am Burwischweg vorgesehen. Für Rettungsfahrzeug ist eine Wendemöglichkeit im westlichen Teil der Stichstraße eingeplant.

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

#### 3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Butjadingen unterrichtet die Öffentlichkeit und Behörden gemäß §§ 3 und 4 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung.

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB** wurden insbesondere die zunächst geplanten Bereiche mit einer baulichen Verdichtung (II-Geschossigkeit, Gebäudehöhen bis 11 m, Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, Gebäudelängen bis 24 m und Ermöglichung Fachdachbauten im mehrgeschossigen Bereich kritisiert. Diese Regelungen wären mit der bestehenden Gebäudestruktur nicht vereinbar. Den Anregungen wurde im Weiteren ebenso gefolgt wie dem Wunsch auf Erhöhung des Mindestanteils von Dauerwohnen im Vergleich zu Ferienwohnungsnutzungen.

Hingewiesen wurde weiterhin auf eine notwendige Lösung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet. Dem wurde gefolgt, das Konzept liegt mittlerweile vor. Die Ergebnisse wurden im Weiteren in die Planung eingearbeitet.

Nicht abschließend geklärt ist die Frage der Nutzbarkeit des Ringweges (Genossenschaftsweg). Hierzu finden derzeit Abstimmungsgespräche statt, die aber noch nicht abgeschlossen sind.

Weitere Anregungen betrafen die Umsetzung der Planung (hier befürchtete Bauschäden an bestehenden Gebäuden), die jedoch auf der Ebene der Bauleitplanung nicht gelöst werden können.

Seitens des Landkreises Wesermarsch wurde während der **frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB** insbesondere auf die Belange des Denkmalschutzes auf der Wurt hingewiesen. Diese wurde insofern als Kultur- und Bodendenkmal innerhalb der Planzeichnung nachrichtlich übernommen und entsprechend gekennzeichnet. Vorgaben aus Sicht des Denkmalschutzes, die insbesondere die städtebauliche Verdichtung betrafen (Geschossigkeit, Gebäudehöhen und -längen) wurden übernommen und führten zu einer gravierenden Überplanung des Baugebietes.

Weiterhin wurden Regelungen für hochbauliche Nebenanlagen für die rückwärtigen Grundstücksteile in den 1. Entwurf der Planung aufgenommen.

Die Hinweise zum Denkmalschutz wurden entsprechend der Anregung des Landkreises Wesermarsch ergänzt, ebenso weitere redaktionelle Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften und für die Planzeichnung.

Weitere Hinweise wie Brandschutz und der Ausbau der Erschließungsstraßen betrafen die Durchführung des Vorhabens und sind in nachgeordneten Verfahren zu beachten.

Vom Entwässerungsverband Butjadingen wurde die Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes eingefordert. Dieses wurde im Weiteren erstellt.

Seitens der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde hinterfragt, ob die Hofstelle im Plangebiet komplett aufgegeben worden ist. Dem ist so, so dass keine landwirtschaftlichen Betroffenheiten vorliegen.

### **Erste öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde die Geeignetheit des Ringweges aus eigentumsrechtliche Sicht, des Ausbauzustandes und der Parzellenbreite hinterfragt.

Weiterhin wurde befürchtet, dass der Sandauftrag bis zu 3 m betragen könnte und somit eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes und Wurtkörpers vorliegen würde. Um dieses zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass der Sandauftrag eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten darf.

Die Oberflächenentwässerungssituation wird sich auch für Grundstücke unterhalb der Wurt nicht verschlechtern. Es erfolgt eine Ableitung von den jeweiligen Grundstücken in die bestehenden Entwässerungsgräben innerhalb des Burwischweges bzw. „Auf der Wurth“.

Im Inneren des Plangebietes wird eine Entwässerungsmulde in die Straßenparzelle integriert, von der aus das anfallende Oberflächenwasser Richtung Burwischweg abgeleitet wird. Von dort aus wird das Wasser über eine Mulde westlich der Straßenparzelle Richtung Norden geführt und in das Gewässer nördlich des Ringweges abgeleitet.

Es wurde eine Verletzung der Belange des Denkmalschutzes befürchtet. Hierzu wurden aber die Festsetzungen mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Stützpunkt Oldenburg abgestimmt. Aus diesem Grunde wurden z. B. Regelungen über die Größe und Höhe der Gebäude ebenso getroffen wie die Zulässigkeit eines Sandauftrages von max. 1,20 m und des Ausschlusses eines Kellers im Plangebiet.

Es wurden angesichts der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahlen von 0,25 bzw. 0,3 i. V. m. der maximalen Gebäudelänge überdimensionierte Gebäude befürchtet. Dieses wird zwar seitens der Gemeinde Butjadingen nicht erwartet, es wird trotzdem im Weiteren auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl verzichtet und stattdessen die maximale Grundfläche eines Gebäudes festgesetzt. Diese beträgt 180 m<sup>2</sup> im Bereich des Burwischweges und 220 m<sup>2</sup> entlang des Ringweges um im westlichen Teil des Weges „Auf der Wurth“. Die maximale Gebäudelänge von 16 m pro Gebäude bleibt bestehen.

Eine einförmige Ringbebauung entlang der Straßen sollte vermieden werden. Entlang des Ringweges sollen zusätzlich reglementierende Vorgaben jedoch nicht erfolgen, um den Investor und Grundstückseigentümer nicht übermäßig einzuschränken. Anders verhält sich die Situation am Burwischweg, wo aufgrund bestehender Nachbarschaft die Anzahl und Lage sowie Größe zusätzlicher Gebäude ergänzend bestimmt werden kann.

Es sollen allerdings ergänzend zu den ortstypischen örtlichen Bauvorschriften keine weiteren Vorgaben zu dem Erscheinungsbild der zukünftigen Gebäude getroffen werden. Dabei wird auch seitens der Gemeinde Butjadingen nicht angenommen, dass durch gleiche oder ähnliche Gebäudetypen zwangsläufig ein monotones Ferienhausgebiet entstehen muss. Hier soll der Grundstückseigentümer nicht zusätzlich eingeschränkt werden.

Geforderte Regelungen zur Führung des Baustellenverkehrs stellen keinen Regelungsgegenstand der Bauleitplanung dar und bleiben insofern der nachfolgenden Erschließungsplanung überlassen.

Weiterhin wird befürchtet, dass der Anteil an Dauerwohnen nicht erfüllt wird. Dazu verweist die Gemeinde Butjadingen darauf, dass Missbrauch dieser Regelung nicht anzunehmen ist und auch nicht im Interesse der Gemeinde liegt.

Der Sandauftrag zu Erschließungszwecken wurde weiterhin hinterfragt. Der Sandauftrag ist jedoch notwendig, um Beeinträchtigungen der Wurt zu vermeiden. Die maximale Höhe wurde mit dem Landkreis Wesermarsch und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Stützpunkt Oldenburg abgestimmt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Dorfbildes wird daraus nicht erkannt und ist auch nicht bei in der jüngeren Vergangenheit erfolgten Neubauten zu erkennen gewesen. Technische Probleme werden nicht erwartet, für die Ableitung des Oberflächenwassers wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, welches sicherstellen soll, dass angrenzende Privatgrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Weiterhin wurden durch Baustellenverkehr Erschütterungen und Rissbildungen an einem bestehenden Gebäude sowie Einbußen an Mieteinnahmen bei einem an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer befürchtet. Dieses betrifft jedoch jeweils nicht die Bauleitplanung.

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung wurde u. a. vom Landkreis Wesermarsch erneut auf den ungeklärten Rechtszustand des Ringweges hingewiesen. Dieser wurde deshalb nicht weiter als Erschließungsweg festgesetzt, sondern als private Grünfläche, innerhalb derer auch Versorgungsleitungen gelegt werden können. Die interne Erschließung des Gebietes erfolgt nunmehr über eine Planstraße auf der Wurt selber.

Die Festsetzung der zusätzlichen Höhe sollte angepasst werden, eine optische Beeinträchtigung des Wurtkörpers wäre zu vermeiden. Der Anregung wurde zunächst gefolgt und die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf den Höhenbezugspunkt im Kreuzungsbereich des Burwischweges mit der Straße Auf der Wurth (4,54 m über NHN) bezogen. Im Weiteren sollte jedoch absprachegemäß die zulässige Gebäudehöhe auf Höhen über NHN bezogen werden, damit auch darüber die bestehende Topographie der Wurt ablesbar ist. Dabei war auch die Höhe der Bestandsgebäude zu berücksichtigen.

Ergänzungen und redaktionelle Änderungen der textlichen Festsetzungen wurden aufgenommen.

Eine Kennzeichnung der Wurt als Denkmals auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt genauso wenig wie bestehende angrenzende Schutzgebiete aus Sicht von Natur und Landschaft.

Hinweise für eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung wurden im Rahmen eines Oberflächenentwässerungskonzeptes beachtet, Angaben zur Löschwasserversorgung in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

Weitere Hinweise des Landkreises Wesermarsch betrafen die Erschließungsplanung und/oder die Umsetzung des Bebauungsplanes.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr regte eine redaktionelle Ergänzung zur äußeren Erschließung des Plangebietes an. Dem wurde gefolgt.

Aufgrund der Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen war eine erneute Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB erforderlich.

### **Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB**

Während dieses Beteiligungsschrittes ergingen zunächst von privater Seite aus Hinweise zur Tragfähigkeit der bestehenden Verkehrswege in Sillens in Bezug auf den Baustellenverkehr. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, sie stellen jedoch keinen Belang der Bauleitplanung dar.

Weiterhin wurden von privater Seite aus, versehen mit einer Unterschriftenliste, Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Insbesondere wurde die zulässige Firsthöhe entlang der Bestandsstraßen als zu hoch erachtet. Das bestehende Bauernhaus könnte nicht den Maßstab dafür darstellen. Der Anregung kann nur bedingt gefolgt werden. Die beiden bestehenden Wohngebäude im Plangebiet genießen inkl. ihrer äußeren Kubatur zwar Bestandschutz, müssten sich aber bei Verlust z. B. durch Feuer im Falle des Neuaufbaus wiederum an den Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren. Insofern empfiehlt die gängige Rechtsprechung eine Berücksichtigung der Bestandssituation innerhalb der Bauleitplanung. Da die beiden Gebäude ungefähr über eine ähnliche Firsthöhe über NHN verfügen, wird für den Bereich zwischen beiden Gebäuden diese Firsthöhe als Maximalwert festgesetzt. Die daran anschließenden Flächen des Plangebietes fallen in der Topographie nach Norden und Westen ab, so dass für diese Bereiche niedrigere Gebäudehöhen festgesetzt werden. Diese Herangehensweise entspricht auch den Anforderungen aus denkmalschutzrechtlicher Sicht. Auch darin wurde formuliert, dass die Topographie der Wurt auch an der Höhe der Gebäude ablesbar sein muss.

Zusätzlich wurde befürchtet, dass der Sandauftrag zu einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung der Wurt führen würde. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass die Sandaufschüttungen zu einem etwas veränderten Erscheinungsbild der Wurt führen können. Dies ist bei den bestehenden Gebäuden jedoch auch bereits erfolgt. Eine Bebauung bedarf jedoch grundsätzlich einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, so dass unmaßstäbliche Eingriffe in das Schutzgut ausgeschlossen sind.

Abschließende Aussagen zur Nutzung des Ringweges z. B. auch als Fuß- und Radweg sind angesichts der ungeklärten Eigentumssituation nicht möglich. In jedem Fall ist es planerische Zielsetzung, dass er ggf. für Anlagen der Ver- und Entsorgung genutzt werden kann.

Angeregt wurde weiterhin eine stärkere Einbeziehung wissenschaftlich-gestalterischer Expertise für eine zukünftige Bebauung auf der Wurt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Planungen finden jedoch umfangreiche Abstimmungen mit den Fachleuten des Landesamtes für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch statt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass hier angemessenen Lösungen erzielt werden.

In einer weiteren Stellungnahme wurde nochmals die Entwässerungssituation im Verlauf des Burwischweges thematisiert. Durch die geplante Entwässerungsmulde auf der Westseite des Burwischweges mit Ableitung in den vorhandenen Teich nordwestlich des Ringweges wird

eine Verbesserung der Situation erreicht. Das auf dem Burwischweg anfallende Oberflächenwasser wird dann über Entwässerungsanlagen auf beiden Seiten des Weges abgeleitet.

Seitens des Landkreises Wesermarsch und des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, ergingen aus denkmalschutzrechtlicher Sicht Hinweise zur Größe der Versiegelung inkl. Erschließungswegen und Nebenanlagen. Zudem sollte die Höhenentwicklung durch bauliche Anlagen auf der Wurt durch weitere Höhenbezugspunkte verdeutlicht werden.

Zu den Ausnutzungsmöglichkeiten wurden nach weiteren Abstimmungsgesprächen mit den beiden Behörden Anpassungen vorgenommen, zudem wurden die zulässigen Höhen im Weiteren auf Höhen über NHN bezogen, so dass die Topographie der Wurt auch über die zulässigen Bauhöhen erkennbar bleibt. In diesem Rahmen erfolgte auch eine weitere Differenzierung der zulässigen Höhen.

Weitere Aspekte betrafen die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften (z. B. auch bzgl. der zulässigen Sandaufträge) und sind innerhalb der nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu beachten.

Vom OOWV ergingen Hinweise zur Ver- und Entsorgung mit Trink- und Schmutzwasser. Das Plangebiet kann demzufolge an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden. Dies betrifft auch die Schmutzwasserentsorgung.

Weitere Hinweise von Trägern der Ver- und Entsorgung wurden zur Kenntnis genommen. Sie werden in nachgeordneten Verfahren beachtet.

### **Nochmalige erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB**

Aufgrund erfolgter Planänderungen nach Abstimmung mit waren die Unterlagen nochmals auszulegen.

In diesem Zusammenhang wurde vom Landkreis Wesermarsch zunächst darauf hingewiesen, dass die im Parallelverfahren aufgestellte 8. Flächennutzungsplanänderung am 01.10.2018 vom Landkreis Wesermarsch mit der Maßgabe genehmigt wurde, dass die denkmalrechtliche Genehmigungsfähigkeit auf der Bebauungsplanebene sichergestellt wird.

Zur Nachvollziehbarkeit der maximalen First- und Traufhöhen sollte an die Begründung zum Bebauungsplan Plangrundlage mit den eingemessenen Höhen angehängt werden. Dem wurde gefolgt.

Zur Wahrung des Umgebungsschutzes des Denkmals der Wurt wurde eine zusätzliche Untergliederung des Bereiches der festgelegten First- und Traufhöhen von < 14,50 m FH/ 8,00 - 10,00 m TH angeregt. Dem wurde nicht gefolgt. Der Bereich der festgelegten First- und Traufhöhen von < 14,50 m FH/ 8,00 - 10,00 m TH betrifft den südöstlichen Teil des Plangebietes (z. T. SO 1, z. T. SO 2). Hier sind auch zwei Bestandsgebäude vorhanden sind, die über entsprechende Firsthöhen verfügen. Diese Bereiche liegen auf Höhen von ca. 4 m über NHN (die Gebäude in dem Bereich wurden durch Sandauftrag zusätzlich erhöht). Um dem Bestandsschutz der Gebäude auch rechtlich Genüge zu tun, wurden die bestehenden Maße auch als zulässig festgesetzt. Die Staffelung zu niedrigeren Gebäude- bzw. Traufhöhen erfolgt zu den randlichen Bereichen der Wurt, die in den Bereichen der überbaubaren Flächen

über Höhen von ca. 2,50 – 3,50 m über NHN verfügen. Hier ist zudem eine weitere Staffelung zwischen den niedrigeren nordöstlichen Bereich und dem höheren westlichen Bereich vorgenommen worden.

Die angrenzend an die Bestandsgebäude festgesetzten überbaubaren Flächen verfügen annähernd über die gleichen Höhenverhältnisse von ca. 4 m über NHN, so dass auch aus städtebaulicher Sicht eine ähnliche Höhenentwicklung zulässig sein sollte.

Weiterhin konnte bei Überprüfung der zulässigen Traufhöhe für einen Bereich eine tatsächliche Traufe von 5,35 m (über Geländeoberkante) nicht ausgeschlossen werden. Der Einschätzung wurde nur bedingt gefolgt. Im Schnitt beträgt die Höhe in diesem Bereich ca. 4 m über NHN. Darauf kann ein bis zu 1,20 m Sand-/Bodenauftrag erfolgen. In diesem Fall wäre eine **(maximal zulässige!)** Traufhöhe von 4,80 m möglich. Ist der Sandauftrag geringer, könnte die maximal zulässige Traufhöhe tatsächlich größer ausfallen. Die Erschließungsverhältnisse können von Baugrundstück zu Baugrundstück jedoch unterschiedlich ausfallen, sie sind nicht einheitlich regelbar.

Die abschließende Prüfung der Einhaltung der Belange des Denkmalschutzes erfolgt zudem auf der Ebene der Genehmigungsplanung, da bauliche Maßnahmen hier der Genehmigungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz unterliegen.

Eine vollflächige Aufhöhung des Geländes ist weiterhin nicht geplant. Weitere Hinweise des Landkreises betrafen die nachfolgende Genehmigungsplanung.

Ein weiterer Hinweis auf die Bedingungen des Umgebungsschutzes eines Denkmals wurde auf die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Weiteren redaktionellen Hinweisen für die Planzeichnung konnten überwiegend gefolgt werden.

Im Übrigen ergingen sowohl vom Landkreis Wesermarsch als auch von weiteren Trägern öffentlicher Belange Hinweise für die Erschließungsplanung und/oder die Umsetzung der Planung, die in nachfolgend zur Bauleitplanung zu beachten sind.

### 3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

Für das vorliegende Planvorhaben sind prinzipiell folgende Belange von Bedeutung:

- Erschließung,
- Natur und Landschaft / Eingriffsregelung,
- Artenschutz,
- Nachbarschutzrechtliche Belange,
- Denkmalschutz,
- Immissionsschutz,
- Oberflächenentwässerung,
- Ver- und Entsorgung.

### 3.2.1 Erschließung

Das Plangebiet wird über vorhandene Gemeindestraßen an die L 858 und somit an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Es ist durch den Burwischweg, die Straße „Auf der Wurth“ und den Ringweg umschlossen. Dabei steht der Ringweg für Erschließungszwecke nicht zur Verfügung. Er ist in Teilen auch nicht ausgebaut.

Der Burwischweg und der Weg „Auf der Wurth“ werden ggf. tlw. auszubauen sein, die Parzellenbreite lässt dies jedoch auch zu.

Die interne Erschließung erfolgt durch eine Planstraße, die auf den Burwischweg mündet.

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

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 183 wurde ein Umweltbericht erstellt (s. Teil II der Begründung), der neben weiteren Umweltbelangen die Belange von Natur und Landschaft beinhaltet. Neben der Beschreibung und Bewertung des Bestandes und der mit der Planung verbundenen Auswirkungen werden auch die Eingriffsregelung und die Vorgaben des Artenschutzes abgehandelt.

#### ➤ **Natura-2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet „Butjadingen“ (EU-Vogelschutzgebiet, DE 2416-431) liegt direkt angrenzend an der nordwestlichen Plangebietsgrenze. Das EU-Vogelschutzgebiet ist von einem offenen Marschland mit Grünlandnutzung geprägt und hat eine hohe Bedeutung für Gastvogelarten und Wiesenlimikolen. Rund 1 km nordöstlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ (EU 2210-401), das gleichzeitig mit demselben Namen als EU-Vogelschutzgebiet (DE 2210-401) gelistet ist. Das FFH-Gebiet bzw. 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 zahlreiche andere Wasser- und Watvögel. Weitere Natura-2000-Gebiete liegen über 10 km vom Plangebiet entfernt.<sup>1</sup>

Die Erhaltungs- und Schutzziele der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) werden durch die Planung nicht beeinträchtigt (vgl. FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung im Anhang). Eine Verträglichkeit ist daher gegeben.

#### ➤ **Eingriffsregelung**

Durch die Planung wird eine Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen ermöglicht. Es kommt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Boden, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt. Der südöstliche und östliche Bereich des Plangebietes ist bereits nach § 34 BauGB bebaubar und gemäß § 18 BNatSchG daher nicht relevant für die Eingriffsregelung (s. Teil II der Begründung, Kap. 2.2, Abbildung 1). Insgesamt wurde gemäß dem Niedersächsischen Städte- tag (2013) ein Kompensationsdefizit von 2.366 Werteeinheiten ermittelt. Die externe Kompensation erfolgt durch die Entsiegelung versiegelter, direkt an das Plangebiet angrenzender

<sup>1</sup> NUMIS Kartenserver: Natura 2000-Gebiete. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juni 2018)

Flächen auf dem Flurstück 109, Flur 15, Gemarkung Burhave (Butjadingen). Insgesamt 2.100 m<sup>2</sup> werden entsiegelt. 1.950 m<sup>2</sup> verbleiben danach in einer Ackernutzung und werden wie die angrenzenden Flächen bewirtschaftet. Auf 150 m<sup>2</sup> erfolgt in Ergänzung bestehender Gehölze eine Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze. Durch die Kompensationsmaßnahme wird ein Ausgleich im Wert von 2.400 Werteinheiten generiert. Das Kompensationsdefizit wird somit vollständig ausgeglichen. Die Absicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt über eine vertragliche Regelung (z. B. städtebaulicher Vertrag, Grundbucheintrag).

### ➤ **Artenschutz**

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind auf Umsetzungsebene bei der Baufeldräumung nistende Vogel- und Fledermausarten zu beachten. Gebäudeabriss, Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen und/oder dauerhaft genutzte Vogelneester oder Fledermausquartiere betroffen sind. Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Auf Umsetzungsebene ist jedoch vor Beginn der Baumaßnahmen (z. B. Abrissarbeiten, Gehölzfällungen) durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob aktuell genutzte, einjährige Vogelneester und/oder dauerhaft wiederkehrend genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogel- und/oder Fledermausarten betroffen sind. Dementsprechend werden ggf. Maßnahmen zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit, insbesondere bauzeitliche Maßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeiten (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) bzw. außerhalb der Quartiersnutzungen (Sommer- und Winterquartiere), und ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

### **3.2.3 Nachbarschutzrechtliche Belange**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zugelassen. Eine relevante Einschränkung der im Bebauungsplangebiet bzw. angrenzenden bestehenden (Dauer-)Wohnnutzungen sowie der angrenzenden Wohngebäude wird jedoch nicht gesehen, da durch diese Nutzungen kein erheblicher Störungs- oder Unruhegrad auftreten wird. Insofern gewichtet die Gemeinde ihre städtebauliche Zielsetzung mit einer höheren Nutzungsvielfalt und somit auch die Vermarktbarkeit der Grundstücke höher als potenzielle geringfügige Beeinträchtigungen für die bestehenden Anwohner und die Nachbarschaft.

Die Regelung der abweichenden Bauweise sichert das Einfügen der Gebäude in die Nachbarschaft, mögliche Betroffenheiten werden dadurch minimiert.

### **3.2.4 Denkmalschutz**

Das Plangebiet befindet sich auf dem Gelände einer historischen und denkmalgeschützten Wurt. Auf Wurtten ist generell von einem anthropogen veränderten Bodenaufbau auszugehen. Der Aufbau besteht i. d. R. aus vielen Schichten, wobei die Wurtten tlw. eine Geschichte von ca. 2.000 Jahren aufweisen.

Das betroffene, etwa 1,4 ha große Areal liegt im Nordwesten der denkmalgeschützten Dorfwurt Sillens (Burhave, FStNr. 23). Bei der Dorfwurt Sillens handelt es sich um ein hochrangi-

ges Bodendenkmal mit einer fast 2000-jährigen Geschichte. Sowohl aus der Entstehungszeit im 1. / 2. Jh. n. Chr. wie aus dem frühen Mittelalter (7./8. Jh. n. Chr.) sind bereits bedeutende Siedlungs- und Gräberfunde bekannt. Letztere wurde bei früheren Grabungen südlich der Wurtkuppe am Burwischweg bereits in geringer Tiefe von nur ca. 0,40 m angetroffen. Im nordöstlichen Randbereich der Wurt konnten bei früheren Erdarbeiten spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Funde geborgen werden. Bei jeglichen Bodeneingriffen ist mit weiteren archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

Aufgrund der Feuchtigkeit des Bodens sind die Denkmale (z. B. Textilien, Hölzer) vergleichsweise gut erhalten.

Pfahlgründungen sollten hier ausgeschlossen werden. Die Auflast eines Gebäudes hingegen stellt sich hingegen als weniger problematisch dar.

Geplant ist unterhalb aller geplanten Gebäude ein Auftrag von Sand in einer Mächtigkeit von bis zu 1,00 – 1,20 m. In diesem Sandkörper soll dann eine biegesteife Bodenplatte (mit einer Frostschürze) gegossen werden. Streifenfundamente sind nur in dem Bereich des Sandauftrages vorgesehen, so dass der Wurtkörper nicht beeinträchtigt wird. Eine Unterkellerung der Gebäude ist nicht vorgesehen.

Genehmigungen der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer ein Kulturdenkmal u.a. verändern will (§ 10 Abs., 1 Nr. 1 NDSchG). Diesbezüglich darf eine generelle künstliche Erhöhung um max. 1,2 m durch Sandauftrag nicht zu einer optischen Beeinträchtigung des archäologischen Bau- und Bodendenkmals führen, insbesondere in Bereichen, wo der Anstieg des Wurtkörpers vom Wurtfuß bis zum Zentrum der Wurt deutlich zu erkennen ist. Daher sind Längs- und Querschnitte mit Höhenangaben zur vorhandenen Geländeoberfläche zur Beurteilung erforderlich. Die Hinweise sind im Rahmen der nachfolgenden bau- und denkmalrechtlichen Genehmigungen zu beachten.

Geschützt ist nicht nur der Wurtkörper selbst, sondern auch dessen Umgebung (§8 NDSchG) und äußeres Erscheinungsbild. Mit der vorgelegten Planung ist neben einem physischen Eingriff vor allem eine erhebliche optische Veränderung des archäologischen Bau- und Bodendenkmals verbunden. Sämtliche Baumaßnahmen bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§10 und 13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Zuständig dafür ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch.

Die genaue Lage sowie die Längen und Höhen der Gebäude einschließlich geplanter Aufschüttungen etc. sind in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Die Gebäudemasse sollen sich an den derzeit der Wurt vorhandenen Gebäuden orientieren

Für die Erschließung (Leitungen) ist nach Aussage des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Stützpunkt Oldenburg ein schmaler „Kanal“ im Wurtkörper möglich, die dafür erforderlichen Erdarbeiten sollen durch die archäologische Denkmalpflege begleitet werden. Ausgewiesene Baudenkmale sind nicht vorhanden.

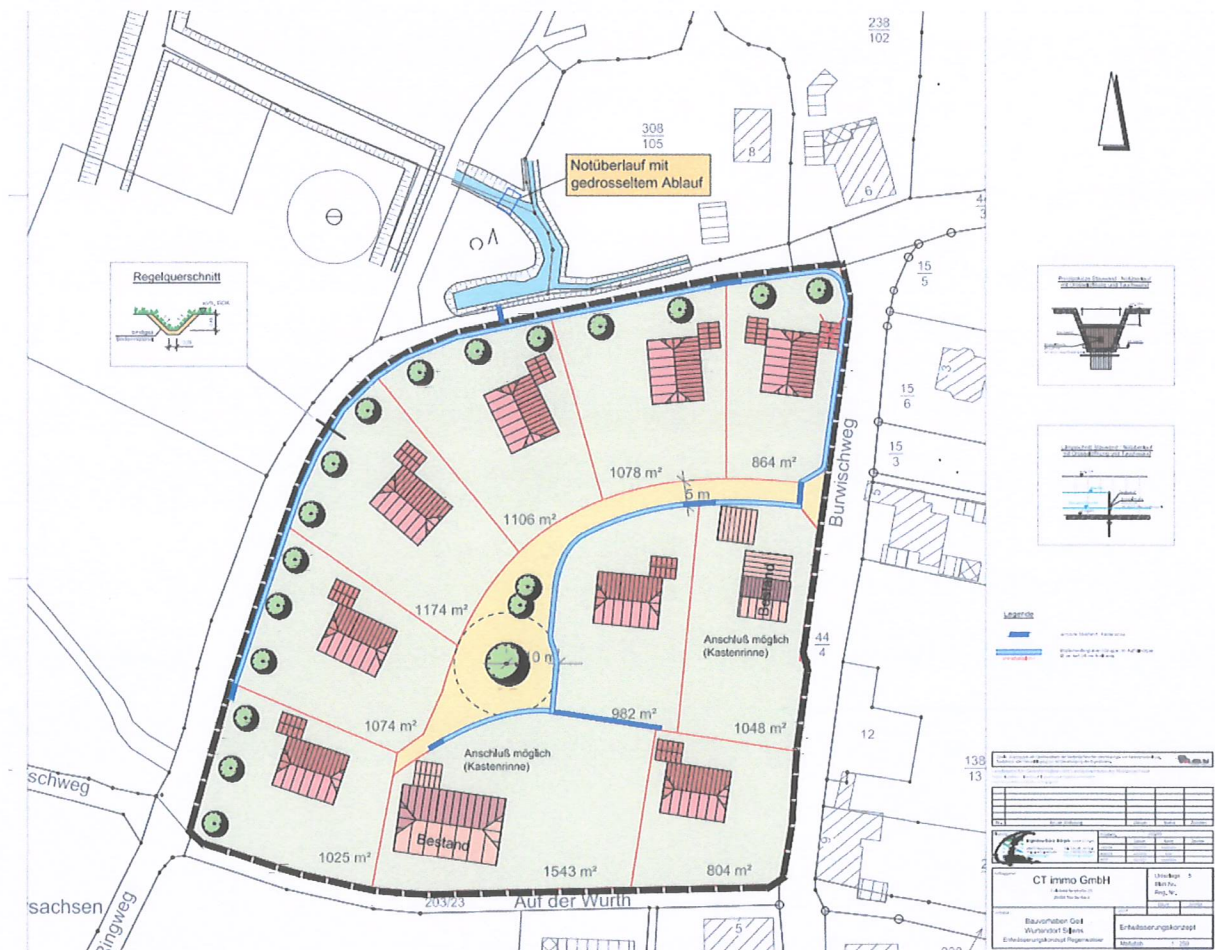
Zur Beachtung auch des Umgebungsschutzes des Denkmals „Wurt“ wurden nach Absprache mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch eine Reihe von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

### 3.2.5 Immissionsschutz

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist darauf hin, dass bei der ordnungsgemäßen Nutzung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zeitweise Geruchs-, Geräusch- oder Staubimmissionen im Plangebiet auftreten können, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

### 3.2.6 Oberflächenentwässerung

Zur schadlosen Ableitung des mit der geplanten Bebauung verbundenen zusätzlichen Oberflächenwassers liegt ein Entwässerungskonzept vor<sup>2</sup>.



Es erfolgt demzufolge eine Ableitung von den jeweiligen Grundstücken in herzurichtende Entwässerungsgräben innerhalb der Planstraße, parallel zum Burwischweg und zum Ringweg. Das im Plangebiet zusätzlich anfallende Oberflächenwasser von den Dachflächen und befestigten Verkehrswegen wird in diesem System gesammelt und gedrosselt in einen Zuleiter des Alten Burhaver Sieltiefs eingeleitet. Die Drosselung erfolgt über die Zwischenspeicherung in einem vorhandenen Teich (Lage am Ringweg), der Teich wird aufgeweitet. Der Ablauf des Teiches erhält eine Wehranlage (Notüberlauf) mit integrierter Drosselöffnung.

Entwässerungsschächte und somit Eingriffe in den Wurtkörper stellen keinen Teil der Planung dar.

<sup>2</sup> Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG: BBPl.-Nr. 183 „Sillens“ Gemeinde Butjadingen. Bauvorhaben Geil. Wurtendorf Sillens. Entwässerungskonzept Regenwasser. Juni 2019  
 Hinweis: Das Erschließungskonzept wurde zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes kleinteilig verändert.

### 3.2.7 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger und ist nur in Teilen sichergestellt. Hier werden die Ver- und Entsorgungsnetze auszubauen sein.

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Leitungen einzuhalten. Dieses wird im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen sein. Ein Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung ist nach Aussage des OOWV möglich.

Es wird seitens der Brandschutzdienststelle des Landkreises Wesermarsch eine Löschwassermenge von min. 48m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von min. 2 Stunden für erforderlich erachtet.

Zur Müllentsorgung wurde in der Planzeichnung zum Bebauungsplan im Einmündungsbereich der Planstraße auf den Burwischweg ein Müllsammelplatz festgesetzt. Es ist nicht vorgesehen, dass das Müllfahrzeug die Planstraße nutzt.

## 4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den in Kapitel 2 beschriebenen Planungszielen wird für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet für Dauerwohnen und Gästebeherbergung mit der Zweckbestimmung „Touristisches Wohngebiet Sillens“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind in dem Baugebiet Wohngebäude zum dauernden Aufenthalt und zur Gästebeherbergung. Unterkünfte zur Gästebeherbergung im Sinne dieser Festsetzung sind Ferienwohnungen und/oder Ferienappartements, Pensionen mit Fremdenzimmern und Gästehäuser. Im Sonstigen Sondergebiet SO<sub>1</sub> handelt sich um kleinere Einheiten, dabei sind pro Grundstück maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt im SO<sub>1</sub> 800 m<sup>2</sup> und im SO<sub>2</sub> 1.000 m<sup>2</sup>.

Weiterhin sind in den Sonstigen Sondergebieten Räume für freie Berufe und ausnahmsweise nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, um auch darüber einen gewissen Nutzungsmix herzustellen.

Das Dauerwohnen ist nach der Rechtsprechung durch eine

- Dauerhaftigkeit des Aufenthalts,
- die Eigengestaltung der Haushaltsführung,
- die Möglichkeit der eigenen Gestaltung der Wohnung,

definiert. Zudem wird der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen i.d.R. in der Wohnung vorgehalten, die als Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Landes Niedersachsens einzustufen ist. Dieses soll durch diese Festsetzung klargestellt werden und die Dauerwohnung von der Zweitwohnung abgrenzen und letztere ausschließen.

Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung ist also die Wohnung, die durch Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet ist und die

durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt wird und in der der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird. Sollte der Inhaber der Wohnung mehrere Wohnungen vorhalten, so ist die Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung die Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Landes.

Die Gemeinde Butjadingen möchte die touristische Entwicklung der Gemeinde aus wirtschaftlichen Gründen sichern und weiter forcieren. Gleichzeitig soll die Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung gesichert werden. In den Sonstigen Sondergebieten wird daher gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt, dass pro Baugebiet (SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub>) auf mindestens 50 % der darin realisierten Wohneinheiten Wohnungen zum dauernden Aufenthalt geschaffen werden müssen.

Der Burwischweg und die Straße „Auf der Wurth“ werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die sich am baulichen Bestand orientiert und die Zufahrt zu einzelnen Grundstücken sicherstellt. Zusätzlich wird eine Planstraße als private Verkehrsfläche festgesetzt, die zur Erschließung weiterer Baugrundstücke dient, da der Ringweg für die Erschließung für KFZ derzeit nicht zur Verfügung steht.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Es wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück nur ein Hauptgebäude zulässig ist. Damit wird eine bauliche Überfrachtung der denkmalgeschützten Wurt vermieden.

Für das als SO 1 festgesetzte Sondergebiet am Burwischweg gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup>, für das SO 2 eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup>. Diese Regelung soll der Kleinteiligkeit des Baugebietes am Burwischweg dienen.

Weiterhin wird die absolute maximale Versiegelung auf einem Baugrundstück festgesetzt. Diese beträgt für den kleinteiligeren Bereich des SO 1 am Burwischweg 250 m<sup>2</sup> und den übrigen Bereich 300 m<sup>2</sup> und beinhaltet auch alle baulichen Nebenanlagen.

Zusätzlich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäude nur bis zu einer Länge von 16 m zulässt. Dies stellt sicher, dass im Plangebiet keine übermäßig großen Gebäude entstehen können.

Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen sichert in Zusammenhang mit der maximalen Gebäudelänge, dass auf der Wurt nur eine kleinteilige Bebauung entstehen kann, was mit dem Denkmalschutz als verträglich angesehen worden ist. An das Hauptgebäude angebaute Garagen oder Carports bleiben bei der Längenermittlung unberücksichtigt.

#### **4.3 Überbaubare / Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

Um sicherzustellen, dass im Bereich des Burwischweges nicht übermäßig viele Gebäude errichtet werden können, werden für diesen Teil des Baugebietes konzeptbezogen angepasste überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese lassen jeweils nur ein entsprechendes Wohngebäude zu.

Entlang des Ringweges um in westlichen Teil des Burwischweges wird eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die hier mehr Möglichkeiten zur Anord-

nung zukünftiger Gebäude zulässt. Dies wird für vertretbar gehalten, da durch den Siedlungsrand und die fehlende Nachbarschaft keine weiteren Betroffenheiten ableitbar sind.

Die Baugrenzen sind entlang der Planstraße in einem Abstand von 5 m zu der Verkehrsfläche festgesetzt worden, um den halböffentlichen Raum nicht einzuschränken.

Zum Rand der Wurt (Ringweg) beträgt der Abstand 10 m, damit der Rand der Wurt nicht durch direkt angrenzende Gebäude überprägt wird.

Entlang des Burwischweges ist bestandsorientiert ein Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

#### **4.4 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend der Topographie der Wurt und des Gebäudebestandes im Plangebiet sowie des Umfeldes festgesetzt. Diese sind vor allem durch landwirtschaftliche Gebäude im Plangebiet und offene Einzelhausbebauung im Umfeld gekennzeichnet. Für die Sonstigen Sondergebiet SO<sub>1 + 2</sub> wird deshalb eine maximal zulässige Höhe über NHN festgesetzt. Die zulässigen Höhen bilden die vorhandene Topographie ab und lassen zu der Bestandshöhe bauliche Anlagen in einer lichten Höhe von 8,50 m auf einem bis zu 1,20 m hohen Sandauftrag zu. Um ein Gespür für die derzeitigen Höhen zu erhalten, wurde in der Planzeichnung an dem Knotenpunkt Auf der Wurth / Burwischweg zusätzlich ein Höhenbezugspunkt mit einer eingemessenen Höhe von 4,54 m über NHN gekennzeichnet.

Der nördliche und westliche Teil des Gebietes verfügt über eine Höhenlage im Mittel von ca. 2,50 - 3 m über NHN. Diese Höhe wurde bei der Berechnung der zulässigen Höhen ebenso verwendet wie die Höhenlage im Kreuzungsbereich des Burwischweges mit der Straße „Auf der Wurth“.

Da die Gebäude auf dem Wurtkörper errichtet werden und aus Gründen des Denkmalschutzes für die Zwecke der Gründung ein Sandauftrag unterhalb der geplanten Gebäude erforderlich ist, wurde festgesetzt, dass dieser maximal 1,2 m betragen darf. Diese Größe ist ab Oberkante des dann um maximal 40 cm abgeschobenen Oberbodens gemessen.

Weiterhin sind im Plangebiet für die Hauptgebäude minimale und maximalen Traufhöhen festgesetzt, um in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung von 35° - 45° eine dem Denkmal der Dorfwurt maßstäbliche Bebauung zu sichern.

Auch diese Regelungen dienen dem Einfügen der zusätzlichen Bebauung in die bestehenden Strukturen. Gebäude ohne Traufe („Nurdachhäuser“) sind aus diesem Grunde ebenfalls ausgeschlossen.

#### **4.5 Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird über vorhandene Gemeindestraßen an die L 858 und somit an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Es ist durch den Burwischweg, die Straße „Auf der Wurth“ und den Ringweg umschlossen. Da der Ringweg derzeit für eine Erschließung für KFZ nicht zur Verfügung steht, erfolgt die Erschließung des zentralen Bereichs des Plangebietes über eine Planstraße, die an den Burwischweg angebunden wird

Der Burwischweg und der Weg „Auf der Wurth“ werden ggf. teilweise auszubauen sein, die Parzellenbreite lässt dies jedoch auch zu. Beide Wege sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Bei der Planstraße im zentralen Plangebiet handelt es sich um eine private Verkehrsfläche, sie wird auch als solche festgesetzt.

#### **4.6 Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Versorgungstreifen“**

Der Ringweg, der nur rudimentär als Weg zu erkennen und dessen Eigentumsverhältnisse ungeklärt sind, wird als private Grünfläche festgesetzt, innerhalb derer auch Versorgungsleitungen eingerichtet werden können. Zudem ist er im nordwestlichen Teil auch als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Anliegers festgesetzt.

## **5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die örtlichen Bauvorschriften greifen überwiegend den Bestand an baulichen Anlagen auf der Wurt im Plangebiet selber sowie in der näheren Umgebung auf. Deshalb werden hier die ortsübliche und ortsbildprägende Dachlandschaft in Form von geneigten Dächern sowie die Fassadengestaltung als dominierende Gestaltelemente fortgeführt werden.

Für die Hauptgebäude sind deshalb angrenzend an die bestehenden Baugebiete nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine nur in rot, rotbraun oder anthrazit zulässig. Auch Zwischentöne sind zulässig, um Bauwillige nicht übermäßig einzuschränken.

Andere Farbschattierungen sind nicht zulässig, weil diese nicht in das Erscheinungsbild von Sillens passen.

Reetgedeckte Häuser sind ebenfalls zulässig, sie passen sich in den dörflichen Rahmen ein.

Bei Garagen, Nebengebäuden, untergeordneten Gebäudeteilen, Wintergärten etc. sind auch andere Dacheindeckungen oder –neigungen zulässig, da diese den Charakter der Dachlandschaft in seiner gesamten optischen Wahrnehmung nicht stören.

Die Außenwände der Gebäude sind als Ziegelmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraunem oder als heller Putzbau herzustellen. Weiterhin sind Fachwerkgebäude zulässig.

Insgesamt wurde darauf geachtet, dass mit den Festsetzungen der Dachform, -neigung, -farbe und -eindeckung und der Mauerwerksgestaltung der Hauptgebäude an regionstypische Bautraditionen angeknüpft wurde. Dabei wird den Bauherren genügend Spielraum zur Verwirklichung ihrer Ideen gelassen, gleichzeitig wird ein relativ einheitliches und sich in die örtlichen Gegebenheiten einpassendes Baugebiet geschaffen.

Zur Sicherung einer dem bestehenden Ortsbild angepassten Vorgartengestaltung und auch aus Gründen des Klimaschutzes werden zusätzlich Regelungen zur Vorgartengestaltung getroffen. Diese sichern, dass mindestens 80 % dieser Bereiche als Pflanzfläche anzulegen ist. Dieses kann auch in Form einer Rasenansaat erfolgen, versiegelte Flächen sollen jedoch minimiert werden.

## 6 ERGÄNZENDE ANGABEN

<b>Gesamtfläche</b>	<b>14.379 m<sup>2</sup></b>
Sonstiges Sondergebiet SO <sub>1</sub> (incl. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses)	3.939 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO <sub>2</sub> (incl. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses)	7.163 m <sup>2</sup>
Flächen für die Wasserwirtschaft (203 m <sup>2</sup> )	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (275 m <sup>2</sup> )	
private Grünfläche	1.131 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	1.629 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	497 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Müllsammelstelle“	20 m <sup>2</sup>

## 7 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Tel. 04401 927-393) oder dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441 799-2120) unverzüglich gemeldet werden.

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

## 8 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss	21.06.2018
Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gemäß § 4 (1) BauGB	21.06.2018
Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gemäß § 4 (2) BauGB	13.12.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	17.01.2019
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 (2) BauGB	25.01.- 25.02.2019
Beschluss über den geänderten Entwurf und die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung und die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gemäß § 4a (3) BauGB	27.06.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	11.07.2019
Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	19.07. – 14.08.2019
Beschluss über den geänderten Entwurf und die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung und die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gemäß § 4a (3) BauGB	30.09.2019 2019
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	01.10.2019
Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	10.10 – 28.10.2019
Satzungsbeschluss durch den Rat	12.12.2019

Aufgestellt:



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

Butjadingen, den 12.12.2019



Bürgermeisterin

## TEIL II: UMWELTBERICHT

### 1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB (in der Fassung vom 03. November 2017).

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Butjadingen stellt den Bebauungsplan Nr. 183 „Sillens“ auf, um eine adäquate Nachnutzung einer ehemaligen Hofstelle auf der historischen Dorfwurt in Sillens zu gewährleisten. Da die landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle vollständig aufgegeben wurde, ist nun eine Entwicklung als attraktives Wohngebiet, sowohl für Dauerwohnen als auch für Ferienwohnungen, vorgesehen. Der B-Plan setzt daher den Bereich als Sonstiges Sondergebiet fest. Durch die lockere, überwiegend eingeschossige Bebauung und die großzügig vorgesehenen unversiegelten Flächen gliedert sich die geplante Bebauung gut in den Charakter der umliegenden Bebauung ein.

Die rd. 2.000 Jahre alte Dorfwurt liegt im Nordosten der Gemeinde Butjadingen, rd. 1 km südöstlich des Nordseebads Burhave. Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Dorfwurt und umfasst eine Größe von rd. 1,4 ha. Über die Landesstraße L858 „Burhaver Straße“ liegt eine gute Verkehrsverbindung Richtung Osten, Süden und Westen vor. Nördlich, östlich und südlich grenzt eine Wohnbebauung an das Plangebiet; z. T. werden einige Grünflächen als Weidefläche für Schafe genutzt. Die Flächen westlich des Plangebietes werden z. T. durch die Hofstelle genutzt; die dahinter liegenden Flächen unterliegen einer Grünland- oder Ackernutzung. Generell befinden sich hinter den Grenzen des Wurtkörpers weitläufige, offene Grünland- und Ackerflächen.

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristisches Wohngebiet Sillens“ dargestellt.

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die für den vorliegenden Bauleitplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<p><b>Baugesetzbuch</b></p>	
<p>§ 1 (5) BauGB: Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.</p>	<p>Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 183 wird die Neuausweisung für ein Sonstiges Sondergebiet vorbereitet, um eine adäquate Nachnutzung einer aufgegebenen, alten Hofstelle zu gewährleisten. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird in geringem Maße durch die Festsetzungen der Baumreihe im Südosten des Plangebietes entsprochen.</p> <p>Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden Hofgebäude inkl. der Viehställe und einzelne Gehölze, insbesondere an der westlichen Plangebietsgrenze, geprägt. Diese können jedoch nicht erhalten werden. Als Maßnahmen zum Erhalt des Landschafts-/Ortsbildes wird der Erhalt einer Baumreihe aus Kastanien im Südwesten des Plangebietes im B-Plan festgesetzt.</p>
<p>§ 1 (6) Nr. 1 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ...</p>	<p>Durch das geplante Wohngebiet wird keine Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwartet.</p>
<p>§ 1 (6) Nr. 7 b) BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.</p>	<p>Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet „Butjadingen“ (EU-Vogelschutzgebiet, DE 2416-431) liegt direkt angrenzend an der nordwestlichen Plangebietsgrenze. Das EU-Vogelschutzgebiet ist von einem offenen Marschland mit Grünlandnutzung geprägt und hat eine hohe Bedeutung für Gastvogelarten und Wiesenlimikolen. Rund 1 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 zahlreiche andere Wasser- und Watvögel. Weitere Natura-2000-Gebiete liegen über 10 km vom Plangebiet entfernt.<sup>3</sup></p>
	<p>Die Erhaltungs- und Schutzziele der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) werden durch die Planung nicht</p>

<sup>3</sup> NUMIS Kartenserver: Natura 2000-Gebiete. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juni 2018)

§ 1a (2) BauGB: *Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.*

§ 1a (5) BauGB: *Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.*

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

§ 1 (1) BNatSchG: *Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass*

- ▶ *die biologische Vielfalt,*
- ▶ *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- ▶ *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

*auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).*

§ 1 (4) BNatSchG: *Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere*

1. *Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren*
2. [...]

beeinträchtigt (vgl. FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung im Anhang). Eine Verträglichkeit ist daher gegeben.

Die Planung sieht die Umnutzung einer aufgegebenen Hofstelle vor. Das Wohnhaus bleibt bestehen; die Viehställe werden abgerissen und Flächen werden entsiegelt. Auf der alten Hofstelle entstehen Wohnhäuser mit großzügigen Gärten und einer private Grünfläche.

Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die Nachverdichtung und der geringen Grundfläche Rechnung getragen.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird in geringem Maße durch die Festsetzungen der Baumreihe im Südosten des Plangebietes entsprochen.

Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ergibt sich aus den Baumbeständen entlang der Plangebietsgrenzen, der halbruderalen Vegetation und z. T. durch die alten Viehställe der Hofstelle.

Durch die Planung werden fast alle Baumbestände und Gebäude überplant. Die Neuversiegelung stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts dar und ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der Eingriffsregelung auszugleichen.

Die Planung stellt eine Fortführung der städtebaulichen Entwicklung der umliegenden Bebauung dar. Da die Hofstelle keiner landwirtschaftlichen Nutzung mehr unterliegt, sollen attraktive Wohnungen entstehen, die sich in den Charakter der umliegenden Wohngebäude eingliedert. Die Baumaßnahmen stellen daher keine erhebliche Beeinträchtigung für das Landschaftsbild dar.

Für die denkmalgeschützten Viehställe, die sich derzeit in einem schlechten baulichen Zustand befinden, liegt eine Abrissgenehmigung vor. Ein Erhalt der historischen Gebäude ist nicht möglich.

Der Wurtkörper bleibt erhalten und wird vor Beeinträchtigungen, u. a. durch einen Bodenauftrag aus Sand von rd. 1 m, geschützt. Es sind lediglich in geringem Umfang Erdbaumaßnahmen für die Verlegung von Leitungstrassen vorgesehen, die jedoch in Absprache mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Stützpunkt Oldenburg ist und dessen Bau durch die archäologische Denkmalpflege begleitet wird.

§ 20 (2) BNatSchG: Teile von Natur und Landschaft können geschützt werden

1. nach Maßgabe des § 23 als Naturschutzgebiet (NSG),
2. nach Maßgabe des § 24 als Nationalpark (NLP) oder als Nationales Naturmonument,
3. als Biosphärenreservat (BSR),
4. nach Maßgabe des § 26 als Landschaftsschutzgebiet (LSG),
5. als Naturpark (NP),
6. als Naturdenkmal (ND) oder
7. als geschützter Landschaftsbestandteil (GLB)

Nachfolgend werden die nächstgelegenen Schutzgebiete gemäß § 20 (2) BNatSchG aufgeführt.<sup>4</sup>

- NLP, BSR: „Niedersächsisches Wattenmeer“ (NDS 00001): 1 km nordöstlich
- NSG: „Sinsum/Burhave“ (WE 00096): rd. 2,5 km nordwestlich
- NSG: „Jericho/Langwarden“ (WE 00098): rd. 3,5 km nordwestlich
- LSG: „Butjadinger Marsch“ (BRA 00028): rd. 50 m nördlich, bzw. 100 m westlich vom Plangebiet
- GLB: „Sillenser Brake“ (BRA 00003): rd. 1 km nördlich

Durch die Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, die den Schutzziele der Schutzgebiete entgegenstehen.

§ 30 (1) BNatSchG: Gesetzlich geschützte Biotope: Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt.

Durch die Planung sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen.

§ 44 (1) BNatSchG: Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten.

- ▶ Fang-/Verletzungs-/Tötungsverbot
- ▶ Störungsverbot
- ▶ Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel dargestellt. Die Ziele des Artenschutzes werden in Kapitel 1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes behandelt.

#### **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Durch die Planung wird ein Teilbereich des Plangebietes (alte Viehställe, Wege) entsiegelt und gleichzeitig mit einem Neubau von Wohnhäusern neuversiegelt. Durch die Nachverdichtung wird bereits vorbelasteter Boden in Anspruch genommen, dessen Bodenfunktionen aufgrund der derzeitigen Versiegelung bereits beeinträchtigt sind. Dennoch wird durch die Planung eine Bebauung bisher unversiegelter Bereiche vorbereitet, wodurch es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte kommt. Die Beeinträchtigungen werden im Zuge der Eingriffsregelung bilanziert und kompensiert.

#### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

§ 1 WHG: Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden.

Die Grundwasserneubildung im Plangebiet ist äußerst gering. Das im Plangebiet zusätzlich anfallende Oberflächenwasser von den Dachflächen und befestigten Verkehrswegen wird in diesem System von Entwässerungsmulden gesammelt und gedrosselt in einen Zuleiter des Alten Burhaver Sieltiefs eingeleitet. Eine erhebliche Änderung des Wasserhaushalts wird mit der Planung nicht ausgelöst.

<sup>4</sup> NUMIS Kartenserver: Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, Naturparks. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juni 2018)

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Ausgehend vom Plangebiet sind keine schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des BImSchG zu erwarten.

In der Nachbarschaft werden Flächen landwirtschaftlich genutzt, wodurch es zu zeitlich begrenzten Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen kommen kann. Bei ordnungsgemäßer Landbewirtschaftung sind diese für den ländlichen Raum üblich und zu tolerieren. Abgesehen von diesen temporären Belastungen wirken keine relevanten Immissionen auf das Plangebiet ein.

### **Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan<sup>5</sup>**

Für das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan keine Zielkategorie definiert, da es sich im Bereich einer Ortslage befindet.

Die Flächen um die Dorfwurt von Sillens sind allerdings für die „Sicherung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope“ dargestellt.

Der Zielvorstellungen der angrenzenden Zielkategorien werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### **Ziele gemäß Landschaftsplan<sup>6</sup>**

Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit „Butjadinger Marsch“ und befindet sich im Entwicklungsbereich „Siedlung“. Der Landschaftsplan sieht für das Plangebiet folgende Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vor:

- Entwicklung hochwertiger naturbetonter Ortsrandstrukturen
- Sicherung / Entwicklung landschaftstypischer Ortsstrukturen (Siedlungen)
- Sicherung landschaftstypischer kulturhistorischer Wurtten und Wurtensiedlungen

Den Zielvorstellungen des Landschaftsplans kann z. T. gefolgt werden. Die Planung erfolgt unter den Voraussetzungen eines Erhalts des Wurtkörpers. Beeinträchtigungen sind zu vermeiden. Des Weiteren erfolgt eine Entwicklung der Siedlungsstrukturen, z. B. durch den Erhalt landschaftstypischer Ortsstrukturen.

Einem Erhalt oder einer Entwicklung hochwertiger Ortsrandstrukturen kann durch die Planung nicht entsprochen werden.

## **1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes**

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind<sup>7</sup>. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den

<sup>5</sup> Landkreis Wesermarsch: Landschaftsrahmenplan. Stand 2016.

<sup>6</sup> Gemeinde Butjadingen: Landschaftsplan. Stand 1994.

<sup>7</sup> Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes. 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.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)<sup>8</sup>: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind<sup>9</sup>, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 liegt nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten

<sup>8</sup> in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

<sup>9</sup> Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

### 1.3.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet

#### Europäische Vogelarten und Fledermäuse

Zunächst gilt es zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- und/oder Pflanzenarten vorkommen (können). Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Allerdings lassen sich anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten.

Entsprechend den vorherrschenden Habitatbedingungen (s. Biotoptypenkarte im Anhang) bieten die Baumbestände (Stammdurchmesser > 30 cm in 1 m Höhe) und die Gebäude der ehemaligen Viehställe geeignete Lebensraumpotentiale für Vogel- und Fledermausarten<sup>10</sup>. Konkrete Brut- oder Quartierstandorte (z. B. Nester, Spechthöhlen, abstehende Rinde) konnten im Zuge der Geländebegehung im Mai 2018 innerhalb der Baumbestände allerdings nicht festgestellt werden. Vogelarten des angrenzenden EU-Vogelschutzgebietes sind innerhalb des Plangebietes aufgrund fehlender Habitatqualitäten nicht zu erwarten.

Während der Begehung des großen Viehstalls wurden Rauchschwalben (*Hirudo rustica*) beobachtet, die das Gebäude vermutlich als Neststandort nutzen. Ein konkreter Brutnachweis konnte nicht beobachtet werden; ältere, unbenutzte Nester wurden jedoch gesichtet. Die Viehställe bieten zudem vereinzelt dunkle Nischen, die von kulturfolgenden Arten wie bspw. Schleiereulen (*Tyto alba*) genutzt werden könnten. Einzelne Nischen, Zwischenböden und Wandspalten bieten Quartierspotentiale für Fledermausarten (z. B. Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)). Die Hofstelle bietet aufgrund der ausgeprägten Biotoptypen (versiegelte Bereiche, Intensivgrünland, etc.) und der hohen Störungsintensität lediglich minderwertige Qualitäten als Brutstandorte für bodenbrütende Vogelarten. Innerhalb der kleinflächigen halbruderalen Gras- und Staudenfluren können bodenbrütende Vogelarten zwar Nester anlegen, allerdings ist die Nutzung dieses Brutstandortes durch die Störwirkung des Menschen erheblich beeinträchtigt. Brutvorkommen konnten hier ebenfalls zur Zeit der Begehung nicht nachgewiesen werden. Des Weiteren ist aufgrund der Siedlungsnähe die Präsenz von Hauskatzen nicht auszuschließen, die für bodenbrütende Vogelarten, speziell in Siedlungsnähe, eine Gefährdung bedeuten.

#### Sonstige Artgruppen

Vorkommen von Artengruppen 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 Lebensraumansprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Kartierung nicht festgestellt und sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

<sup>10</sup> Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

### 1.3.2 Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Geprüft werden die Verbotstatbestände der Verletzung und Tötung, der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie der erheblichen Störungen.

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

Zur Realisierung der Planung sind ein Abriss der zwei Viehställe und die Fällung mehrerer Gehölze auf der Hofstelle vorgesehen. Im Zuge dieser Maßnahmen können Vögel (insbesondere nicht flügge Jungvögel oder Vogeleier) oder Fledermäuse geschädigt werden.

Die Auswirkungen der Planung bezüglich des direkten Verletzungs- und Tötungsverbotes können jedoch bei Hinweisen auf konkrete Brutvogelvorkommen oder Quartiersnutzungen von Fledermausarten durch zeitliche Anpassungen der Baumaßnahmen vermieden werden. Gebäude und Gehölze sollten zeitnah vor Beginn der Baumaßnahmen (z. B. Gebäudeabriss, Gehölzfällungen und/oder Baufeldfreimachung) durch eine fachkundige Person untersucht werden. Die Vermeidung einer Betroffenheit von Vogel- und Fledermausarten kann durch Baumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) bzw. außerhalb der Quartiersnutzung erreicht werden.

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

#### 2. 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 die Aktivitäten der Hofstelle bereits in der Vergangenheit einer intensiven Nutzung unterlag, sind nur solche Tierarten zu erwarten, die keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Anwesenheit von Menschen, Verkehr u. ä. aufweisen.

Das von der Planung ausgehende Störpotential, z. B. durch Baumaßnahmen oder der geplanten Wohnnutzung, wird als gering angenommen. Zwar können bauzeitlich stärkere Störwirkungen entstehen, diese werden jedoch räumlich und zeitlich eng begrenzt sein. Aufgrund dieser geringen Störwirkung kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Planung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

#### 3. 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 Gebäude- und Gehölz-bewohnender Vogel- und Fledermausarten und ggf. Niststätten von Bodenbrütern in den Ruderalstreifen betroffen sein könnten. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelneester und besetzten Fledermausquartiere in bzw. an Gebäuden und Gehölzen zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Bodenbrütenden Arten bauen ihre Nester in der Regel jedes Jahr erneut (temporär genutzte Lebensstätten), so dass diese Nester nach der Brutphase keinem Schutz mehr unterliegen. Auch Nester von Gehölz-brütenden Vogelarten, die nur über eine Brutperiode genutzt werden, verlieren nach Abschluss der Nutzung ihren Schutz. Für Vogelneester und Fledermausquartiere an bzw. in Gebäuden und Gehölzen, die

einer mehrjährigen Nutzung (langfristig bzw. regelmäßig wiedergenutzte Lebensstätten) unterliegen, besteht auch nach Abschluss der Brutzeit/Quartiersnutzung weiterhin ein Schutz.

Inwieweit letztlich durch den Gebäudeabriss und/oder die erforderlichen Gehölzfällungen regelmäßig wiedergenutzte Lebensstätten betroffen sind, ist derzeit nicht bekannt und sollte auf Umsetzungsebene fachgutachterlich überprüft werden. Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob die Gebäude als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Rauchschwalben, Eulen (z. B. Schleiereulen) und/oder für Fledermäuse (Sommerquartiere: Tages- und Paarungsquartiere, Wochenstuben; Winterquartiere) dienen. Sollten im Zuge der Überprüfung mehrjährig genutzte Vogelnester oder Fledermausquartiere entdeckt werden, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen und einer zusätzlichen fachgutachterlichen Prüfung sowie der Umsetzung der daraus ggf. resultierenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist ein Verstoß gegen die Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

### 1.3.3 Artenschutzrechtliches Fazit

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind auf Umsetzungsebene bei der Baufeldräumung nistende Vogel- und Fledermausarten zu beachten. Gebäudeabrisse, Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen und/oder dauerhaft genutzte Vogelnester oder Fledermausquartiere betroffen sind. Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Auf Umsetzungsebene ist jedoch vor Beginn der Baumaßnahmen (z. B. Abrissarbeiten, Gehölzfällungen) durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob aktuell genutzte, einjährige Vogelnester und/oder dauerhaft wiederkehrend genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogel- und/oder Fledermausarten betroffen sind. Dementsprechend werden ggf. Maßnahmen zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit, insbesondere bauzeitliche Maßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeiten (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) bzw. außerhalb der Quartiersnutzungen (Sommer- und Winterquartiere), und ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

## 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

### 2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

#### 2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels<sup>11</sup> erfasst.

##### **Derzeitiger Zustand**

##### Pflanzen

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammengefasst und für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes verwendet.

Im Mai 2018 erfolgte eine Erfassung der Biotoptypen des Plangebietes. In der folgenden Tabelle sind die vorgefundenen Biotoptypen des Plangebietes<sup>12</sup> dargestellt.

<sup>11</sup> Drachenfels, O.(2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016

<sup>12</sup> Siehe Anlage: Biotoptypenkarte

Code	Biotoptyp / Ausprägung
GI	<p><u>Artenarmes Intensivgrünland</u></p> <p>Der westliche Bereich des Plangebietes ist durch intensiv genutztes Grünland geprägt. Die Fläche wurde zeitweise als Weide für Kühe genutzt. Die dominant vorkommenden Pflanzenarten sind: Deutsches Weidelgras (<i>Lolium perenne</i>), Gewöhnliches Rispengras (<i>Poa trivialis</i>), Gewöhnliches Knäuelgras (<i>Dactylis glomerata</i>) und Wolliges Honiggras (<i>Holcus lanatus</i>).</p>
UHM	<p><u>Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte</u></p> <p>Entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze haben sich linienförmig halbruderale Gras- und Staudenfluren entwickelt, z. T. mit Stickstoffzeigern: Gewöhnliches Rispengras, Gewöhnliches Knäuelgras, Große Brennnessel (<i>Urtica dioica</i>), Kletten-Labkraut (<i>Galium aparine</i>) und Gilbweiderich (<i>Lysimachia vulgaris</i>).</p>
HEA	<p><u>Baumreihe des Siedlungsbereichs</u></p> <p>Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft parallel zum Graben eine Baumreihe aus Eschen (<i>Fraxinus excelsior</i>), Rosskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>) und Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) mit einem Stammdurchmesser in Brusthöhe (BHD) von 20-45 cm. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze stehen 4 Rosskastanien (BHD rd. 60 dm); davon abgehend ist eine weitere Baumreihe aus Blutbuche (<i>Fagus sylvatica purpurea</i>) und Ginko (<i>Ginko biloba</i>).</p>
PHB	<p><u>Traditioneller Bauerngarten</u></p> <p>Der Garten der Hofstelle wurde zum Zeitpunkt der Begehung neu mit Rasen angesät. Als Abtrennung zum südlichen Weg wurde eine Schnitthecke aus Weißdorn angelegt. Vor der Hofeinfahrt stehen zwei größere Silber-Weiden (<i>Salix alba</i>) (BHD rd. 65 cm). Nordöstlich des Wohnhauses stehen jüngere Gehölze aus Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>), Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) und Obstbäumen.</p>
PHO	<p><u>Obst- und Gemüsegarten</u></p> <p>Der im Westen gelegene Garten ist sehr gehölzreich, u. a. mit vielen jungen Obstbäumen, Rosskastanien und Schwarzem Holunder (<i>Sambucus nigra</i>). Ein Teilbereich wird als Gemüsegarten genutzt; die restlichen Bereiche werden durch intensive Pflege als Rasenfläche genutzt.</p>
PHZ	<p><u>Neuzeitlicher Ziergarten</u></p> <p>Im Nordosten des Plangebietes ragt ein Teilbereich eines Gartens in das Plangebiet.</p>
PST	<p><u>Rastplatz</u></p> <p>Im Südosten des Plangebietes wird ein kleiner Bereich als Rastplatz genutzt. Dort stehen Bänke, ein Tisch und eine Tafel.</p>
OVW	<p><u>Weg</u></p> <p>Die südliche und östliche Plangebietsgrenze wird durch versiegelte Wege gebildet.</p>
OVW / UHM	<p><u>Weg / Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte</u></p> <p>Im Norden verläuft ein kleiner, unversigelter und verwilderter Weg. Der Weg ist von Gräsern (u. a. <i>Poa trivialis</i>, <i>Dactylis glomerata</i>), Brennnessel (<i>Urtica dioica</i>), Klett-Labkraut (<i>Galium aparine</i>) und Gilbweiderich (<i>Lysimachia vulgaris</i>) bewachsen.</p>
OEL	<p><u>Locker bebautes Einzelhausgebiet</u></p> <p>Im Süden und im Osten des Plangebietes befinden sich zwei Wohnhäuser.</p>
ODL	<p><u>Ländlich geprägtes Gehöft</u></p> <p>Auf der Hofstelle befinden sich zwei Viehställe, die mittlerweile nicht mehr zur Viehhaltung genutzt werden.</p>

## Tiere

Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Allerdings lassen sich anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten.

Die geringe Vielfalt an Biotoptypen im Plangebiet, insbesondere die starke anthropogene Nutzung der Hofstelle, des Grünlandes und des Wohngrundstücks bieten verhältnismäßig geringe Lebensraumpotentiale für Tierarten. Die älteren Gehölzbestände im Plangebiet können z.B. verschiedenen Vogel- oder Fledermausarten Brut- oder Quartiersstandorte sowie Versteck- und Nahrungsmöglichkeiten bieten. Aufgrund ihres Alters bzw. ihres Stammdurchmessers sind sie für den Bau von Baumhöhlen, z. B. durch Spechtarten, geeignet. Diese Höhlen können auch von Fledermäusen genutzt werden (z.B. Abendsegler (*Nyctalus noctula*)). Höhlen oder abgesprengte Baumrinde wurden während der Geländebegehung im Mai 2018 jedoch nicht entdeckt. Das Plangebiet wird aufgrund der intensiven Nutzung von ubiquitären Vogelarten genutzt, z.B. Amsel (*Turdus merula*), Buchfink (*Fringilla coelebs*) und Meisen. Die halbruderale Gras- und Staudenfluren entlang des Grabens und der Wege bieten aufgrund der geringfügigen Breite und/oder der intensiven Nutzung angrenzender Flächen nur minderwertige Lebensraumpotentiale für Vogelarten. In dem alten Stall wurden während der Begehung im Mai Rauchschwalben (*Hirundo rustica*) beobachtet, die vermutlich innerhalb des Gebäudes brüten; konkrete Brutnachweise konnten jedoch nicht beobachtet werden. Des Weiteren könnte das Gebäude von Fledermausarten (z. B. Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)) oder Schleiereulen (*Tyto alba*) genutzt werden. Wertgebende Vogelarten der umgebenden EU-Vogelschutzgebiete, z. B. Enten, Gänse und Möwen, sind innerhalb des Plangebietes aufgrund fehlender Habitatqualitäten und starker anthropogener Nutzung nicht zu erwarten. Das EU-Vogelschutzgebiet gilt gleichzeitig als wertvoller Bereich für Brut- und Gastvogelarten mit den gleichen Vogelarten. Durch die Störreize des Siedlungsbereichs halten die empfindlichen Vogelarten Fluchtdistanzen zu den Störquellen ein.<sup>13</sup> Die halbruderalen Bereiche bieten Nahrungsquellen und Versteckmöglichkeiten für kleinere Säugetiere und Insekten. Innerhalb des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden. Der angrenzende Graben im Westen und Norden des Plangebietes bietet hingegen Habitatqualitäten für Amphibien. Amphibien, wie z. B. der Grasfrosch (*Rana temporaria*), können von dort in das Plangebiet einwandern.

## Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt gilt als eine der Grundvoraussetzungen für die Stabilität von Ökosystemen. Deutschland hat sich als Mitunterzeichner der Biodiversitäts-Konvention verpflichtet, die Artenvielfalt im eigenen Land zu schützen und ist diesem Auftrag u. a. durch die Berücksichtigung der biologischen Vielfalt im BauGB § 1 nachgekommen.

Im Zuge der Biotoptypenkartierung wurden nur wenige Biotoptypen erfasst, die zudem überwiegend durch eine stark anthropogene Nutzung überprägt sind. Die floristische Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist daher relativ gering. Die Dominanz der Gräser, Kräuter und Stauden wird von nährstoffliebenden Arten gebildet. Daher wird dem Plangebiet eine geringe floristische Vielfalt zuzuweisen. Da kein faunistisches Gutachten für das Plangebiet erstellt worden ist, können keine konkreten Aussagen zur faunistischen Vielfalt im Plangebiet ge-

<sup>13</sup> NUMIS Kartenserver: Wertvolle Bereiche. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juli 2018)

macht werden. Allerdings ist auch hier aufgrund des anthropogenen Einfluss nicht mit einer hohen biologischen Vielfalt zu rechnen.

#### **□ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Die aktuelle Flora und Fauna im Plangebiet wird bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich zunächst weiterhin bestehen bleiben. Für die Teilbereiche im Plangebiet, die nach § 34 BauGB bebaubar sind, können bereits kurzfristig Lebensräume für die Flora und Fauna entfallen.

### **2.1.2 Fläche und Boden**

#### **□ *Derzeitiger Zustand***

Aufgrund der unmittelbaren Lage innerhalb der Dorfwurt, ist das Plangebiet bereits den Siedlungsflächen zuzuordnen.

Gemäß der Bodenkarte des NIBIS® Kartenservers ist das Plangebiet der Bodeneinheit der Seemarschen zuzuordnen und von marinen, kalkhaltigen Schluffen und Tonen geprägt.<sup>14</sup> Im überwiegenden Teil des Plangebiets liegt ein sehr tiefer Gley mit einer äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit vor. Aufgrund der hohen Bodenfruchtbarkeit zählt dieser Bereich zum Suchraum für schutzwürdige Böden. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist von einer mittleren Kleimarsch mit einer geringen Bodenfruchtbarkeit geprägt.<sup>15</sup> Der Boden weist schwefelarmes, verbreitet kalkreicheres Material auf.<sup>16</sup>

Entgegen der Darstellungen des NIBIS® Kartenservers ist die Dorfwurt anthropogen durch die Aufschüttung von Bodenmaterial historisch entstanden. Die Dorfwurt ist daher am höchsten Punkt rd. 4 m höher als das Umland. Als Bodenmaterial wurde damals das Erdreich der näheren Umgebung und Stallmist verwendet. Der Boden der Wurt weist aufgrund der Entstehungsgeschichte eine besondere kulturhistorische Archivfunktion auf. Die Angaben zur Bodenfruchtbarkeit etc. weichen daher evtl. ebenfalls von den Angaben des NIBIS® Kartenservers ab.

Für den Bereich des Plangebietes sind keine Vorkommen von Altlasten bekannt.<sup>17</sup>

#### **□ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Eine wesentliche Änderung der bestehenden Bodennutzungen und zukünftigen Entwicklungen bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst nicht ersichtlich. Für die Teilbereiche im Plangebiet, die nach § 34 BauGB bebaubar sind, können allerdings bereits kurzfristig Neuversiegelungen im Plangebiet entstehen, die mit dem Verlust von Bodenfunktionen einhergehen.

<sup>14</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte BÜK500. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juni 2018)

<sup>15</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte BK50, Bodenfruchtbarkeit. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juni 2018)

<sup>16</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Suchräume schutzwürdiger Böden (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juni 2018)

<sup>17</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juni 2018)

### 2.1.3 Wasser

#### □ *Derzeitiger Zustand*

Der Grundwasserstand im Bereich des sehr tiefen Gleys liegt bei 4-13 dm unterhalb der Geländeoberkante; im Bereich der Kleimarsch schwankt der Grundwasserstand zwischen 3-6 dm unterhalb der Geländeoberkante.<sup>18</sup> Aufgrund der anthropogenen Entstehung des Bodens ist von einer Abweichung des Grundwasserstandes von den Werten des NIBIS® Kartenservers im Bereich des Plangebietes auszugehen. Genaue Angaben zum Grundwasserflurabstand sind daher nicht möglich.

Der Grundwasserkörper „Unteren Weser Lockergestein links“ ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand wird ebenfalls als gut bewertet.<sup>19</sup> Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten wird als hoch angegeben. Die Grundwasserneubildung im Plangebiet beträgt 0 bis 50 mm/a.<sup>20</sup>

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Lediglich entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze verläuft außerhalb ein nährstoffreicher Graben.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.<sup>21</sup>

#### □ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Eine wesentliche Änderung der bestehenden Grundwasserbedingungen bei Nichtdurchführung der Planung ist auch im Falle einer Bebauung der Teilbereiche nach § 34 BauGB nicht abzuleiten.

### 2.1.4 Klima und Luft

#### □ *Derzeitiger Zustand*

Sillens liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“, innerhalb der naturräumlichen Einheit „Watten und Marschen“, und ist somit 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.<sup>22</sup>

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsverbund der Dorfwurt in Sillens im ländlichen Raum, rd. 1 km hinter der Deichlinie der Nordsee. Die geringe Siedlungsdichte und die vorherrschende Grünlandnutzung in der Umgebung wirken als klimatisch günstiges Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet.

<sup>18</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte BK50. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juni 2018)

<sup>19</sup> NUMIS Kartenserver: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juni 2018)

<sup>20</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung, Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juni 2018)

<sup>21</sup> NUMIS Kartenserver: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juni 2018)

<sup>22</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juni 2018)

Die Luftqualität ist von der salzhaltigen Gischt der Nordsee geprägt. Konkrete Informationen zur Luftqualität liegen jedoch nicht vor.

#### **□ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auch im Falle einer Bebauung der Teilbereiche nach § 34 BauGB nicht mit einer relevanten Änderung der lufthygienischen Situation im Vergleich zur aktuellen Situation im Plangebiet zu rechnen.

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen, eine Erhöhung des Meeresspiegels und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

### **2.1.5 Landschaft**

#### **□ *Derzeitiger Zustand***

In dem Schutzgut Landschaft werden die Elemente des Landschaftsbildes, d. h. das optische Erscheinungsbild im Sinne der Vielfalt, Eigenart und Schönheit, bewertet.<sup>23</sup>

Das Landschaftsbild ist durch die Gebäude der Hofstelle, den bewirtschafteten Flächen und den Gehölzbeständen entlang der Plangebietsgrenzen gekennzeichnet. Teilbereiche sind bereits versiegelt und untermauern die anthropogene Nutzung innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet stellt allerdings lediglich einen kleinen Bereich einer rd. 2000 Jahre alten Wurt dar, die als besonderer Landschaftsbestandteil für das Landschaftsbild zu bewerten ist. Die Wurt ist von großflächigen Grünland- und Ackerflächen umgeben. Die offene Landschaft ist durch weitläufige Sichtbeziehungen mit einer Vielzahl von Gräben geprägt. Vereinzelt sind Bauernhöfe und kleine Wohngrundstücke in der Landschaft verteilt. In rd. 1 km Entfernung nordwestlicher Richtung beginnt der Siedlungsbereich des Nordseebads Burhave, der vom Plangebiet deutlich zu sehen ist. Nördlich verläuft die Landesstraße L858 „Butjadinger Straße“.

#### **□ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Planung ist kurz- bis mittelfristig mit einem Fortbestand der aktuellen Nutzung und somit des aktuellen Landschaftsbildes zu rechnen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass insbesondere die Viehställe abgerissen werden, da diese ein auffälliges Erscheinungsbild aufweisen und nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung benötigt werden. Zudem ist für Teilbereiche des Plangebietes bereits eine Bebauung gemäß § 34 BauGB möglich.

<sup>23</sup> Schrödter, W., Habermann-Nieße, K., Lehmborg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

### 2.1.6 Mensch

#### □ *Derzeitiger Zustand*

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte, z. B. Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität, von Bedeutung.<sup>24</sup>

Das Plangebiet unterliegt derzeit einer Wohnnutzung und wird in geringem Maße noch für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Eine Erholungs- oder Freizeitnutzung liegt im Plangebiet nicht vor.

Nordwestlich des Plangebietes (rd. 50 m) verläuft die Landesstraße L 858 „Butjadinger Straße“. Von dieser Verkehrsstraße wirkt ggf. eine verkehrsbedingte Lärmbelastung auf das Plangebiet. Die Bebauung zwischen Landesstraße und Plangebiet wirkt allerdings abschirmend auf den Verkehrslärm, so dass ggf. lediglich eine vernachlässigbare Vorbelastung besteht. Des Weiteren ist von landwirtschaftlichen Lärm- und Geruchsimmissionen auszugehen, die auf das Plangebiet einwirken. Lärmintensive maschinelle Arbeiten konzentrieren sich eher während der Erntezeit. In der Regel erfolgen sie nicht während der Nachtzeiten, allerdings kann dies zum einen aufgrund der Wetterlage erforderlich werden, zum anderen haben die vergangenen Jahre gezeigt, dass aus ökonomischen Gründen häufiger eine Bewirtschaftung bis in die Nacht erfolgt ist. Geruchsbelastungen entstehen hauptsächlich durch die Ausbringung von Gülle im Frühjahr; bei einer Grünlandnutzung erfolgt ebenfalls nach der Mahdabfuhr eine Ausbringung von Gülle. Des Weiteren können Geruchsbelastungen durch Stallanlagen in der Umgebung entstehen (z. B. durch aktive Bauernhöfe auf der Dorfwurt). Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung sind diese Vorbelastungen für den ländlichen Raum üblich und als solche im Plangebiet hinzunehmen.

#### □ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit einer Weiterführung der bisherigen Nutzung zu rechnen. Teilbereiche des Plangebietes können gemäß § 34 BauGB trotzdem bebaut werden. Sofern diese Bereiche nicht bebaut werden, ist ggf. eine Überalterung der Ortschaft als Folge des Strukturwandels in der Landwirtschaft zu erwarten. Da die Stallanlagen bereits keiner landwirtschaftlichen Nutzung mehr unterliegen, werden ggf. diese anderweitig genutzt (z. B. als Abstellplätze für Wohnwagen) oder abgerissen.

### 2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

#### □ *Derzeitiger Zustand*

Die rd. 2.000 Jahre alte Wurt, auf der sich das Plangebiet befindet, ist denkmalgeschützt und daher aufgrund ihrer kulturhistorischen Entstehungsgeschichte zum Schutzgut Kulturgüter zuzuordnen. Weitere konkrete Kulturdenkmäler sind innerhalb des Plangebiets zwar nicht bekannt, allerdings wurden bei wenigen Grabungen des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Stützpunkt Oldenburg verhältnismäßig viele Bodenfunde auf der Dorfwurt gefunden. Daher ist davon auszugehen, dass mehrere Bodendenkmäler vorhanden sein könnten und gleichzeitig aufgrund der Feuchtigkeit des Bodens sehr gut erhalten sein werden (vgl. Teil I der Begründung 3.2.4 Denkmalschutz).

<sup>24</sup> Schrödter, W., Habermann-Nieße, K., Lehmbert, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

Das ländliche Gehöft, das Wohngrundstück (inkl. Garten) sowie das Grünland im Plangebiet sind als Sachgut zu benennen. Zudem verlaufen entlang des Burwischwegs eine Abwasserleitung, eine Wasserleitung und eine Telekommunikationsleitung. Entlang der Straße „Auf der Wurth“ verläuft ebenfalls eine Telekommunikationsleitung und von Nordost nach Südwest verläuft eine Abwasserleitung durch das Plangebiet.

#### **□ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst von einer Weiterführung der bisherigen Nutzung auszugehen. Abgesehen von dem Wohnhaus der Hofstelle, das saniert wird, ist von einem weiteren Verfall der Gebäudesubstanz der Stallanlagen oder ggf. von einem Abriss auszugehen.

### **2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

#### **□ *Derzeitiger Zustand***

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln Berücksichtigung finden.

Eine besondere Wechselwirkung besteht zwischen den Schutzgütern Boden – Kulturgüter. Der durch intensive Arbeit und über lange Zeiträume entstandene Wurtenkörper bzw. Bodenspiegel spiegelt eine besondere kulturhistorische Entstehung wieder und ist als wertvoller Boden aufgrund seiner kulturhistorischen Archivfunktion von besonderer Bedeutung. Aufgrund des hohen Feuchtegehaltes sind bereits gefundene Bodendenkmale sehr gut erhalten geblieben.

Eine weitere Wechselbeziehung besteht zwischen den Schutzgütern Landschaftsbild – Kulturgüter. Wurten bilden aufgrund ihrer anthropogen erzeugten topographischen Erhöhung ein markantes Erscheinungsbild in der Landschaft und prägen in Verbindung mit den dortigen Gehölzbeständen einen besonderen Wert des Landschaftsbildes. Der Dorfwurt von Sillens ist aufgrund ihrer Größe und ihres hohen Alters von 2.000 Jahren daher eine ganz besondere Bedeutung beizumessen.

#### **□ *Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung***

Allgemeine Wechselwirkungen sowie die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung sind bereits in den vorstehenden Kapiteln integriert.

Die besonderen Wechselwirkungen bleiben bei Nichtdurchführung der Planung zunächst wie bisher bestehen. Teilbereiche des Plangebietes können gemäß § 34 BauGB bebaut werden und somit die besonderen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern beeinflussen.

### **2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise

ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt o. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzung bestimmt:

Durch die Planung werden die Viehställe der Hofstelle überplant und für die Neuausweisung des Sonstigen Sondergebietes vorbereitet. Teilflächen des Plangebietes werden zwar entsiegelt, in bisher unversiegelten Bereichen entsteht durch die Planung jedoch eine Neuversiegelung (versiegelbare Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> bzw. 300 m<sup>2</sup> (zzgl. der zulässigen Überschreitung von Nebenanlagen) bei einer Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> bzw. 1.000 m<sup>2</sup>). Im Südwesten wird die Baumreihe aus Kastanien als zu erhalten festgesetzt. Der östliche Bereich des Plangebietes ist bereits nach § 34 BauGB bebaubar und gemäß § 18 BNatSchG daher nicht relevant für die Eingriffsregelung (s. Abbildung 1).

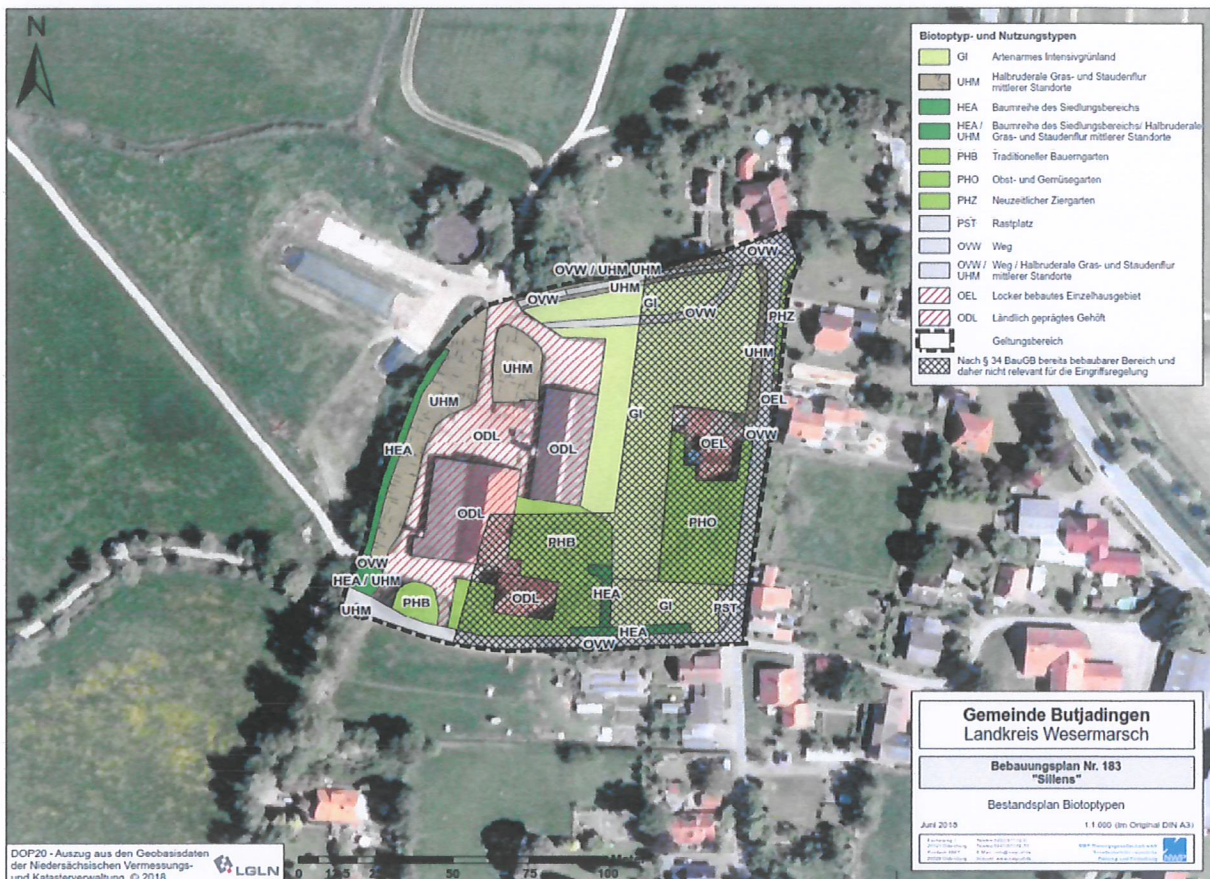


Abb. 1: Darstellung des Geltungsbereichs mit den Biotoypen und den nach § 34 BauGB bereits bebaubaren Bereichen.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d. h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

### **2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Durch die Planung werden Gehölzbestände beseitigt und die Viehställe der Hofstelle abgerissen, die ggf. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogel- und Fledermausarten aufweisen. Diese Verluste sind an anderer Stelle, möglichst im räumlich funktionalen Zusammenhang, auszugleichen. Des Weiteren werden bisher unversiegelte Bereiche neu versiegelt, die somit Pflanzen und Tieren dauerhaft nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung stehen.

Durch die Überplanung der unversiegelten Flächen entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

### **2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden**

Mit der Planung werden bereits großflächige Bereiche der Hofstelle entsiegelt. Dennoch werden durch die geplante Bebauung Neuversiegelungen im Plangebiet ermöglicht, die einen Verlust sämtlicher Bodenfunktionen bewirken. Außerdem wird zum Schutz des Wurtkörpers eine Sandschicht von 1,00 – 1,20 m aufgetragen. Die Neuversiegelung ist als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

### **2.2.3 Auswirkungen auf Wasser**

Durch die Neuversiegelung im Plangebiet entstehen Bereiche, auf denen keine Grundwasserneubildung mehr stattfindet. Das im Plangebiet zusätzlich anfallende Oberflächenwasser von den Dachflächen und befestigten Verkehrswegen wird in diesem System von Entwässerungsmulden gesammelt und gedrosselt in einen Zuleiter des Alten Burhaver Sieltiefs eingeleitet. Da das Plangebiet derzeit lediglich in geringem Maße zur Grundwasserneubildung beiträgt und es nur in geringem Umfang zu Neuversiegelungen kommt, ist nach derzeitigem Kenntnisstand keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser zu erwarten.

### **2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft**

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes und der relativ geringen Neuversiegelung ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Kleinklimas und der Luftqualität auszugehen.

### **2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft**

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird sich durch die bauliche Neugestaltung verändern. Die charakteristischen Viehställe der Hofstelle werden abgerissen und durch neue Gebäude ersetzt. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die örtlichen Bauvorschriften gliedern sich die neuen Wohngebäude jedoch in das Erscheinungsbild der umliegenden Bebauung auf der Dorfwurt ein, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes begründet wird. Um den grünen, gehölzreichen Charakter der Wurt zu erhalten, werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Grundstücke getroffen.

### **2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen**

Die landwirtschaftliche Nutzung wird durch die Planung vollständig beendet und in eine Nutzung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen überführt. Außerdem sind ausnahmsweise nicht störende Handwerksbetriebe innerhalb des Plangebietes zulässig. Da die aktuelle Nutzung bereits überwiegend zum Wohnen genutzt wird, entstehen keine wesentlichen Änderungen, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Menschen begründen würden. Im Gegenzug wird das Angebot von Ferienunterkünften erhöht, die für Erholungszwecke in der Umgebung, z. B. an der Nordsee, genutzt werden. Von der Landesstraße L858 „Burhaver Straße“ wirkt ggf. Verkehrslärm auf das Plangebiet. Durch die abschirmende Wirkung der Bebauung zwischen Plangebiet und Landstraße ist die verkehrsbedingte Lärmbelastigung unerheblich.

Nachteilige Auswirkungen auf die Gesundheit sind nicht zu erwarten.

### **2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die Wurt bleibt durch die Planung erhalten. Es werden keine Pfahlgründungen der Gebäude und keine Unterkellerungen zugelassen. Zudem wird eine Sandschicht mit einer Mächtigkeit von 1,00 – 1,20 m auf den Wurtkörper aufgetragen. Durch die Erschließung (Leitungen, Kanalisation) entsteht lediglich ein schlauchförmiger Eingriff in den Wurtkörper in einer Tiefe von maximal 0,40 m (ohne zusätzlichen Sandauftrag von ca. 0,60 m). Die Erschließung dieses Kanals ist mit dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Stützpunkt Oldenburg abgeklärt und wird durch die archäologische Denkmalpflege begleitet. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter sind daher nicht zu erkennen.

Die landwirtschaftlichen Gebäude und Flächen gehen als Sachgut verloren.

### **2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln Berücksichtigung finden.

Die besonderen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden – Kulturgüter, die kulturhistorische Archivfunktion des Bodens und der damit einhergehenden hohen Bedeutung als Fundstätte für Bodendenkmäler, bleibt insofern erhalten, als dass der Wurtkörper in der Planung erhalten bleibt. Gleiches gilt für die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Landschaftsbild – Kulturgüter. Aufgrund des Erhalts des Wurtkörpers besteht weiterhin das markante Erscheinungsbild der Dorfwurt in der Landschaft. Lediglich der Verlust von Gehölzen könnte zu einer geringfügigen Veränderung der Wechselwirkungen führen, die jedoch durch Neupflanzungen ggf. als unerheblich bewertet werden kann.

**Tabelle 1: Bewertung der eingriffsrelevanten Flächen im Plangebiet (Ist-Zustand).**

Bestand / Biotoptyp	Kürzel	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertfaktor [WF]	Werteinheiten [WE]
Artenarmes Intensivgrünland	GI	977	2	1.954
Baumreihe	HEA	172	3	516
Baumreihe / Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	HEA / UHM	81	3	243
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	1.253	3	3.759
Ländlich geprägtes Gehöft	ODL	3.245	0	0
Traditioneller Bauerngarten	PHB	311	1	311
Weg	OVW	271	0	0
Weg / Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	OVW / UHM	70	1	70
<b>SUMME</b>		<b>6.380</b>		<b>6.853</b>

**Tabelle 2: Bewertung des Plangebiets im Planzustand.**

Planung <sup>26</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertfaktor [Wf]	Werteinheiten [WE]
Sonstiges Sondergebiet SO1	473		
davon max. 31,25 % versiegelbar	148	0	0
davon max. 68,75 % unversiegelt (z. B. GRT), inkl. Entwässerungsmulde	325	1	325
Sonstiges Sondergebiet SO2	4.581		
davon max. 30 % versiegelbar	1.374	0	0
davon max. 70 % unversiegelt (z. B. GRT), inkl. Entwässerungsmulde	3.207	1	3.207
Private Grünfläche			
mit Zweckbestimmung „Versorgungstreifen“	955	1	995
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	117	0	0
Private Straßenverkehrsfläche	254	0	0
<b>SUMME</b>		<b>6.380</b>	<b>4.487</b>

Die Bilanzierung hat ein Kompensationsdefizit von **2.366 Werteinheiten** ergeben.

➤ Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich des o. g. Kompensationsdefizits erfolgt durch Entsiegelungsmaßnahmen und eine kleinflächige Gehölzanpflanzung auf dem Flurstück 109, Flur 15, Gemarkung Burhave (Butjadingen).

Das unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Flurstück wird aktuell überwiegend ackerbaulich genutzt. Die näher an der Hofstelle gelegenen Flächen sind durch Siloflächen und einem Gülle-Silo versiegelt. Des Weiteren führt ein versiegelter Weg von der Hofstelle Richtung Nordwesten. Diesen versiegelten Flächen wird die Wertstufe 0 zugewiesen. Durch die

<sup>26</sup> Für die Sondergebiete SO1 und SO2 werden Grundflächenzahlen von 250 m<sup>2</sup> und 300 m<sup>2</sup> bei Grundstücksgrößen von 800 m<sup>2</sup> bzw. 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Daraus ergibt sich eine zulässige Neuversiegelung von 31,25 bzw. 30 Prozent.

Kompensationsmaßnahme werden diese Flächen, insgesamt rd. 2.100 m<sup>2</sup>, vollständig entsiegelt. Der überwiegende Teilbereich wird in eine Ackernutzung überführt. Da die Entsiegelungsmaßnahme nicht für den vollständigen Ausgleich des Kompensationsdefizits ausreicht, erfolgt im Bereich des Gülle-Silos als Ergänzung zu den bestehenden Gehölzen eine kleinflächige Gehölzanpflanzung auf 200 m<sup>2</sup>. Für die Anpflanzung sind standortgerechte, heimische Gehölze der Wesermarsch zu verwenden (s. Tabelle 4). Die Gehölze sind lochversetzt, in Pflanz- und Reihenabständen von 1,5 m zueinander zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind gemäß der Gehölzauswahl zu ersetzen.

**Tabelle 3: Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen.**

Maßnahme	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertfaktor [Wf]	Werteinheit [WE]
Entsiegelung, nachher Ackerfläche	1.950	1	1.950
Entsiegelung und Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze	150	3	450
<b>SUMME</b>	<b>2.100</b>		<b>2.400</b>

**Tabelle 4: Auswahl standortgerechter, heimischer Gehölze.**

Deutsch Name	Wissenschaftlicher Name
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

➤ Fazit zur Eingriffsbilanzierung

Durch die zuvor aufgeführte Kompensationsmaßnahme wird ein Ausgleich im Wert von 2.400 Werteinheiten erreicht. Das ausstehende Kompensationsdefizit von 2.366 Werteinheiten wird somit vollständig ausgeglichen. Die dauerhafte Absicherung der Kompensationsmaßnahme erfolgt über eine vertragliche Regelung (z. B. städtebaulicher Vertrag, Grundbucheintrag).

## 2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.
- Die erforderlichen Erdbaumaßnahmen werden durch die Archäologische Denkmalpflege begleitet.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische Baubegleitung).

## 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

Das Ziel der Planung ist eine adäquate Nachnutzung einer alten Hofstelle auf der Dorfwurt von Sillens. Durch die Kombination aus dauerhaftem Wohnen und Ferienwohnungen soll zum einen der hohen Nachfrage touristischer Aktivitäten Rechnung getragen werden, zum anderen soll insbesondere ein Wohnangebot für die jüngeren Generationen geschaffen werden, um eine Überalterung in dem Wurtendorf zu vermeiden. Die Planung folgt somit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Wesermarsch 2003 (vgl. Teil I der Begründung, Kap. 1.4). Anderweitige Planungsmöglichkeiten haben sich nicht ergeben.

## 2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Nachfolgend werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen dargelegt, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Im Plangebiet und in der Umgebung liegen keine Besonderheiten vor, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwarten lassen.

Auch liegen nach aktuellem Kenntnisstand der Planung auf der Dorfwurt keine besonderen Gefährdungen der Umwelt vor.

### 3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

#### 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach Drachenfels (2016)<sup>27</sup>
- Die Ausführungen zum Artenschutz sind als Potentialanalyse konzipiert.
- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wurde das Datenmaterial des NIBIS Kartenservers<sup>28</sup>, des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz<sup>29</sup> und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Wesermarsch<sup>30</sup> ausgewertet.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

*Hinweis zum Umweltschadensrecht:* Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend 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 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Butjadingen stellt den Bebauungsplan Nr. 183 „Sillens“ auf, um eine adäquate Nachnutzung einer ehemaligen Hofstelle auf der historischen Dorfwurt in Sillens zu gewährleisten. Da die landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle vollständig aufgegeben wurde, ist nun eine Entwicklung als attraktives Wohngebiet, sowohl für Dauerwohnen als auch für Ferienwohnungen, vorgesehen. Der B-Plan setzt daher den Bereich als Sonstiges Sondergebiet fest.

Die rd. 2.000 Jahre alte Dorfwurt liegt im Nordosten der Gemeinde Butjadingen, rd. 1 km südöstlich des Nordseebads Burhave. Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Dorfwurt und umfasst eine Größe von rd. 1,4 ha. Aufgrund der kulturhistorischen Entstehungsgeschichte wird den Schutzgütern Boden, Landschaftsbild und Kulturgüter eine besondere Bedeutung zugewiesen. Des Weiteren können die älteren Gehölzbestände als auch die Stallanlagen der Hofstelle Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Vogel- und/oder Fledermausarten bieten (z. B. Rauchschwalbe, Schleiereule, Zwergfledermaus). Über die Landstraße L 858 „Burhaver Straße“ liegt eine gute Verkehrsverbindung Richtung Osten, Süden und Westen vor. Nördlich, östlich und südlich grenzt eine Wohnbebauung an das Plangebiet; z. T. werden einige Grünflächen als Weidefläche für Schafe genutzt. Die

<sup>27</sup> Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz: Olaf von Drachenfels - Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand Juli 2016)

<sup>28</sup> NIBIS® Kartenserver (2014) des Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie, und Geologie (LBEG)

<sup>29</sup> Umweltkarten-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz

<sup>30</sup> Landkreis Wesermarsch: Landschaftsrahmenplan. Stand 2016.

Flächen westlich des Plangebietes werden z. T. durch die Hofstelle genutzt; die dahinter liegenden Flächen unterliegen einer Grünland- oder Ackernutzung. Generell befinden sich hinter den Grenzen des Wurtkörpers weitläufige, offene Grünland- und Ackerflächen.

Durch die Planung wird eine Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen ermöglicht. Es kommt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Boden, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt. Der östliche Bereich des Plangebietes ist bereits nach § 34 BauGB bebaubar und daher nicht relevant für die Eingriffsregelung (s. Kap. 2.2, Abbildung 1). Insgesamt wurde gemäß dem Niedersächsischen Städtetag (2013) ein Kompensationsdefizit von **2.366 Werteinheiten** ermittelt. Die externe Kompensation erfolgt durch die Entsiegelung versiegelter, direkt an das Plangebiet angrenzender Flächen auf dem Flurstück 109, Flur 15, Gemarkung Burhave (Butjadingen). Insgesamt 2.100 m<sup>2</sup> werden entsiegelt. 1.950 m<sup>2</sup> verbleiben danach in einer Ackernutzung und werden wie die angrenzenden Flächen bewirtschaftet. Auf 150 m<sup>2</sup> erfolgt in Ergänzung bestehender Gehölze eine Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze. Durch die Kompensationsmaßnahme wird ein Ausgleich im Wert von 2.400 Werteinheiten generiert. Das Kompensationsdefizit wird somit vollständig ausgeglichen. Die Absicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt über eine vertragliche Regelung (z. B. städtebaulicher Vertrag, Grundbucheintrag).

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind auf Umsetzungsebene bei der Baufeldräumung nistende Vogel- und Fledermausarten zu beachten. Gebäudeabriss, Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen und/oder dauerhaft genutzte Vogelnester oder Fledermausquartiere betroffen sind. Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Auf Umsetzungsebene ist jedoch vor Beginn der Baumaßnahmen (z. B. Abrissarbeiten, Gehölzfällungen) durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob aktuell genutzte, einjährige Vogelnester und/oder dauerhaft wiederkehrend genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogel- und/oder Fledermausarten betroffen sind. Dementsprechend werden ggf. Maßnahmen zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit, insbesondere bauzeitliche Maßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeiten (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) bzw. außerhalb der Quartiersnutzungen (Sommer- und Winterquartiere), und ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

In rd. 1 km Entfernung nordöstlich vom Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet (EU 2306-301) und EU-Vogelschutzgebiet (DE 2210-401) „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“. Im Nordwesten grenzt unmittelbar das EU-Vogelschutzgebiet „Butjadingen“ (DE 2416-431) an das Plangebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die umliegenden Natura-2000-Gebieten oder sonstigen Schutzgebietskategorien werden durch die Planung nicht begründet.

### 3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4; NLWKN Stand Juli 2016
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima/Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS® Kartenserver (2014): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
- NUMIS Kartenserver: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover.
- Landkreis Wesermarsch: Landschaftsrahmenplan. Stand 2016.
- Gemeinde Butjadingen: Landschaftsplan. Stand 1994.

## ANHANG ZUM UMWELTBERICHT

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) infolge</b>		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Neubau von Dauerwohnen und Ferienwohnen auf einer alten Hofstelle. Die zwei alten Ställe werden abgerissen.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Teilflächen werden entsiegelt; an anderer Stelle kommt es zu einer Neuversiegelung von Boden und einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Über die Bauphase hinaus sind aber keine Emissionen anzunehmen, die die Emissionsrichtwerte überschreiten.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzung nicht in besonderem Maße zu erwarten. Die Abfälle der Gebäudeabriss sind abzutransportieren. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Mit der Umsetzung des Sonstigen Sondergebietes sind keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der zulässigen Wohnnutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Auf angrenzenden Flächen sind bereits Wohnnutzungen ausgeprägt.  Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Mit dem Vorhaben werden keine klimarelevanten Auswirkungen begründet. Des Weiteren ist keine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die besondere Belastungen erwarten lassen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

<b>Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen</b>	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
<b>X</b>	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 = 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase										Kurz-Erläuterungen		
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschrei-	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend		positiv	negativ
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	X	X	X
Pflanzen	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	X	X	X
Fläche	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	X	X	X
Boden	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	X	X	X
Wasser	X	X	o	o	o	X	X	X	X	X	o	X	X
Luft	X	o	o	o	o	o	o	X	X	X	o	X	X
Klima	X	X	o	o	o	o	o	X	X	X	o	X	X
Wirkungsgefüge	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	X	X	X
Landschaft	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	o	X	X
<p>Abriß von Gebäuden, Gehölzfällungen, Entsiegelung von Flächen, Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche (Intensivgrünland). Lebensraumverluste für Tiere. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Abriß von Gebäuden, Gehölzfällungen, Entsiegelung von Flächen, Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche (Acker). Lebensraumverluste für Pflanzen. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Entsiegelung von Flächen; durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Entsiegelung von Flächen; mit Planung entsteht eine zusätzliche Bodenanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung. Keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Die Emissionen verkehrsbürtiger Luftschadstoffe sowie durch Hausbrand wird sich durch den Betrieb des Sondergebietes gegenüber der aktuellen Nutzung minimal erhöhen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.</p> <p>Mit der Planung entfallen Gehölzbestände und Grünland mit klimaausgleichender Funktion. Erheblichen Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.</p> <p>Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.</p> <p>Das Sonstige Sondergebiet gliedert sich in den Charakter der</p>													

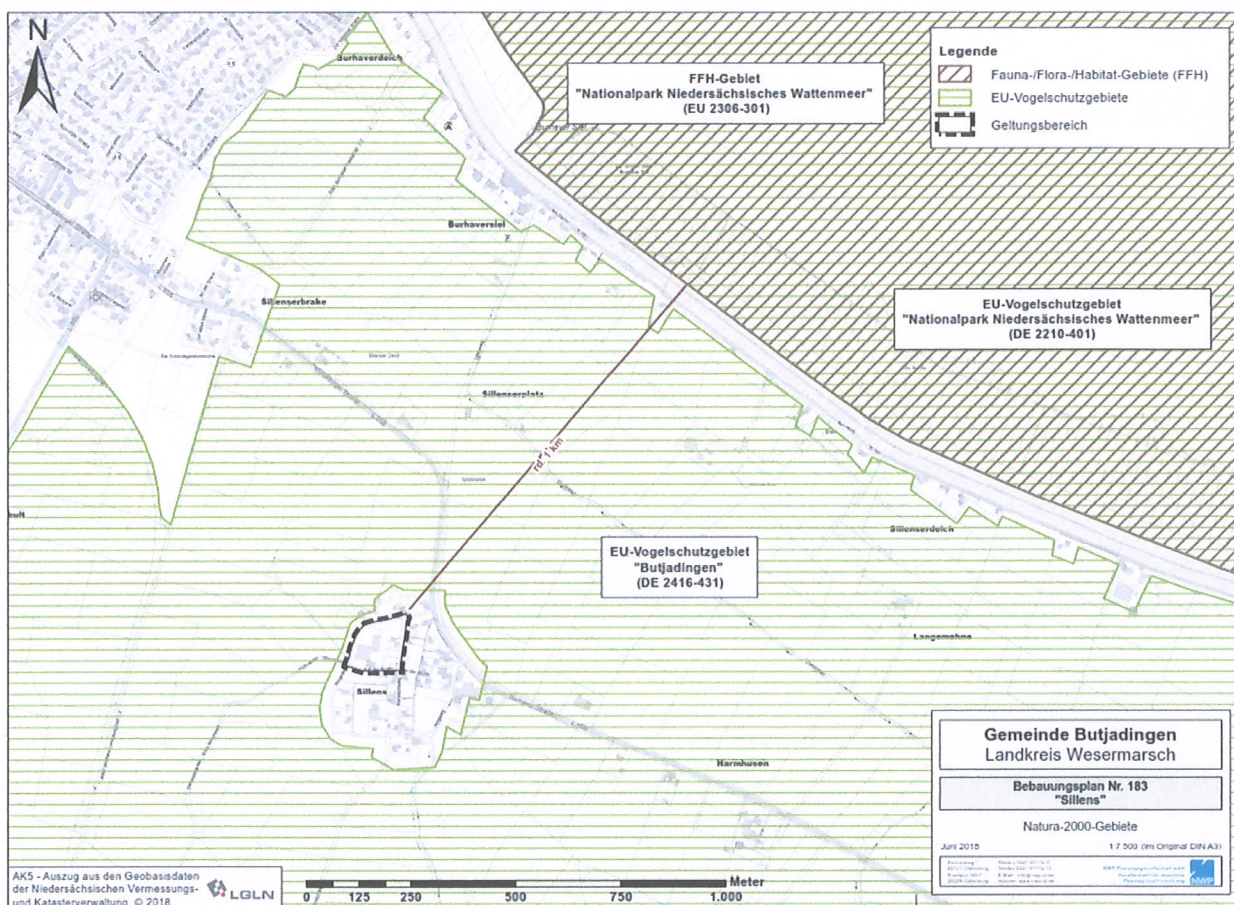
Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase													
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschrei-	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ	
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x		Kurz-Erläuterungen umliegenden Siedlungsgebiete ein. Randliche Eingrünungen sind nicht vorgesehen. Hinsichtlich der biologischen Vielfalt konnte im Zuge der Biotoypenkartierung kein großes Artenspektrum nachgewiesen werden. Zur Vielfalt der Fauna kann ohne ausführliche Untersuchung keine konkrete Aussage gemacht werden.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o		Das nächstgelegene Natura 2000 Schutzgebiet grenzt unmittelbar an die nordwestlichen Plangebietsgrenze. Zwei weitere Natura-2000-Gebiete liegen 1 km nordöstlich des Plangebietes. Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzziele der Natura-2000-Gebiete wird aufgrund der geringen Nutzungsänderung ausgegangen (vgl. FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung im Anhang).
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	x	x		Während der Baumaßnahmen kommt es zu Lärm- und Staubimmissionen.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...														
Kulturgüter	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	x	x		Der Wurtenkörper bleibt durch die Planung erhalten. Weitere Kulturdenkmäler sind nicht vorhanden.
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	x	x		Verlust von Intensivgrünland und zwei Viehställe. Neubau von Wohngebäuden.
e) Vermeidung von Emissionen	x	o	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o		Zufahrt über das bestehende Straßennetz.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o		Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o		Hinweise liegen nicht vor.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase													
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschrei-	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ	
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von Landschaftsplänen	x	0	0	0	0	0	0	0	x	x	0	0	0	Den Zielen des Landschaftsplans wird durch die Planung z. T. gefolgt. Der Wurtenkörper bleibt erhalten; die Siedlungsstrukturen auf der Wurt werden entwickelt; einem Erhalt hochwertiger Ortsrandstrukturen kann nicht gefolgt werden.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions-schutzrecht u.a.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	0	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

## Anhang 1: FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung

Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sind:

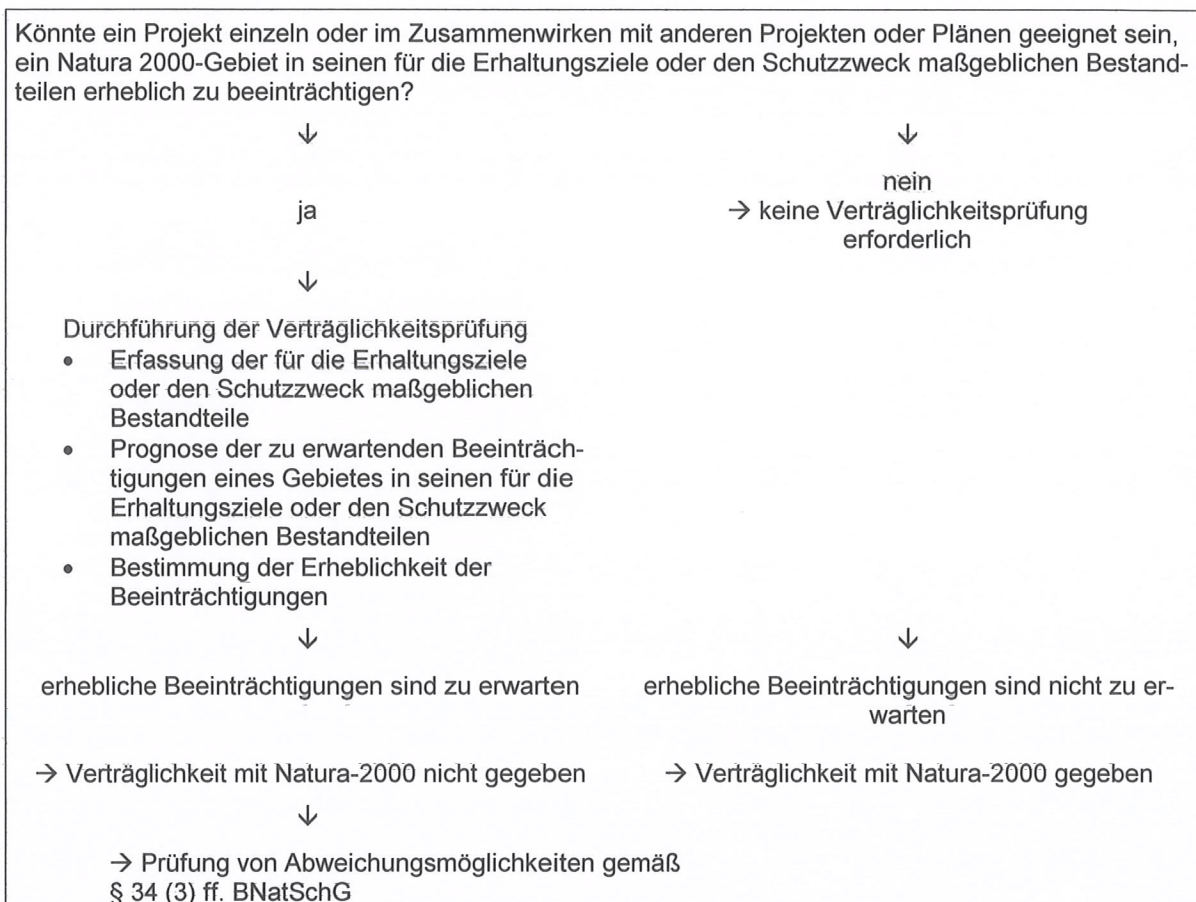
- das FFH-Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ (DE 2306-301), gleichzeitig EU-Vogelschutzgebiet „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzende Küstenmeere“ (DE 2210-401). Auf nationaler Ebene ist der Schutzstatus als Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer gegeben. Das Gebiet beginnt am wattseitigen Fuß des nordöstlich des Vorhabens gelegenen Deichs.
- das EU-Vogelschutzgebiet „Butjadingen“ (DE 2416-431). National ist das Gebiet als Landschaftsschutzgebiet „Butjadinger Marsch“ geschützt. Das Gebiet umgibt die gesamte Dorfwurt von Sillens.



➤ **Prüfschema**

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura-2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Die Prüfung wird auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzuziehen, so dass für das Projekt selbst keine erneute Prüfung erforderlich wird.

Der Abgleich mit den Erhaltungszielen und der Nachweis der Verträglichkeit erfolgen nach folgendem Prüfschema.



➤ **Mögliche Wirkfaktoren der geplanten Nutzungen**

Bei der Beurteilung der von dem Sondergebiet ausgehenden Auswirkungen (Wirkfaktoren) werden die während der Bauphase zu erwartenden Wirkfaktoren, die durch das Bauwerk verursachten Auswirkungen (anlagebedingte Wirkfaktoren) und die von dem Betrieb der Anlage ausgehenden Wirkfaktoren betrachtet:

Baubedingt: Durch die An- und Abfahrten von Baumaschinen und Materialtransporten wird es zu Beunruhigungen des Plangebietes kommen. Die Bauarbeiten sind mit Lärm (z. B. durch Maschinen) und optische Beunruhigungen (herumlaufende Menschen) verbunden.

Anlagebedingt: Die eingeschossigen Gebäude werden mit einer maximalen Gebäudelänge von 16 m, einer Gebäudehöhe von 8,50 m und einer Traufhöhe von 3,50 errichtet. Der Bezugs-

punkt für die Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der Erschließungsstraße des Baugrundstücks plus Hangzuschlag (vgl. textl. Festsetzungen).

Betriebsbedingt: Die alte Hofstelle wird zum einen für Dauerwohnen und zum anderen für Ferienwohnen genutzt. Der Gästewechsel mit An- und Abfahrten, ggf. konzentriert am Wochenende, findet auf der Landesstraße L858 „Butjadinger Straße“ statt. Durch die Zunahme an Wohneinheiten und an Gästebeherbergungen erhöht sich die landschaftsgebundene Erholungsnutzung im näheren Umfeld der Wohnungen bzw. Ferienwohnungen. Insbesondere die umliegenden Wege der Dorfwurt, die in das EU-Vogelschutzgebiet hineinführen, werden häufiger genutzt. Des Weiteren steigern sich die Emissionen durch Hausbrand und Verkehr.

### **FFH-Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ und EU-Vogelschutzgebiet „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzende Küstenmeere“**

Das FFH-Gebiet bzw. EU-Vogelschutzgebiet liegt rd. 1 km nordöstlich des Plangebietes und umfasst eine Gebietsgröße von 276.956 ha bzw. 354.882 ha. Im Folgenden werden die Erhaltungsziele dargestellt und anschließend wird die Verträglichkeit der Planung mit den Natura-2000-Gebieten geprüft.

#### **➤ Erhaltungsziele**

In § 2 Abs. 1 Nationalparkgesetz (NWattNPG) ist der Schutzzweck angegeben:

In dem Nationalpark soll die besondere Eigenart der Natur und Landschaft der Wattregion vor der niedersächsischen Küste einschließlich des charakteristischen Landschaftsbildes erhalten bleiben und vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Die natürlichen Abläufe in diesen Lebensräumen sollen fortbestehen. Die biologische Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten im Gebiet des Nationalparks soll erhalten werden. Weiterhin dienen die Flächen auch dem Ziel, das Überleben und die Vermehrung der dort vorkommenden Vogelarten sicherzustellen.

Die Flächen des Nationalparks dienen auch der Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in der Anlage 5 (zum Nationalparkgesetz) genannten wertbestimmenden Lebensraumtypen sowie Tier- und Pflanzenarten. Dabei handelt es sich um:

1. Die prioritären Lebensraumtypen entkalkte Dünen mit Krähenbeere (Braundünen), festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen), Lagunen des Küstenraumes (Strandseen).
2. Die weiteren Lebensraumtypen Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser, vegetationsfreies Schlick-, Sand- und Mischwatt, flache große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen und Seegrasswiesen), Riffe, einjährige Vegetation mit Queller und anderen einjährigen Arten auf Schlamm und Sand (Quellerwatt), Schlickgrasbestände, atlantische Salzwiesen, Primärdünen, Weißdünen mit Strandhafer, Dünen mit Sanddorn, Kriechweide, bewaldete Dünen der atlantischen Region, feuchte Dünentäler, oligo- bis mesotrophe Gewässer.
3. Die Tier- und Pflanzenarten Seehund, Kegelrobbe, Schweinswal, Finte, Flussneunauge, Meerneunauge, Sumpf-Glanzkrout.
4. Die Brutvogelarten Brandseeschwalbe, Flusseeeschwalbe, Goldregenpfeifer, Kornweihe, Küstenseeschwalbe, Löffler, Nonnengans, Pfuhlschnepfe, Rohrdommel, Rohrweihe, Sä-

belschnäbler, Seeregenpfeifer, Sumpfohreule, Sterntaucher, Wanderfalke, Zwergmöwe, Zwergseeschwalbe.

5. Die Zugvogelarten Alpenstrandläufer, Austernfischer, Berghänfling, Blässgans, Brandgans, Dreizehenmöwe, Dunkler Wasserläufer, Eiderente, Feldlerche, Graugans, Großer Brachvogel, Grünschenkel, Heringsmöwe, Kiebitz, Kiebitzregenpfeifer, Knutt, Kormoran, Krickente, Lachmöwe, Löffelente, Mantelmöwe, Ohrenlerche, Pfeifente, Regenbrachvogel, Ringelgans, Rotschenkel, Sanderling, Sandregenpfeifer, Schafstelze, Sichelstrandläufer, Silbermöwe, Spießente, Steinschmätzer, Steinwälder, Stockente, Strandpieper, Sturmmöwe, Tordalk, Trauerente, Trottellumme, Uferschnepfe.

### ➤ **Beurteilung der Erheblichkeit**

Eine Beeinträchtigung ist als erheblich zu bewerten, wenn die Verwirklichung des Vorhabens die maßgeblichen Erhaltungsziele und Schutzzwecke des Schutzgebietes mehr als nur unwesentlich und dauerhaft beeinträchtigt, so dass der Erhaltungszustand einer gebietscharakteristischen Art oder eines solchen Lebensraums nicht mehr günstig beurteilt werden kann.<sup>1</sup>

Da das Vorhaben außerhalb des Natura-2000-Gebietes liegt, sind die unter 1. bis 3. genannten Lebensräume weder bau-, noch anlagebedingt betroffen. Betriebsbedingte Auswirkungen können durch Emissionen (Staub, Nähr- und Schadstoffe aus Verkehr und Hausbrand) bestehen, die jedoch quantitativ weit unter den im Gesamtzusammenhang der Dorfwurt mit der umliegenden Siedlungs- und Verkehrsnutzungen sowie der Landwirtschaft bestehenden Emissionen liegen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden hierdurch nicht hervorgerufen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der im Anhang II der FFH-Richtlinie genannten und für den Küstenbereich relevanten bzw. im Nationalparkgesetz genannten Säugetier-, Fisch- und Pflanzenarten sind aus demselben Grund nicht zu erwarten.

Vom Plangebiet in das EU-Vogelschutzgebiet Nds. Wattenmeer und angrenzende Küstenmeere hineinreichende, bau- und betriebsbedingte Störwirkungen können aufgrund der Entfernung und der Sichtbarriere durch den Deich sicher ausgeschlossen werden.

### **EU-Vogelschutzgebiet „Butjadingen“**

Das EU-Vogelschutzgebiet liegt unmittelbar angrenzend westlich an das Plangebiet und umfasst eine Gebietsgröße von 5.444 ha. Im Folgenden werden die Erhaltungsziele dargestellt und anschließend wird die Verträglichkeit der Planung mit den Natura-2000-Gebieten geprüft.

### ➤ **Erhaltungsziele**

Allgemeiner Schutzzweck für das EU-Vogelschutzgebiet und gleichzeitige Landschaftsschutzgebiet „Butjadinger Marsch“ ist die Sicherung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Lebensstätte schutzbedürftiger Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften. Besonderer Schutzzweck für das Schutzgebiet ist die Sicherung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes durch:

<sup>1</sup> Gebietsschutz im Planungsrecht – „Natura 2000“ als Problem der Bau- und Fachplanung, Seminar des Bundesverbandes für Wohnen und Stadtentwicklung vhw, 14.01.2016, Referent Reinhard Wilke (stv. Vors. des Bau- und Immissionsschutzsenats am OVG Schleswig-Holstein)

*I. Den Schutz und die Entwicklung der Lebensräume, insbesondere der wertgebenden Arten des Vogelschutzgebietes (Allgemeine Erhaltungsziele) durch*

- a) die Erhaltung der offenen, unverbauten und unzerschnittenen Landschaft mit freien Sichtverhältnissen als Lebensgrundlage der wertgebenden Arten,
- b) die Erhaltung und die Förderung eines Nutzungsmosaiks aus unterschiedlich ausgeprägter Grünland- und Ackerbewirtschaftung für den Wiesenvogelschutz und als Nahrungsgrundlage für Rastvögel
- c) die Erhaltung der Vernetzungselemente und Flugkorridore zum Wattenmeer und zu sonstigen Nahrungs- und Ruhestätten wertgebender Arten,
- d) die Erhaltung und Entwicklung der Kleibodenentnahmestellen zu beruhigten Rast- und Brutgebieten mit Flachwasserzonen,
- e) die Erhaltung und Entwicklung naturnaher Stillgewässer, strukturreicher Gräben und sonstiger naturnaher Gewässer,
- f) die Sicherung der salzarmen Zuwässerung und deren Entwicklung,
- g) die Erhaltung des charakteristischen Landschaftsbildes der Marsch und ihrer Randbereiche als Voraussetzung für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft,
- h) die Erhaltung und Entwicklung störungsarmer Brut-, Rast- und Nahrungsräume, sowie

*II. Die Erhaltung und Förderung eines langfristig überlebensfähigen Bestandes insbesondere der wertgebenden Arten des Vogelschutzgebietes V 64 nach Art. 4 Abs. 1 Anlage 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie (2009/147 EG) sowie der sonstigen Arten des Vogelschutzgebietes V 64 nach Art. 4 Abs. 1 Anlage 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie (2009/147 EG).*

*Die wertgebenden Arten sind:*

Weisswangengans (*Branta leucopsis*) und Blässgans (*Anser albifrons*) und Graugans (*Anser anser*) als Gastvögel.

Spezielle Erhaltungsziele:

- Erhalt und Entwicklung von störungsarmen Nahrungs- und Ruheflächen für rastende und überwinternde Vögel,
- Sicherung von störungsfreien Schlafgewässern im Umfeld der Nahrungsgebiete,
- Erhalt freier Flugkorridore zu benachbarten Vogelschutzgebieten und zu den Schlafgewässern.

Goldregenpfeifer (*Pluvialis apricaria*) als Gastvogel

Spezielle Erhaltungsziele:

- Sicherung der ungehinderten räumlichen Wechselbeziehungen zum angrenzenden Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ bzw. umliegenden Nahrungs- und Rastgebieten
- Erhaltung und Entwicklung von beruhigten und störungsarmen Rast- und Nahrungsräumen.

Kiebitz (*Vanellus vanellus*) als Brut- und Rastvogel, Uferschnepfe (*Limosa limosa*) und Rotschenkel (*Tringa totanus*) als Brutvögel

Spezielle Erhaltungsziele:

- Förderung von zeitweise überstauten Grünlandflächen,

- Förderung einer Bewirtschaftung, die an die Lebensraumansprüche dieser Arten angepasst ist,
- Förderung von Maßnahmen zur Erhöhung des Nahrungsangebotes,
- Erhaltung und Entwicklung eines Nutzungsmosaiks aus Wiesen und insbesondere Weiden sowie Ackerflächen,
- Sicherung und Entwicklung beruhigter Bruthabitate durch gezielte Maßnahmen wie beispielsweise dem Gelegeschutz,
- Schutz vor Beutegreifern durch Reduzierung der Prädatorendichte sowie durch die Optimierung der Lebensräume,
- Erhaltung und Entwicklung von störungsarmen Nahrungs- und Ruheflächen für rastende und überwinternde Vögel.

#### Sturmmöwe (*Larus canus*) als Gastvögel

##### Spezielle Erhaltungsziele:

- Erhalt und Entwicklung von beruhigten Feuchtgebieten aller Art mit Flachwasser- und Schlammzonen als Rast- und Nahrungshabitate, sowie

*III. Die Erhaltung und Förderung von den in der Verordnungskarte gekennzeichneten Röhrichtbeständen des „Kleinen Brakenmoores“ und von den sonstigen nach § 30 BNatSchG geschützten Röhrichtbeständen.<sup>2</sup>*

#### ➤ **Beurteilung der Erheblichkeit**

Da das Vorhaben außerhalb des Natura-2000-Gebietes liegt, sind die unter I. und III. genannten Lebensräume, Strukturen und Nutzungen nicht von direkten Flächenüberschneidungen betroffen. Es bestehen temporär, indirekte Wirkungen bzw. Fernwirkungen durch bauzeitliche Störwirkungen. Die Reichweite und Intensität wird sich nicht wesentlich von den Wirkungen der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung unterscheiden und lediglich einen sehr untergeordneten Flächenanteil des sehr großräumigen EU-Vogelschutzgebietes betreffen.

Anlagebedingt sind ebenfalls keine wesentlichen Änderungen im Vergleich zum bisherigen baulichen Bestand zu erwarten, insbesondere keine zusätzlichen Barrierewirkungen für Flugbewegungen der wertgebenden Vogelarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen können durch Emissionen (Staub, Nähr- und Schadstoffe aus Verkehr und Hausbrand) bestehen, die jedoch quantitativ weit unter den im Gesamtzusammenhang der Dorfwurt mit der umliegenden Siedlungs- und Verkehrsnutzungen sowie der Landwirtschaft bestehenden Emissionen liegen. Störwirkungen durch die geplanten Nutzungen innerhalb des Sondergebietes werden sich – insbesondere hinsichtlich der optischen Störwirkungen – ebenfalls nicht wesentlich weiter in das EU-Vogelschutzgebiet hinein erstrecken als bisher. Störwirkungen durch die erzeugten Verkehre betreffen ebenfalls bisher vorbelastete Bereiche und lassen aufgrund der begrenzten Zahl von Wohneinheiten/Ferienwohneinheiten kein erhebliches Ausmaß erwarten. Störwirkungen durch landschaftsgebundene Erholungsnutzungen, ausgehend vom SO in die umliegende Landschaft, werden sich voraussichtlich ver-

<sup>2</sup> Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Butjadinger Marsch“ in der Stadt Nordenham und der Gemeinde Butjadingen Landkreis Wesermarsch vom 19.12.2011.

stärken, werden sich jedoch voraussichtlich auf das vorhandene Wegenetz beschränken und somit im als verträglich anerkannten Rahmen halten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des EU-Vogelschutzgebietes wird daher nicht erwartet.

➤ **Zusammenfassung**

Unter Berücksichtigung der Erhaltungsziele und Verbote der LSG-Verordnung „Butjadinger Marsch“ als auch der Verbote des Nationalparkgesetzes wird von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen der benachbarten Natura 2000-Gebiete ausgegangen.





**Biotyp- und Nutzungstypen**

	GI	Artenarmes Intensivgrünland
	UHM	Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
	HEA	Baumreihe des Siedlungsbereichs
	HEA / UHM	Baumreihe des Siedlungsbereichs/ Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
	PHB	Traditioneller Bauerngarten
	PHO	Obst- und Gemüsegarten
	PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten
	PST	Rastplatz
	OVL	Weg
	OVL / UHM	Weg / Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
	OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet
	ODL	Ländlich geprägtes Gehöft
		Geltungsbereich

**Gemeinde Butjadingen  
Landkreis Wesermarsch**

Bebauungsplan Nr. 183 & 8. FNP-Änderung  
"Sillens"

Bestandsplan Biotypen  
1:1.000 (im Original DIN A3)

Juni 2018  
 Entwurf: 1. Telefon: 041 19717-9  
 26121 Oldenburg Telefon: 041 19717-273  
 Postfach 3887 E-Mail: info@nwp.de  
 26205 Osterburg Internet: www.nwp.de  
 NWP Planungsgesellschaft mbH  
 Gesellschaft für räumliche  
 Planung und Entwicklung



**Bebauungsplan Nr. 183 „Sillens“**  
**Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB**  
über die Art und Weise der Berücksichtigung der  
Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und  
Behördenbeteiligung sowie geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

## 1. Ziele und Zwecke der Planung

Auf Initiative eines privaten Investors möchte die Gemeinde Butjadingen die Möglichkeit eröffnen, eine Fläche im Wurtendorf Sillens in angemessenem Maße zukünftig baulich zu nutzen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183 „Sillens“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungsmischung von Gästebeherbergung und Dauerwohnen geschaffen werden. Die Gemeinde Butjadingen unterstützt dieses Vorhaben, da zum einen im Gemeindegebiet kaum freie Flächen für Wohngebäude zur Verfügung stehen und zum anderen die touristische Entwicklung im Gemeindegebiet zukünftig gefördert werden soll.

Im Rahmen der vorliegenden Planung soll die Ausweisung von Dauerwohnen sowie Ferienwohnungen und Ferienhäuser durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes planungsrechtlich gesichert werden. Um ein Einfügen der zukünftigen Bebauung in die Umgebungsstrukturen zu gewährleisten, soll sich die Bebauung an die angrenzende eingeschossige Wohnbebauung mit geneigten Dachformen orientieren und ein einheitliches Ortsbild entstehen.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde Butjadingen stellt den Bebauungsplan Nr. 183 „Sillens“ auf, um eine adäquate Nachnutzung einer ehemaligen Hofstelle auf der historischen Dorfwurt in Sillens zu gewährleisten. Da die landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle vollständig aufgegeben wurde, ist nun eine Entwicklung als attraktives Wohngebiet, sowohl für Dauerwohnen als auch für Ferienwohnungen, vorgesehen. Der B-Plan setzt daher den Bereich als Sonstiges Sondergebiet fest.

Durch die Planung wird eine Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen ermöglicht. Es kommt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Boden, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt. Der östliche Bereich des Plangebietes ist bereits nach § 34 BauGB bebaubar und daher nicht relevant für die Eingriffsregelung. Insgesamt wurde gemäß dem Niedersächsischen Städte- tag (2013) ein Kompensationsdefizit von **2.366 Werteinheiten** ermittelt. Die externe Kompensation erfolgt durch die Entsiegelung versiegelter, direkt an das Plangebiet angrenzender Flächen auf dem Flurstück 109, Flur 15, Gemarkung Burhave (Butjadingen). Insgesamt 2.100 m<sup>2</sup> werden entsiegelt. 1.950 m<sup>2</sup> verbleiben danach in einer Ackernutzung und werden wie die angrenzenden Flächen bewirtschaftet. Auf 150 m<sup>2</sup> erfolgt in Ergänzung bestehender Gehölze eine Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze. Durch die Kompensationsmaßnahme wird ein Ausgleich im Wert von 2.400 Werteinheiten generiert. Das Kompensationsdefizit wird somit vollständig ausgeglichen. Die Absicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt über eine vertragliche Regelung (z. B. städtebaulicher Vertrag, Grundbucheintrag).

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind auf Umsetzungsebene bei der Baufeldräumung nistende Vogel- und Fledermausarten zu beachten. Gebäudeabriss, Gehölzfällungen und Erdbaumaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen und/oder dauerhaft genutzte Vogelnester oder Fledermausquartiere betroffen sind. Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Auf Umsetzungsebene ist jedoch vor Beginn der Baumaßnahmen (z. B. Abrissarbeiten, Gehölzfällungen) durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob aktuell genutzte, einjährige Vogelnester und/oder dauerhaft wiederkehrend genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogel- und/oder Fledermausarten betroffen sind. Dementsprechend werden ggf. Maßnahmen zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit, insbesondere bauzeitliche Maßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeiten (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) bzw. außerhalb der Quartiersnutzungen (Sommer- und Winterquartiere), und ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die umliegenden Natura-2000-Gebieten oder sonstigen Schutzgebietskategorien werden durch die Planung nicht begründet.

### **3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **Zusammenfassung der Abwägung über Anregungen und Stellungnahme im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.**

Es wurde von privater Seite aus die im ersten Beteiligungsschritt geplanten Bereiche mit einer baulichen Verdichtung (II-Geschossigkeit, Gebäudehöhen bis 11 m, Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, Gebäudelängen bis 24 m und Ermöglichung Fachdachbauten im mehrgeschossigen Bereich) kritisiert und angesichts der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl i.V.m. der maximalen Gebäudelänge eine überdimensionierte Bebauung befürchtet. Den Anregungen wurde im Weiteren ebenso gefolgt wie dem Wunsch auf Erhöhung des Mindestanteils von Dauerwohnen im Vergleich zu Ferienwohnungsnutzungen.

Weiterhin wurde auf eine notwendige Lösung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet hingewiesen und die Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes eingefordert. Dem wurde gefolgt und die Ergebnisse des Konzeptes in die Planung eingearbeitet.

Nicht abschließend geklärt ist die Frage der Nutzbarkeit des Ringweges. Hierzu finden derzeit Abstimmungsgespräche statt, die aber noch nicht abgeschlossen sind.

Es wurde auf die Belange des Denkmalschutzes auf der Wurt hingewiesen. Die Hinweise zum Denkmalschutz wurden entsprechend der Anregungen ergänzt, ebenso als Kultur- und Bodendenkmal innerhalb der Planzeichnung nachrichtlich übernommen und entsprechend gekennzeichnet. Weiterhin wurden weitere redaktionelle Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften und für die Planzeichnung in die Planung aufgenommen.

Weitere Anregungen betrafen die Umsetzung der Planung (hier befürchtete Bauschäden an bestehenden Gebäuden), die jedoch auf der Ebene der Bauleitplanung nicht gelöst werden können.

Zudem wurde hinterfragt, ob die Hofstelle im Plangebiet komplett aufgegeben worden ist. Dem ist so, so dass keine landwirtschaftlichen Betroffenheiten vorliegen.

Weitere Hinweise wie Brandschutz, dem Ausbau der Erschließungsstraßen sowie Regelung zur Führung des Baustellenverkehrs betrafen die Durchführung des Vorhabens und sind in nachgeordneten Verfahren zu beachten.

### **Zusammenfassung der ersten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Es wurde die Geeignetheit des Ringweges aus eigentumsrechtlicher Sicht, des Ausbaustandes und der Parzellenbreite hinterfragt.

Weiterhin sollte eine einförmige Ringbebauung entlang der Straßen vermieden werden. Jedoch sollen entlang des Ringweges zusätzlich reglementierende Vorgaben nicht erfolgen, um den Investor und Grundstückseigentümer nicht übermäßig einzuschränken. Anders verhält sich die Situation am Burwischweg, wo aufgrund bestehender Nachbarschaft die Anzahl und Lage sowie Größe zusätzlicher Gebäude ergänzend bestimmt werden kann.

Aufgrund des Sandauftrages wurde eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes und des Wurtkörpers befürchtet. Um eine Beeinträchtigung zu vermeiden, wurde die maximale Höhe des Sandauftrages auf 1,20 m festgesetzt.

Da sich die Oberflächenentwässerungssituation auch für Grundstücke unterhalb der Wurt nicht verschlechtern wird, erfolgt eine Ableitung von den jeweiligen Grundstücken in die bestehenden Entwässerungsgräben.

Im Inneren des Plangebietes wird eine Entwässerungsmulde in die Straßenparzelle integriert, von der aus das anfallende Oberflächenwasser Richtung Burwischweg abgeleitet wird. Von dort aus wird das Wasser über eine Mulde westlich der Straßenparzelle Richtung Norden geführt und in das Gewässer nördlich des Ringweges abgeleitet.

Es wurde erneut eine Verletzung der Belange des Denkmalschutzes befürchtet. Hierzu wurden aber die Festsetzungen mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Stützpunkt Oldenburg abgestimmt und Regelungen über die Größe und Höhe der Gebäude getroffen.

Es wurden angesichts der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahlen von 0,25 bzw. 0,3 i. V. m. der maximalen Gebäudelänge überdimensionierte Gebäude befürchtet. Dieses wird zwar seitens der Gemeinde Butjadingen nicht erwartet, es wurde trotzdem im Weiteren auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl verzichtet und stattdessen die maximale Grundfläche eines Gebäudes festgesetzt. Diese betrug zu diesem Verfahrensschritt 180 m<sup>2</sup> im Bereich des Burwischweges und 220 m<sup>2</sup>, jeweils zzgl. Nebenanlagen, entlang des Ringweges und im westlichen Teil des Weges „Auf der Wurth“. Die maximale Gebäudelänge von 16 m pro Gebäude bleibt bestehen.

Es sollen allerdings ergänzend zu den ortstypischen örtlichen Bauvorschriften keine weiteren Vorgaben zu dem Erscheinungsbild der zukünftigen Gebäude getroffen werden. Dabei wird auch seitens der Gemeinde Butjadingen nicht angenommen, dass durch gleiche oder ähnliche Gebäudetypen zwangsläufig ein monotones Ferienhausgebiet entstehen muss. Hier soll der Grundstückseigentümer nicht zusätzlich eingeschränkt werden.

Geforderte Regelungen zur Führung des Baustellenverkehrs stellen keinen Regelungsgegenstand der Bauleitplanung dar und bleiben insofern der nachfolgenden Erschließungsplanung überlassen.

Weiterhin wird befürchtet, dass der Anteil an Dauerwohnen nicht erfüllt wird. Dazu verweist die Gemeinde Butjadingen darauf, dass Missbrauch dieser Regelung nicht anzunehmen ist und auch nicht im Interesse der Gemeinde liegt.

Der Sandauftrag zu Erschließungszwecken wurde weiterhin hinterfragt. Der Sandauftrag ist jedoch notwendig, um Beeinträchtigungen der Wurt zu vermeiden. Die maximale Höhe wurde mit dem Landkreis Wesermarsch und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Stützpunkt Oldenburg abgestimmt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Dorfbildes wird daraus nicht erkannt und ist auch nicht bei in der jüngeren Vergangenheit erfolgten Neubauten zu erkennen gewesen. Technische Probleme werden nicht erwartet, für die Ableitung des Oberflächenwassers wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, welches sicherstellen soll, dass angrenzende Privatgrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Weiterhin wurden durch Baustellenverkehr Erschütterungen und Rissbildungen an einem bestehenden Gebäude sowie Einbußen an Mieteinnahmen bei einem an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer befürchtet. Dieses betrifft jedoch jeweils nicht die Bauleitplanung.

Zudem wurde auf den ungeklärten Rechtszustand des Ringweges hingewiesen. Dieser wurde deshalb nicht weiter als Erschließungsweg festgesetzt, sondern als private Grünfläche, innerhalb derer auch Versorgungsleitungen gelegt werden können. Die interne Erschließung des Gebietes erfolgt nunmehr über eine Planstraße auf der Wurt selber.

Die Festsetzung der zusätzlichen Höhe sollte angepasst werden, eine optische Beeinträchtigung des Wurtkörpers wäre zu vermeiden. Der Anregung wurde zunächst gefolgt und die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf den Höhenbezugspunkt im Kreuzungsbereich des Burwischweges mit der Straße Auf der Wurth (4,54 m über NHN) bezogen. Im Weiteren sollte jedoch absprachegemäß die zulässige Gebäudehöhe auf Höhen über NHN bezogen werden, damit auch darüber die bestehende Topographie der Wurt ablesbar ist. Dabei war auch die Höhe der Bestandsgebäude zu berücksichtigen.

Ergänzungen und redaktionelle Änderungen der textlichen Festsetzungen wurden aufgenommen.

Eine Kennzeichnung der Wurt als Denkmals auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt genauso wenig wie bestehende angrenzende Schutzgebiete aus Sicht von Natur und Landschaft.

Hinweise für eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung wurden im Rahmen eines Oberflächenentwässerungskonzeptes beachtet, Angaben zur Löschwasserversorgung in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr regte eine redaktionelle Ergänzung zur äußeren Erschließung des Plangebietes an. Dem wurde gefolgt.

### **Zusammenfassung der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Während dieses Beteiligungsschrittes ergingen von privater Seite aus Hinweise zur Tragfähigkeit der bestehenden Verkehrswege in Sillens in Bezug auf den Baustellenverkehr. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, stellen jedoch keinen Belang der Bauleitplanung dar.

Weiterhin wurden von privater Seite aus Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Insbesondere wurde die zulässige Firsthöhe entlang der Bestandsstraßen als zu hoch erachtet. Das bestehende Bauernhaus könnte nicht den Maßstab dafür darstellen. Der Anregung kann nur bedingt gefolgt werden. Die beiden bestehenden Wohngebäude im Plangebiet genießen inkl. ihrer äußeren Kubatur zwar Bestandsschutz, müssten sich aber bei Verlust z. B. durch Feuer im Falle des Neuaufbaus wiederum an den Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren. Insofern empfiehlt die gängige Rechtsprechung eine Berücksichtigung der Bestandssituation innerhalb der Bauleitplanung. Da die beiden Gebäude ungefähr über eine ähnliche Firsthöhe über NHN verfügen, wird für den Bereich zwischen beiden Gebäuden diese Firsthöhe als Maximalwert festgesetzt. Die daran anschließenden Flächen des Plangebietes fallen in der Topographie nach Norden und Westen ab, so dass für diese Bereiche niedrigere Gebäudehöhen festgesetzt werden. Diese Herangehensweise entspricht auch den Anforderungen aus denkmalschutzrechtlicher Sicht. Auch darin wurde formuliert, dass die Topographie der Wurt auch an der Höhe der Gebäude ablesbar sein muss.

Zusätzlich wurde befürchtet, dass der Sandauftrag zu einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung der Wurt führen würde. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass die Sandaufschüttungen zu einem etwas veränderten Erscheinungsbild der Wurt führen können. Dies ist bei den bestehenden Gebäuden jedoch auch bereits erfolgt. Eine Bebauung bedarf jedoch grundsätzlich einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, so dass unmaßstäbliche Eingriffe in das Schutzgut ausgeschlossen sind.

Abschließende Aussagen zur Nutzung des Ringweges z. B. auch als Fuß- und Radweg sind angesichts der ungeklärten Eigentumsituation nicht möglich. In jedem Fall ist es planerische Zielsetzung, dass er ggf. für Anlagen der Ver- und Entsorgung genutzt werden kann.

Angeregt wurde weiterhin eine stärkere Einbeziehung wissenschaftlich-gestalterischer Expertise für eine zukünftige Bebauung auf der Wurt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Planungen finden jedoch umfangreiche Abstimmungen mit den Fachleuten des Landesamtes für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch statt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass hier angemessenen Lösungen erzielt werden.

In einer weiteren Stellungnahme wurde nochmals die Entwässerungssituation im Verlauf des Burwischweges thematisiert. Durch die geplante Entwässerungsmulde auf der Westseite des Burwischweges mit Ableitung in den vorhandenen Teich nordwestlich des Ringweges wird eine Verbesserung der Situation erreicht. Das auf dem Burwischweg anfallende Oberflächenwasser wird dann über Entwässerungsanlagen auf beiden Seiten des Weges abgeleitet.

Seitens des Landkreises Wesermarsch und des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, ergingen aus denkmalschutzrechtlicher Sicht Hinweise zur Größe der Versiegelung inkl. Erschließungswegen und Nebenanlagen. Zudem sollte die Höhenentwicklung durch bauliche Anlagen auf der Wurt durch weitere Höhenbezugspunkte verdeutlicht werden.

Zu den Ausnutzungsmöglichkeiten wurden nach weiteren Abstimmungsgesprächen mit den beiden Behörden Anpassungen vorgenommen, zudem wurden die zulässigen Höhen im Weiteren auf Höhen über NHN bezogen, so dass die Topographie der Wurt auch über die zulässigen Bauhöhen erkennbar bleibt. In diesem Rahmen erfolgte auch eine weitere Differenzierung der zulässigen Höhen.

Weitere Aspekte betrafen die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften (z. B. auch bzgl. der zulässigen Sandaufträge) und sind innerhalb der nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu beachten.

Vom OOWV ergingen Hinweise zur Ver- und Entsorgung mit Trink- und Schmutzwasser. Das Plangebiet kann demzufolge an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden. Dies betrifft auch die Schmutzwasserentsorgung.

Weitere Hinweise von Trägern der Ver- und Entsorgung wurden zur Kenntnis genommen. Sie werden in nachgeordneten Verfahren beachtet.

### **Zusammenfassung der nochmaligen erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden gemäß 4a Abs. 3 BauGB**

Aufgrund erfolgter Planänderungen nach Abstimmung waren die Unterlagen nochmals auszulegen.

In diesem Zusammenhang wurde zunächst darauf hingewiesen, dass die im Parallelverfahren aufgestellte 8. Flächennutzungsplanänderung am 01.10.2018 vom Landkreis Wesermarsch mit der Maßgabe genehmigt wurde, dass die denkmalrechtliche Genehmigungsfähigkeit auf der Bebauungsplanebene sichergestellt wird.

Zur Nachvollziehbarkeit der maximalen First- und Traufhöhen sollte an die Begründung zum Bebauungsplan Plangrundlage mit den eingemessenen Höhen angehängt werden. Dem wurde gefolgt.

Zur Wahrung des Umgebungsschutzes des Denkmals der Wurt wurde eine zusätzliche Untergliederung des Bereiches der festgelegten First- und Traufhöhen von < 14,50 m FH/ 8,00 - 10,00 m TH angeregt. Dem wurde nicht gefolgt. Der Bereich der festgelegten First- und Traufhöhen von < 14,50 m FH/ 8,00 - 10,00 m TH betrifft den südöstlichen Teil des Plangebietes (z. T. SO 1, z. T. SO 2). Hier sind auch zwei Bestandsgebäude vorhanden sind, die über entsprechende Firsthöhen verfügen. Diese Bereiche liegen auf Höhen von ca. 4 m über NHN (die Gebäude in dem Bereich wurden durch Sandauftrag zusätzlich erhöht). Um dem Bestandsschutz der Gebäude auch rechtlich Genüge zu tun, wurden die bestehenden Maße auch als zulässig festgesetzt. Die Staffelung zu niedrigeren Gebäude- bzw. Traufhöhen erfolgt zu den randlichen Bereichen der Wurt, die in den Bereichen der überbaubaren Flächen über Höhen von ca. 2,50 – 3,50 m über NHN verfügen. Hier ist zudem eine weitere Staffelung zwischen den niedrigeren nordöstlichen Bereich und dem höheren westlichen Bereich vorgenommen worden.

Die angrenzend an die Bestandsgebäude festgesetzten überbaubaren Flächen verfügen annähernd über die gleichen Höhenverhältnisse von ca. 4 m über NHN, so dass auch aus städtebaulicher Sicht eine ähnliche Höhenentwicklung zulässig sein sollte.

Weiterhin konnte bei Überprüfung der zulässigen Traufhöhe für einen Bereich eine tatsächliche Traufe von 5,35 m (über Geländeoberkante) nicht ausgeschlossen werden. Der Einschätzung wurde nur bedingt gefolgt. Im Schnitt beträgt die Höhe in diesem Bereich ca. 4 m über NHN. Darauf kann ein bis zu 1,20 m Sand-/Bodenauftrag erfolgen. In diesem Fall wäre eine (**maximal zulässige!**) Traufhöhe von 4,80 m möglich. Ist der Sandauftrag geringer, könnte die maximal zulässige Traufhöhe tatsächlich größer ausfallen. Die Erschließungsverhältnisse können von Baugrundstück zu Baugrundstück jedoch unterschiedlich ausfallen, sie sind nicht einheitlich regelbar.

Die abschließende Prüfung der Einhaltung der Belange des Denkmalschutzes erfolgt zudem auf der Ebene der Genehmigungsplanung, da bauliche Maßnahmen hier der Genehmigungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz unterliegen.

Eine vollflächige Aufhöhung des Geländes ist weiterhin nicht geplant. Weitere Hinweise des Landkreises betrafen die nachfolgende Genehmigungsplanung.

Ein weiterer Hinweis auf die Bedingungen des Umgebungsschutzes eines Denkmals wurde auf die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen. Weiteren redaktionellen Hinweisen für die Planzeichnung konnten überwiegend gefolgt werden.

Im Übrigen ergingen sowohl vom Landkreis Wesermarsch als auch von weiteren Trägern öffentlicher Belange Hinweise für die Erschließungsplanung und/oder die Umsetzung der Planung, die in nachfolgend zur Bauleitplanung zu beachten sind.

#### **4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Ziel der Planung ist eine adäquate Nachnutzung einer alten Hofstelle auf der Dorfwurt von Sillens. Durch die Kombination aus dauerhaftem Wohnen und Ferienwohnungen soll zum einen der hohen Nachfrage touristischer Aktivitäten Rechnung getragen werden, zum anderen soll insbesondere ein Wohnangebot für die jüngeren Generationen geschaffen werden, um eine Überalterung in dem Wurtendorf zu vermeiden. Die Planung folgt somit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Wesermarsch 2003. Anderweitige Planungsmöglichkeiten haben sich nicht ergeben.