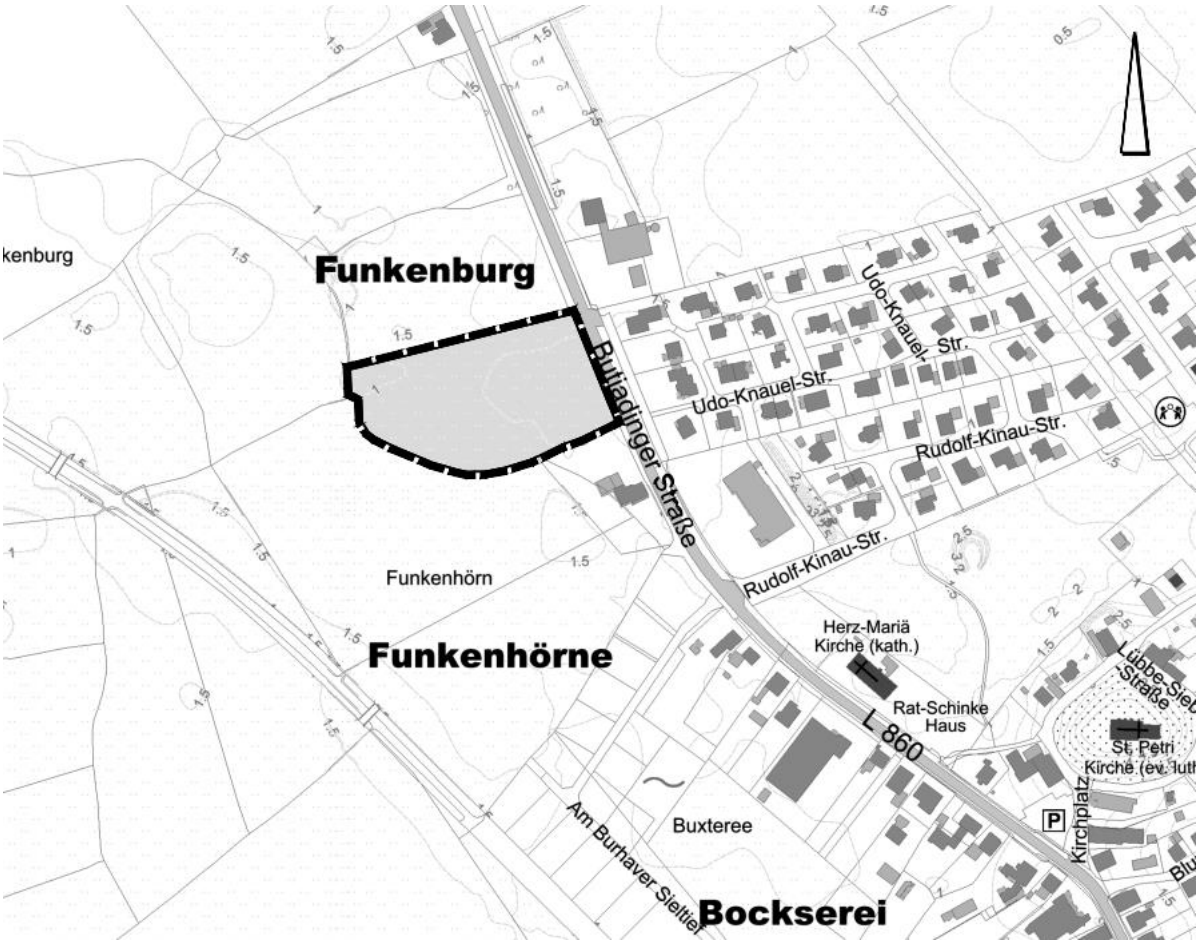
Gemeinde Butjadingen

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 192
“Burhave, Neubau Raiffeisenmarkt“



Begründung

November 2023 **Abschrift**

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Inhalt

1. Einleitung 4
1.1 Planungsanlass 4
1.2 Rechtsgrundlagen 4
1.3 Beschreibung des Plangebietes 4
1.4 Planungsrahmenbedingungen 4
1.4.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 4
1.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch 5
1.4.3 Flächennutzungsplan 6
1.4.4 Bebauungspläne 6
2. Ziele und Zwecke der Planung 6
3. Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung .. 8
3.1 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens 8
3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 8
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 8
3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 9
3.2 Relevante Abwägungsbelange 10
3.2.1 Belange der Raumordnung 11
3.2.2 Einzelhandelsverträglichkeit 11
3.2.3 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel 13
3.2.4 Verkehrliche Belange 13
3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft 13
3.2.6 Altlasten 15
3.2.7 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 15
3.2.8 Belange von Natur und Landschaft – Eingriffsregelung, Artenschutz, Natura 2000-Verträglichkeit 15
3.2.9 Belange der Landwirtschaft 21
3.2.10 Belange des Klimaschutzes 21
4. Inhalte des Bebauungsplanes 22
4.1 Art der baulichen Nutzung 22
4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise 22
4.3 Baugrenzen 22
4.4 Grünordnerische Festsetzungen 22
4.5 Planhinweise 23
5. Ergänzende Angaben 24
5.1 Städtebauliche Daten 24
5.2 Daten zum Verfahrensablauf 24

Teil II der Begründung: Umweltbericht 25
1. Einleitung 25
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans 25
1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung 25
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP) 29
1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet 30
1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände 31
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 32
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) 32
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 32
2.1.2 Fläche und Boden 33
2.1.3 Wasser 33
2.1.4 Klima und Luft 34
2.1.5 Landschaft 34
2.1.6 Mensch 35
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 35
2.1.8 Wechselwirkungen 35
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 35
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 36
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden 36
2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser 37
2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft 37
2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft 37
2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen 37
2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter 37
2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 37
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen 37
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen 38
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen 39
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 44
2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen 45
3. Zusätzliche Angaben 45
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten 45
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung 46
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 46
3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen 47

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

In der Gemeinde Butjadingen soll der bestehende Markt der Raiffeisen Warengenossenschaft Butjadingen - Seefeld eG an der Ladestraße ersetzt werden durch einen Neubau an der Butjadinger Straße nordwestlich der Ortslage von Burhave. Geplant ist an dem neuen Standort die Errichtung einer Tankstelle und einer Verkaufsstätte für Haus, Tier, Garten und Reitsport.

Aus diesem Grund ist ein Bebauungsplan aufzustellen und der Flächennutzungsplan zu ändern.

Es soll ein Sonstiges Sondergebiet mit den entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt bzw. dargestellt werden. Der jetzige Standort an der Ladestraße 1 soll nicht weiter betrieben werden, er entspricht nicht mehr dem heutigen baulichen Standard und den Anforderungen der Kunden und ist zudem ungünstig gelegen.

1.2 Rechtsgrundlagen

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

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am nordöstlichen Rand von Burhave westlich der Butjadinger Straße. Das Plangebiet stellt sich als Weideland dar, welches zum südlich angrenzenden Wohnbaugrundstück durch Bäume und Sträucher eingegrünt ist.

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt von der Butjadinger Straße.

Über die Butjadinger Straße kann eine Anbindung an das regionale und überregionale Erschließungsnetz erreicht werden.

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

1.4 Planungsrahmenbedingungen

1.4.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

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

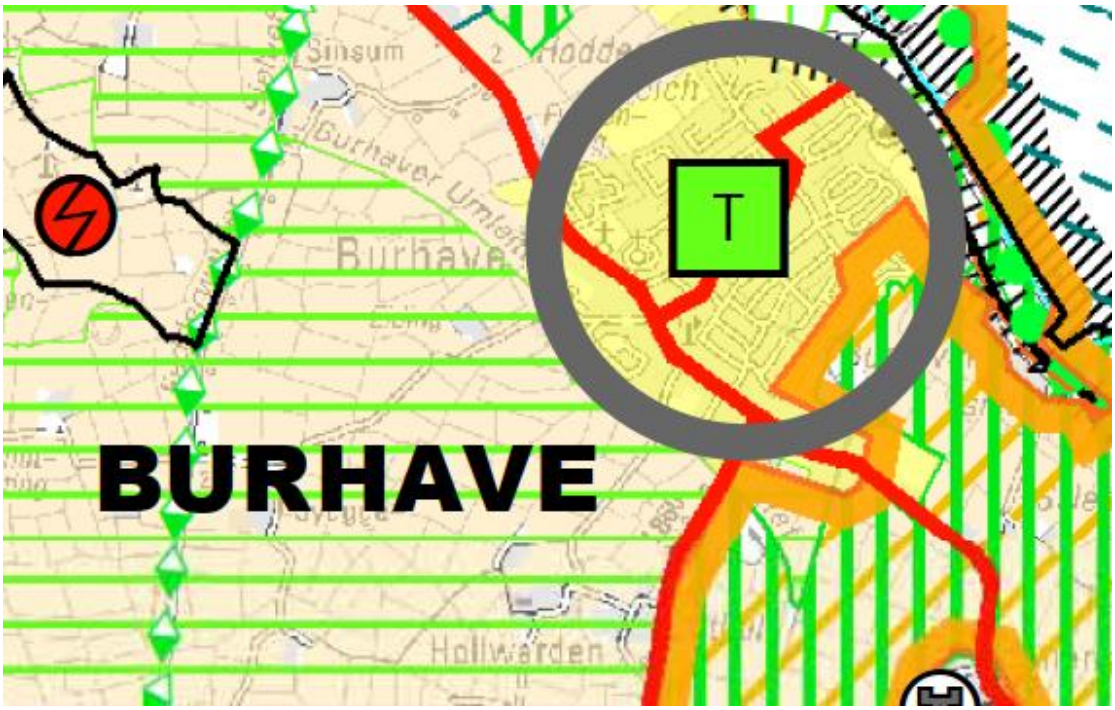
Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind dabei z. B. auf die zentralen Orte und ihr zentrales Siedlungsgebiet zu beschränken.

Das LROP formuliert, u. a. dass alle Gemeinden für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln sollen (2.2 02 1). In Grundzentren[1] sind Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu entwickeln (2.2 05 4). Ferner sollen zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden (2.3 01). Der geplante Standort liegt zentral im Gemeindegebiet und sichert die Versorgung des örtlichen Bereiches mit entsprechenden Gütern eine Haus- und Gartenmarktes. Dies betrifft auch die Landwirtschaft. Weiterhin ist der Betrieb einer Tankstelle für unterschiedliche Antriebsarten vorgesehen.

Für das Plangebiet trifft das LROP 2017 keine zeichnerischen Aussagen. Die vorliegende Bauleitplanung widerspricht nicht den Zielen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen.

1.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2019 liegt das Plangebiet im zentralen Siedlungsgebiet des ausgewiesenen Grundzentrums Burhave mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus. Wo es möglich ist, sollen diesen Einzelhandelsstandorten die Möglichkeit gegeben werden, sich zu entwickeln, um die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.



[1] Die Grundzentren sind dem LROP nach in den Regionalen Raumordnungsprogrammen festzulegen. Das RROP des Landkreises Wesermarsch von 2019 legt Burhave als Grundzentrum fest.

Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen RROP 2019

1.4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Butjadingen ist das Plangebiet als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt. Geplant war in der Vergangenheit für diese Fläche die Neuerrichtung eines EDEKA-Marktes. Diese Planung besteht nicht mehr, der Markt erweitert sich derzeit an seinem Standort südlich des Plangebietes.

Angrenzend befinden sich überwiegend landwirtschaftliche Flächen sowie gegenüberliegend der Landesstraße eine gemischte Baufläche.

Der Bebauungsplan mit seiner speziellen Form der Nutzung (Haus- und Gartenmarkt, Tankstell) kann nicht aus den aktuellen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Daher sind die Darstellungen von gemischten Bauflächen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Haus- und Gartenmarkt, Tankstelle“ im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes zu ändern.

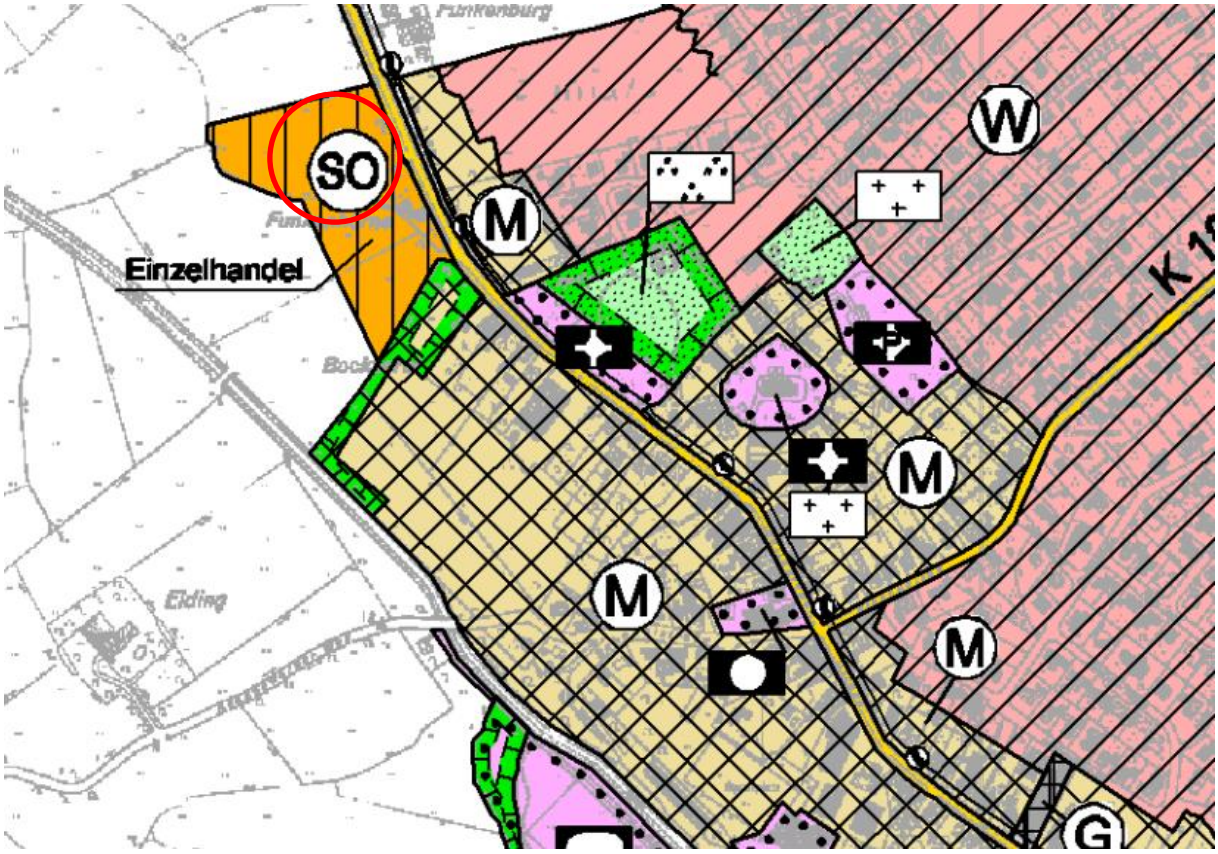


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen

1.4.4 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung besteht keine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan).

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Butjadingen beabsichtigt mit der vorliegenden Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Gestaltung des Raiffeisenmarktes mit

Tankstelle in Burhave zu schaffen. Der bestehende Markt an der Ladestraße soll aufgegeben werden.

Der Markt und sein Umfeld sollen wie folgt ausgeführt werden:

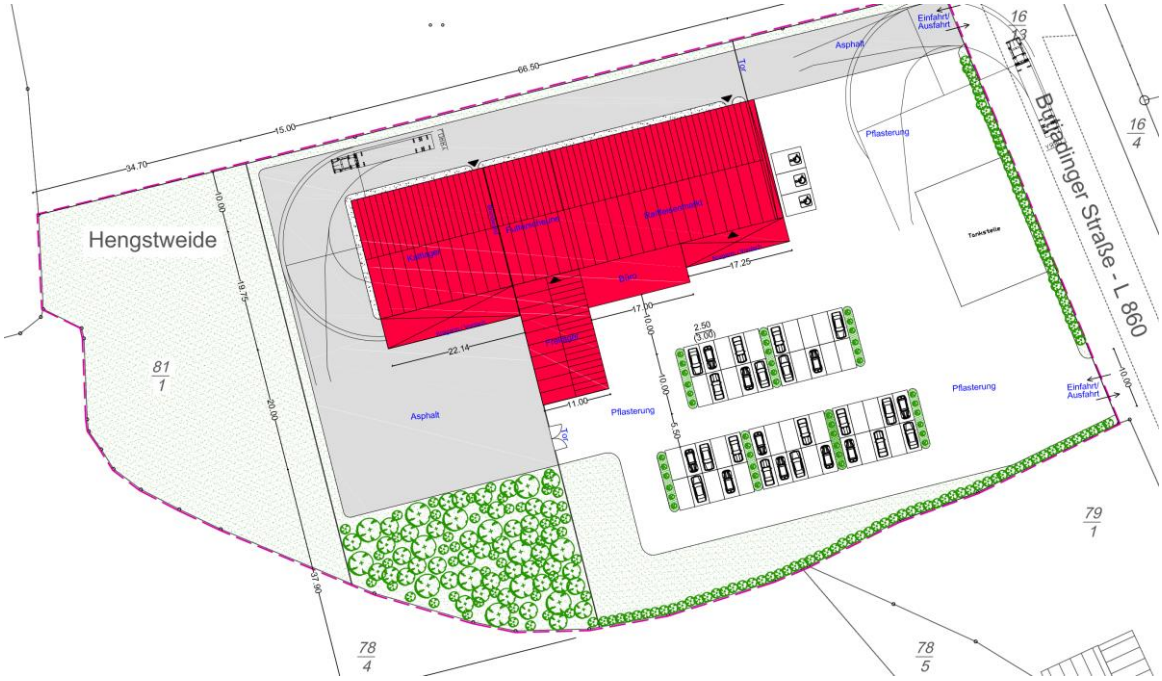


Abbildung 3: Vorhabenplanung

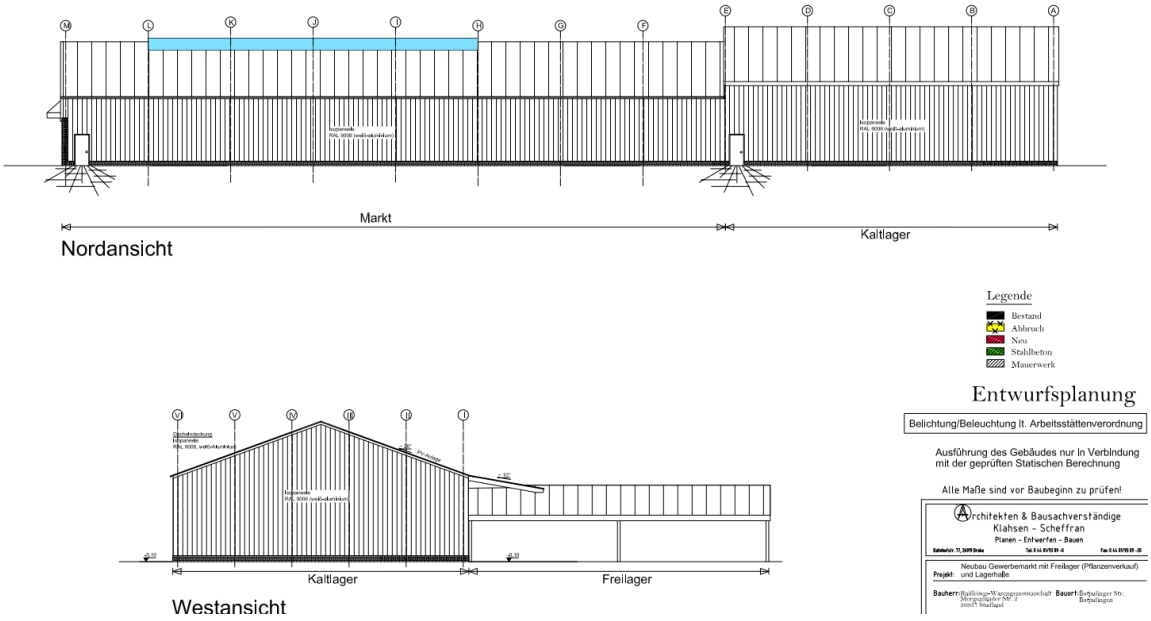


Abbildung 4 Ansichten

3. Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Die Gemeinde Butjadingen führt Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durch.

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Am 03.11.2022 fand um 19.00 Uhr in Burhave, Rathaussaal eine Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung statt. Anwesend waren 4 Bürgerinnen und Bürger.

Ein Bürger äußert Bedenken über mögliche Geruchsimmissionen und Belästigungen durch die Beleuchtung der Tankstelle. Seitens des Planers und der RWG wird hierzu mitgeteilt, dass mögliche Geruchsbeeinträchtigungen im weiteren Verfahren geprüft werden.

Angesprochen wird die im Bebauungsplan festgesetzte Waschanlage. Die RWG äußert, dass es sich dabei lediglich um eine Möglichkeit für die Zukunft handelt, bei den derzeitigen Planungen aber nicht umgesetzt werden soll.

Es wurde angefragt, ob die 20 m Bauverbotszone für die Tankstelle gilt. Darauf wurde erläutert, dass hierzu noch ein Ortstermin mit der Straßenverkehrsbehörde stattfindet. Dieses ist mittlerweile erfolgt.

Eine Stellungnahme zur zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Landesstraße wurde zur Kenntnis genommen. Sie ist für die Flächennutzungsplanung nicht relevant und wird auf anderer Ebene geregelt.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Der Landkreis Wesermarsch forderte eine fachgutachterliche Stellungnahme zur raumordnerischen Verträglichkeit des Marktes an seinem neuen Standort. Die Stellungnahme wurde eingeholt, die Verträglichkeit konnte attestiert werden.

Hingewiesen wurde auf die Lage der Landesstraße außerhalb der OD-Grenze. Diesbezüglich haben mittlerweile Abstimmungsgespräche stattgefunden, die OD-Grenze wird entsprechend verlagert, so dass die anbaurechtlichen Bestimmungen entlang der klassifizierten Straße auf Höhe des hier vorliegenden Plangebietes anzupassen sind. Es gilt dann z. B. keine Bauverbotszone mehr, zudem können die beiden Zu- bzw. Abfahrten auf das Gelände umgesetzt werden.

Aus wasserrechtlicher Sicht sollten die Grenzgräben (Gewässer III, Ordnung) festgesetzt werden. Dem wurde gefolgt. Weiterhin wurde auf Anregung der Unteren Wasserbehörde und des Entwässerungsverbandes Butjadingen ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Dies umfasst die Ableitung des Oberflächenwassers von den versiegelten Flächen, die Herstellung von ausreichenden bemessenen Gewässern im Gebiet sowie die Herstellung von Einleitungsstellen in öffentliche Gewässer.

Ein Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde zu der Kompensationsfläche in Seefeld wurde berücksichtigt

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr regte eine Verkehrsuntersuchung

an und verwies auf die Lage des Plangebietes außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Eine Verkehrsprognose wurde seitens der Gemeinde nicht für erforderlich gehalten, da es sich um die Verlagerung eines bestehenden Betriebes in Burhave an diesen randlichen Standort handelt. Ein relevanter Mehrverkehr wird nicht erwartet. Die Ortsdurchfahrtsgrenze soll verlegt werden.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen verwies auf die landwirtschaftlichen Belange und Nutzungen im Plangebiet. Die Begründung zum Bauleitplan wurde entsprechend ergänzt bzw. angepasst.

Gemäß Umweltbericht sind weiterhin externe Ersatzmaßnahmen erforderlich. Soweit hierfür wiederum landwirtschaftliche Nutzflächen beansprucht werden sollten, wäre eine agrarstrukturelle und einzelbetriebliche Verträglichkeit der Maßnahmen ebenfalls zu beachten.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass die Bewirtschaftung und ordnungsgemäße Be-/ Entwässerung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden dürfte. Dieses wird über die in der Planzeichnung festgesetzten Gewässer sowie durch Umsetzung des Oberflächenentwässerungskonzeptes gesichert.

Die IHK Oldenburg forderte einen Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens zur Vermeidung negativer Auswirkungen für bestehende Einzelhandelsstrukturen in Burhave und Umgebung, am besten auf der Basis eines aktualisierten kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes. Dem wurde insofern gefolgt, als das eine entsprechende gutachterliche Stellungnahme zu dem konkreten Vorhaben eingeholt wurde. Das kommunale Einzelhandelsentwicklungskonzept soll unabhängig davon aktualisiert werden.

Hinterfragt wurde das Bestimmtheitsgebot der Formulierung innerhalb der textlichen Festsetzung „Versorgung mit landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Sortimenten“. Es soll jedoch bzgl. möglicher Sortimente keine zu enge Eingrenzung erfolgen und die den Raiffeisenmärkten üblichen Angebote ermöglicht werden. Hierbei sind mögliche kleinteilige Veränderungen der Nachfragsituation auch zukünftig nie ganz ausgeschlossen, so dass die textliche Festsetzung bewusst offen gehalten bleibt.

Es sollte weiterhin gesichert werden, dass das „Kaltlager“ nicht von Kunden betreten werden dürfe. Die textliche Festsetzung wurde entsprechend ergänzt.

Eine Leitung der Deutschen Telekom Technik GmbH sollte in die Planzeichnung aufgenommen werden. Dem wurde gefolgt.

Abschließend ergingen von verschiedenen Ver- und Entsorgungsunternehmen Hinweise zu Einrichtungen der Ver- und Entsorgung, die im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Weiteren erfolgte die öffentliche Auslegung der Planungen gemäß § 3 (2) BauGB. Stellungnahmen wurden dabei nicht vorgebracht.

3.1.4 Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erging insbesondere eine Stellungnahme vom Landkreis Wesermarsch.

Auf dessen Anregung hin wurde der Text zu möglichen Bodenfunden redaktionell übernommen. Ebenso wurden die Aussagen zu den plangebietsexternen Kompensationsflächen und -maßnahmen auf die Planzeichnung übernommen.

Weitere Hinweise zum Brandschutz, zur Löschwasserversorgung und zum Wasserrecht wurden zusammengefasst in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Auswirkungen auf die Bauleitplanung resultierten daraus nicht.

Die Aussagen zur planexternen Kompensation wurden ergänzt und als „Hinweise“ auf die Planzeichnung sowie in die Begründung ergänzt. Die Flächen waren bereits innerhalb der Begründung benannt, es erfolgte im Weiteren alleine eine Konkretisierung der Maßnahmen und Flächenabgrenzung.

Seitens der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde erneut auf die Betroffenheiten landwirtschaftlicher Nutzflächen und Betriebe hingewiesen. Die Begründung wurde diesbezüglich redaktionell angepasst.

Die IHK Oldenburgische Industrie- und Handelskammer regte nochmals eine Konkretisierung der Formulierung „Versorgung mit landwirtschaftlichen und Gartenbaulichen Sortimenten“ an. Dem folgte die Gemeinde Butjadingen nicht, da eine vollständige und abschließende Auflistung der darunter zu fassenden Sortimente nicht möglich ist. In diesem Zusammenhang wurde auch dem Vorschlag der IHK nicht gefolgt, das hier vorliegende Verfahren solange zurückzustellen, bis eine aktualisierte gemeindespezifische Sortimentsliste erarbeitet worden ist.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr stimmte den Planungen zu, sofern die mit der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgestimmten Regelungen eingehalten werden. Eine weitere Absicherung des in diesem Zusammenhang geplanten Gehweges durch den Bebauungsplan ist nicht erforderlich, weil dieser innerhalb der Parzelle der öffentlichen Verkehrsfläche angelegt wird. Hinweise zur Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze, zur Ausgestaltung des Gehweges und zur Kostenübernahme der Maßnahmen betreffen nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes. Die Regelungen sind zwischen der Behörde und der Gemeinde abgestimmt.

Weitere Hinweise von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange betrafen die nachgeordnete Erschließungs- oder Ausbauplanung.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

3.2.1 Belange der Raumordnung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan für den Raiffeisenmarkt wird eine Verlagerung des bestehenden Marktes an der Ladestraße angestrebt. In diesem Zusammenhang wird für den Markt eine zeitgemäße Außengestaltung der Gebäude, des Gebäudeinneren und der Freiräume vorgenommen. Weiterhin soll auf dem Gelände eine Tankstelle eingerichtet werden.

In diesem Zusammenhang ist auch eine bedarfsgerechte Erweiterung der Verkaufsfläche vorgesehen. Mit dieser Erweiterung soll zukünftig eine großzügigere Warenpräsentation ermöglicht werden. Der Raiffeisenmarkt kann somit auch zukünftig den Haus- und Gartenmarktbedarf quantitativ und qualitativ sichern.

Das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 192 für den Raiffeisenmarkt den Belangen der Raumordnung auf Landesebene und auf regionaler Ebene nicht entgegen

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebietes als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist somit bzgl. einer Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung im Parallelverfahren an die spezifische Sortimentsstruktur und die Tankstelle anzupassen.

3.2.2 Einzelhandelsverträglichkeit

Raiffeisenmärkte verfügen über eine eigenständige Sortimentsstruktur. Der bestehende Markt ist an der Ladestraße gelegen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan für den Raiffeisenmarkt wird eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche auf 820 m² vorgenommen. Zudem ist ein Freilager in einer Größe von ca. 380 m² vorgesehen, auf dem insbesondere Gartenprodukte ausgestellt und angeboten werden.

Dies erfolgt auch in Verbindung mit der günstigeren Lage und Erschließung des Marktes im Vergleich zum bestehenden Standort zur Vergrößerung der Kundenfrequenz.

Zur Sicherstellung der Verträglichkeit des Vorhabens in die aktuelle Versorgungsstruktur wurde eine gutachterliche Stellungname erstellt.[2]

In dieser Stellungnahme wurde ausgeführt, dass neben zwei Lebensmittelmärkten lediglich sechs weitere Kleinhandelsgeschäfte im Gemeindegebiet agieren. Wirkliche Konkurrenzbetriebe zum bestehenden Raiffeisenmarkt sind in Burhave oder den anderen Gemeinden davon Butjadingen nicht vorhanden. Die Erweiterung der Einzelhandelsnutzung der Raiffeisen-Fachmarktes beträgt ca. 250 m² sowie die Ausdehnung der weniger flächenintensiven sowie finanzschwächeren „Freilager“ und „Futterscheune“. Eine Sortimentsausweitung der bisher geführten Sortimente ist eher nicht vorgesehen.

Eine Reihe der Angebote (z. B. Melkwerkzeuge, Reinigungsmittel, Saatgut, Düngemittel) ist nicht an Endverbraucher gerichtet. Eine Marktbeeinflussung liegt durch diese Sortimente insofern nicht vor.

Eine eigenständige aktuelle „Butjadinger Liste“ zentrenrelevanter, nahversorgungsrelevanter oder nicht zentrenrelevanter Sortimente liegt als Grundlage der Bewertung nicht vor. Von den Angeboten der Raiffeisen-Warengenossenschaft sind ca. 10 % (ca. 100 m²)

[2] Bulwiengesa: Gutachterliche Stellungnahe. Neuaufstellung Raiffeisen-Fachmarkt in 26969 Butjadingen – Burhave. Hamburg, 21. Juni 2023

zentrenrelevant im Sinne der „Nordenhamer Liste“. Auf diese kann zurückgegriffen werden, da die Gemeinde Butjadingen zum Kerneinzugsgebiet und mittelzentralen Versorgungsbereich Nordenhams zählt.

Nicht-zentrenrelevant in dem Sinne sind die baumarktspezifischen Sortimente und der Bereich Gartenbedarf/Pflanzen.

Der geplante Standort befindet sich in nur 50 m Entfernung zum faktischen zentralen Versorgungsbereich des Ortszentrums Butjadingen-Burhave (derzeitiger Endpunkt: Netto), Der Standort könnte auch als Ergänzungsstandort dem nahen Ortskern zugeordnet werden. Dies ist jedoch nicht relevant, da das vorgesehene Sortiment zu mehr als 90 % als „nicht zentrenrelevant“ gelten kann.

Das Konzept des Marktes ist zudem aufgrund der Angebotsstruktur aus diesem Grunde auch außerhalb der „städtebaulich integrierten Standorten gemäß des LROPs 2017 umsetzbar.

Die Verkaufsflächenbeschränkung für „zentrenrelevante“ Teil- und Randsortimente gemäß der herangezogenen Sortimentsliste Nordenham wird vom Vorhaben eingehalten, zudem eine Festsetzung getroffen, dass die Randsortimente einen Anteil von 10 % nicht überschreiten dürfen.

Zu den umliegenden Kommunen besteht allein eine Konkurrenzsituation zu Nordenham und der Gemeinde Stadland-Seefeld. Der Markt in Seefeld wirkt in das südliche Butjadingen hinein und begrenzt die Strahlkraft des (bestehenden und geplanten) Standortes in Burhave. In Nordenham stellen drei Standorte eine Konkurrenz dar.

Das Einzugsgebiet des Marktes in Burhave beschränkt sich überwiegend auf das Gemeindegebiet selber. Es entspricht soweit auch dem grundzentralen Kongruenzraums des Grundzentrums von Burhave innerhalb der Einheitsgemeinde Butjadingen.

Gemäß RROP 2019 des Landkreises Wesermarsch befindet sich das Vorhabengrundstück vollständig im zentralen Siedlungsgebiet des Grundzentrums Burhave. Das raumordnerische **Konzentrationsgebot** ist somit eingehalten.

Der verbindliche grundzentrale Kongruenzraum für das Grundzentrum Burhave stellt das Gemeindegebiet von Butjadingen dar. Mehr als 90 % des Zielumsatzes wird aus dem Gemeindegebiet selber erzielt werden, 10 % ggf. von außerhalb. Die raumordnerisch tolerierte Grenze von max. 30 % wird damit deutlich unterschritten und somit dem **Kongruenzgebot** entsprochen.

Dem I**ntegrationsgebot** wird ebenfalls entsprochen, da nur knapp 10 % der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente vorgehalten sind und somit sich das Vorhaben nicht zwingend innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage befinden muss.

Bereits jetzt besteht für den Markt eine geringe Kaufkraftsbindungsquote. Über alle Sortimente dürfte diese bei rd. 6 % liegen, bei zentrenrelevanten Sortimenten ca. 2 %. Die projektinduzierte Veränderung der Kaufkraftbindung dürfte sich für das Gesamtvorhaben bei niedrigen 3 % bewegen. Aufgrund der Vielzahl an entsprechenden Wettbewerbern und einem marginalen Niveau üblicher Marktschwankungen sind die Veränderungen kaum als solche auszumachen. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der umliegenden zentralen Orte sowie des Burhaver Ortskerns kann nach Aussage der Gutachter

ausgeschlossen werden. Dem **Beeinträchtigungsverbot** wird insofern entsprochen.

Insgesamt dürfte sich nach Aussage der Gutachter durch die Neuaufstellung des Raiffeisen-Fachmarktes in Butjadingen-Burhave die Eigenversorgung der Gemeinde verbessern, ohne dabei das Burhavener Ortszentrum sowie umliegende zentrale Versorgungsbereiche mehr als unwesentlich zu beeinträchtigen.

3.2.3 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Neben den Belangen der Raumordnung auf Landesebene und regionaler Ebene sind die in § 1a Abs. 2 BauGB aufgeführten Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs zu beachten. Dies sind im Wesentlichen zwei Regelungsmechanismen:

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

Auch wenn mit dem neuen Standort eine zusätzliche Versiegelung verbunden ist, wird die Bodenschutzklausel eingehalten., weil in Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Grünflächen festgesetzt werden, auf denen bodenverbessernde Maßnahmen bzw. Anpflanzungen vorzunehmen sind.

3.2.4 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet grenzt an die Butjadinger Straße (L 860) derzeit noch außerhalb des festgelegten Ortsdurchfahrt. Für die Zu- und Abfahrt insbesondere auch für die Tankstelle werden innerhalb der Planzeichnung zwei Zu- und Abfahrtsbereiche festgesetzt, für die übrigen Abschnitte gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot.

Im weiteren Verfahren wurde die Absprache mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr gesucht. Als Ergebnis konnte eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze bis an die nördliche Abgrenzung des Plangebietes erzielt werden. Um die nunmehr veränderte Ortsdurchfahrt auch wahrnehmbar zu machen, wird auf der Seite des geplanten Raiffeisenmarktes ein einseitiger Fuß- und Radweg errichtet.

3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes war im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens nachzuweisen.[3]

In der Örtlichkeit befindet sich an den Grundstücksgrenzen Gräben, die derzeit die Oberflächenentwässerung sicherstellen. Aufgrund der durch Umsetzung der Planungen zu erwartenden zusätzlichen Versiegelung fällt mehr Oberflächenwasser an, welches zunächst zurückgehalten werden muss. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

[3] Ingenieurbüro Börjes GmbH & CoKG: Bebauungsplan Nr. 192 „Burhave, Neubau Raiffeisenmarkt“. Entwässerungskonzept. Westerstede, Juli 2023

Die Dachflächen des Hauptgebäudes entwässern gemäß dem Entwässerungskonzept in Abstimmung mit dem Entwässerungsverband Butjadingen in den nördlichen Grenzgraben.

Es wird für die übrigen Geländeoberflächen durch die zusätzliche Versiegelung bei einem 10-jährigen Regenereignis ein Speichervolumen von 318 m^3 erforderlich. Dafür sind Grenzgrabenabschnitte mit einer Gesamtlänge von 194 m auf eine Breite von 6,0 m (Böschungsoberkante) aufzuweiten (Böschungsneigung in etwa 1:1

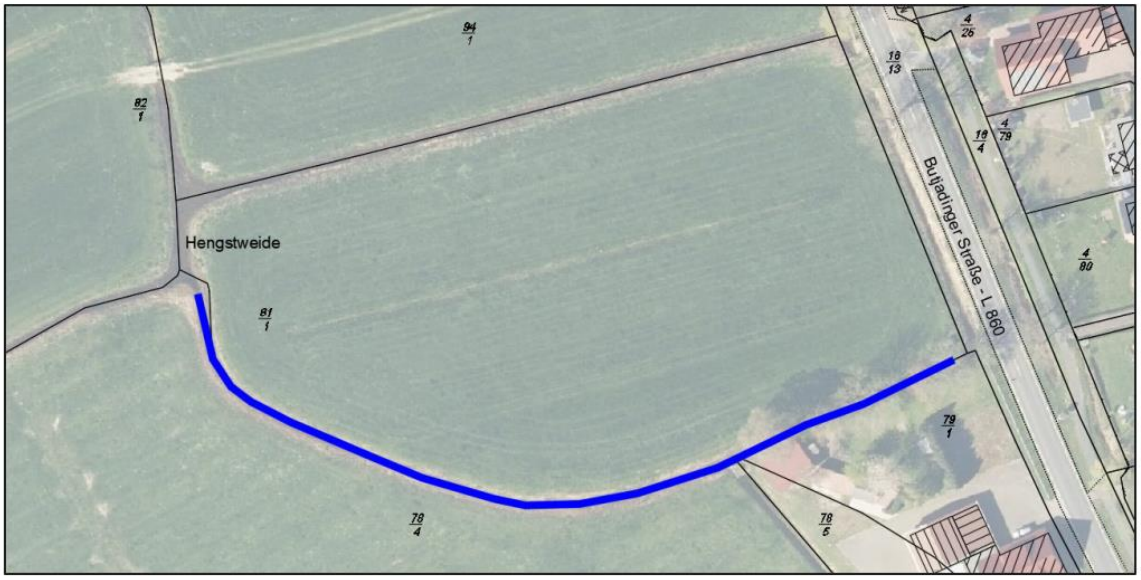


Abbildung 3: Umzufunktionierender Graben (blau), ca. 194 m Länge

Am Ablauf des Rückhaltegrabens ist der Einbau eines Wehrs mit Drosselöffnung vorzusehen. Die Drossel ist theoretisch so zu dimensionieren, dass sie max. 1,8 l/s aus dem Erschließungsgebiet ablaufen lässt.

Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Sie betreffen sowohl die Aufweitung der Grabenabschnitte als auch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Unterhalter der Entwässerungsunternehmen.

Bezüglich der Schmutzwasserentsorgung wird ein Anschluss an die bestehende Kanalisation erforderlich. Dies kann entweder über ein Pumpwerk in den öffentlichen Schmutzwasserkanal der nahegelegenen Udo-Knauel-Straße (Anschlusspunkt ca. 65 m entfernt) oder an den Schmutzwasserkanal weiter südlich an der Butjadinger Straße (Entfernung ca. 150 m) erfolgen. Eine abschließende Lösung wird im Rahmen der Erschließungs- bzw. Genehmigungsplanung abgestimmt.

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch weist auf Folgendes hin:

- Für den im Plangebiet vorgesehenen Regenrückhaltegraben (Gewässer III. Ordnung) mit einer Aufweitung von 6 m Breite und einer Gesamtlänge von 194 m ist die ordnungsgemäße Unterhaltung sicherzustellen.
- Gewässer III. Ordnung gehören bis zur Grundstücksgrenze den Eigentümern und sind auch von diesen ordnungsgemäß zu unterhalten.

3.2.6 Altlasten

Nach dem NIBIS-Kartenserver (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/), letzter Zugriff am 21.09.2022, befinden sich keine Altablagerungen oder Rüstungsaltlasten innerhalb des Plan-gebietes.

3.2.7 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- **Schallimmissionen**

Nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind in der Bauleitplanung Belange des Umweltschutzes und somit auch die des Schallimmissionsschutzes in der Betrachtung einzuschließen. Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sieht nach § 50 BImSchG vor, dass insbesondere Wohngebiete und andere schutzbedürftige Gebiete vor schädlichen Umwelteinflüssen (Immissionen) zu schützen sind. Die Thematik des Schallschutzes stellt in der Bauleitplanung einen wichtigen Aspekt bei der Abwägung privater und öffentlicher Belange dar und seine Relevanz als Umweltfaktor wird durch § 1 Abs. 7 BauGB festgestellt.

Gesonderte Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse bestehen im Plangebiet selber nicht, weil durch die Planung die Nutzung und damit auch der Arbeitsplatz allein verlagert wird. Zusätzliche Anforderungen an den Immissionsschutz bestehen hier insofern nicht.

Südlich des Plangebietes sowie auf der der Butjadinger Straße gegenüberliegenden Seite befinden sich Wohnnutzungen im Außenbereich bzw. innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes (B-Plan 118 der Gemeinde Butjadingen). Sie genießen vor Verkehrslärm jeweils den Schutzanspruch eines Mischgebietes (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts). Es wird davon ausgegangen, dass hier auch vor dem Aspekt, dass die Nutzung des Raiffeisenmarktes zur Tageszeit ausgeübt wird, die Orientierungswerte nach TA Lärm eingehalten werden.

- **Geruchsimmissionen**

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

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

- **Bestand**

- <u>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild</u>

Das Plangebiet unterliegt keinem rechtskräftigen Bebauungsplan. Im Folgenden wird der Bestand im Plangebiet beschrieben. Die Biotoptypen nach Drachenfels[4] stellen sich als artenarmes Intensivgrünland (GI), mit nährstoffreichen Gräben mit Schilfbeständen (FGR) im Randbereich und Einzelbäume/Baumbestand des Siedlungsbereichs (HEB) knapp

4 Drachenfels, O. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand März 2021

außerhalb des Geltungsbereiches, bestehend aus Schwarz-Erle, Berg-Ahorn, Winterlinde und Esche, im Unterwuchs teils Brennnessel, dar.

Das Plangebiet liegt an einem Randbereich der offenen Wesermarsch, die für eine Vielzahl an Brut- und Gastvogelarten (z. B. Kiebitz, Austernfischer, Reiher und Gänse) einen Lebensraum darstellt. Aufgrund der Lage in Burhave und der vorherrschenden Habitatbedingungen ist von einer nur geringen bis mittleren Lebensraumqualität auszugehen. Die Gehölzbestände und Gräben befinden sich im jetzigen Planungsstadium außerhalb des Geltungsbereiches. Nach dem örtlichen Biotoppotenzial, insbesondere der Altbäume im Randbereich, wird in der Worst-Case-Annahme davon ausgegangen, dass die Gehölze als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogelarten und Sommerquartiersstandorte für Fledermäuse dienen können. In Anbetracht der anliegenden Freiflächen, bietet das Plangebiet ebenfalls ein Habitatpotenzial für Brutvögel des Offenlandes. Bei der Begehung im August 2022 wurden keine Anzeichen für Brutvögel ausgemacht.

Die Fläche stellt sich als unversiegelte, landwirtschaftlich intensiv genutzte Freifläche dar. Der Bodentyp wird als Mittlere Kleimarsch innerhalb der Bodenlandschaft Alte Marsch dargestellt. Die Bodenfruchtbarkeit wird als mittel bewertet. Der Planbereich liegt nicht in einem Bereich für schutzwürdige Böden. Im Plangebiet erfolgt eine Grundwasserzehrung[5]. Hinweise über Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

Burhave liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“, innerhalb der naturräumlichen Einheit „Watten und Marschen“, und ist durch ein ozeanisches Klima geprägt. Die klimatologischen Eigenschaften zeichnen sich u. a. durch mäßig warme Sommer, verhältnismäßig milde Winter, einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit aus. Die Region ist überwiegend von südwestlichen Winden geprägt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 700 mm.[6] Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Burhave. Die nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung wirken als klimatisch günstige Kalt- und Frischluftgebiete. Das Landschaftsbild wird von dem dörflichen Charakter von Burhave, den umliegenden Marschen und der Nähe zur Nordsee geprägt.

Das Landschaftsbild des Geltungsbereiches ist durch den Übergang von Siedlungsgebiet in die freie Landschaft gekennzeichnet. Der Landschaftsraum ist durch intensive Landwirtschaft und Weidehaltung gekennzeichnet. Gräben und Gehölzbestände gliedern die landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das Landschafts- und Ortsbild rund um das Plangebiet stellt sich im Realbestand nach Süden, Westen und Norden hin als überwiegende Freiflächen dar. Nach Osten befinden sich Siedlungs- und Wohngebäude. Das Plangebiet ist erschlossen. Höherwertige Landschaftsbildstrukturen sind vor Ort nicht gegeben.

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Als Sachgut ist das Gebäude des Verbrauchermarktes zu nennen.

---

5 NIBIS® Kartenserver (2022): Bodenkarte 1:50 000 // Bodenkunde Bodenfruchtbarkeit // Bodenkunde Suchraum für schutzwürdige Böden // Hydrogeologie Grundwasserneubildung 1981 – 2021 //. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff 08.2022.

6 NIBIS® Kartenserver (2022): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: August 2022)

Besondere Wechselwirkungen liegen im Plangebiet nicht vor.

➢ Eingriffsregelung

Auswirkungen der Planung

Mit der Planung entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen das Schutzgut Fläche und Boden.

Um die erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung zu erfassen, wird eine rechnerische Bilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags[7] durchgeführt. Jedem Biotoptyp wird eine Wertstufe zugewiesen, wobei Wertstufe 0 der niedrigste Wert ist und Wertstufe 5 der höchste. Über die Flächengröße kommt man zu einem Flächenwert, wobei Bestand und Planung gegenübergestellt werden.

Bestand	**Größe m²**	**Wertstufe**	**Flächenwert-einheit (WE)**
Artenarmes Intensivgrünland (GI)	11.659	2	23.318
nährstoffreicher Graben (FGR)	492	3	1.476
Gesamt	**12.151**		**24.794**

Planung	**Größe m²**	**Wertstufe**	**Flächenwerteinheit**
Sonstiges Sondergebiet (80%ige Versiegelung)	9.041		
davon versiegelt	7.233	0	0
restliche Grünfläche	1.808	1	1.808
Private Grünfläche	2.618		
davon Maßnahmenfläche P1	859	3	2.577
davon Anpflanzfläche	561	2	1.122
davon Regenrückhaltebecken	1.198	1	1.198
Wasserfläche	493	3	1.479
Gesamt	**12.152**		**8.184**

Die Bilanzierung ergibt ein Defizit von **16.612** Werteinheiten.

Für die erforderliche, externe Kompensation stehen von der Raiffeisen-Warengenossenschaft Flächen in der Gemarkung Seefeld, Flur 12, Flurstücke 63/6, 427/58 und 428/59 in einer Gesamtfläche von rd. 2,4 ha zur Verfügung. Das Kompenstionsdefizit wird hier vollumfänglich ausgeglichen.

Vermeidungsmaßnahmen

Die Maßnahmen im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen werden folgendermaßen dargestellt:

7 Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

- Beschränkung der Versiegelung auf ein notweniges Maß
- Festsetzung einer privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Zielbiotop artenarmes Extensivgrünland)
- Festsetzung einer privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Anpflanzfläche von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

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

➢ Artenschutz

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

Situation im Plangebiet

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

<u>Europäische Vogelarten und Fledermäuse</u>

Das Potenzial für streng geschützte Arten wird anhand der Ausprägung der Biotoptypen abgeleitet. Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Das Plangebiet stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Freifläche mit randlichen Gehölzbeständen und Gräben am Siedlungsrand der Ortschaft Burhave dar. Die Gehölzbestände und Gräben befinden sich im jetzigen Planungsstadium außerhalb des Geltungsbereiches. Nach dem örtlichen Biotoppotenzial, insbesondere der Altbäume im Randbereich, wird in der Worst-Case-Annahme davon ausgegangen, dass die Gehölze als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogelarten und Sommerquartiersstandorte für Fledermäuse dienen können. In Anbetracht der anliegenden Freiflächen, bietet das Plangebiet ebenfalls ein Habitatpotenzial für Brutvögel des Offenlandes. Bei der Begehung im August 2022 wurden keine Anzeichen für Brutvögel ausgemacht.

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 (2) BNatSchG (s.o.) den streng geschützten gleichgestellt. Aufgrund der Siedlungsnähe zu Burhave und der direkt angrenzenden

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

Straße „Butjadinger Straße“ ist allerdings nur mit einem Vorkommen von siedlungs- und störungstoleranten Vogelarten innerhalb des Plangebietes zu rechnen.

Alle möglicherweise vorkommenden Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt und streng geschützt. Auch hier ist aufgrund der Bestandssituation nur mit einem Vorkommen von siedlungs- und störungstoleranten Fledermausarten zu rechnen.

Sonstige Artgruppen

Sonstige artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten aus der Gruppe der Amphibien, Säugetiere, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können in der Planfläche an sich ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten sind durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

Auswirkungen der Planung

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

Für die potenziell vorkommenden Brutvögel oder Fledermäuse sind die Großgehölze und Freiflächen relevant. Hier können Betroffenheiten nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Allgemein gilt für eine unvermeidbare Gehölzbeseitigung und für die Baufeldfreimachung zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens, dass zur Vermeidung von Vogeltötungen die Umsetzung außerhalb der Vogelbrutzeiten im Winterhalbjahr (ab 1. Oktober bis 28. Februar) zu erfolgen hat. Da jedoch nach derzeitigem Kenntnistand auch das Vorkommen von Fledermausquartieren in den Bäumen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist vor einer möglichen Fällung von Einzelbäumen in jedem Falle und unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung eine fachgerechte und örtliche Überprüfung durch die ökologische Baubegleitung auf Vogelbrutgelege und Fledermausquartiere durchzuführen. Sollten bei der Überprüfung besetzte Quartiere vorgefunden werden, so sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 wird in Bezug auf Amphibien nicht berührt.

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

Der Verbotstatbestand umfasst erhebliche Störungen von Anhang IV-Tierarten der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Als erheblich ist eine Störung dann einzustufen, wenn sich hierdurch der Erhaltungszustand der lokalen Population der Art verschlechtert.

Eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt nicht vor, da die im Plangebiet vorkommenden Vogel- und Fledermausarten nicht durch eine ausgeprägte Störungsempfindlichkeit gekennzeichnet sind und Ausweichmöglichkeiten bestehen. Der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 wird in Bezug auf Amphibien nicht berührt.

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

Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 (5) BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann. Für die potenziell betroffenen verbreiteten Vogelarten wird die ökologische Funktion durch vergleichbare geeignete Habitate (Altbäume und Freiflächen) und Ausweichmöglichkeiten in der näheren Umgebung weiterhin erfüllt. Soweit Fledermausquartiere betroffen sind, gilt allgemein, dass die ökologische Funktion durch Bereitstellung zusätzlicher Fledermausquartiershilfen sichergestellt werden kann. Dies ist auf der Umsetzungsebene im Rahmen einer ökologischen Baubetreuung zu regeln. Der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 wird in Bezug auf Amphibien nicht berührt.

Fazit

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen oder ggf. einer Überprüfung durch eine fachkundige Person auf aktuell genutzte Vogelnester können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.[9]

- **Natura 2000**

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Butjadingen“ (EU-Vogelschutzgebiet, DE 2416-431) liegt rd. 1.050 m südöstlich des Plangebietes. Das EU-Vogelschutzgebiet ist von einem offenen Marschland mit Grünlandnutzung geprägt und hat eine hohe Bedeutung für Gastvogelarten und Wiesenlimikolen. Rund 1 km nördlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ (EU 2306-301), das gleichzeitig mit demselben Namen als EU-Vogelschutzgebiet (DE 2210-401) gelistet ist. Das FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet umfasst u. a. den Küstenbereich der Nordsee mit Salzwiesen, Wattflächen, Sandbänken, flachen Meeresbuchten und Düneninseln und ist von internationaler Bedeutung als Brut- und Rastgebiet für eine Vielzahl von Anhang-I-Arten und zahlreicher anderer Wasser- und Watvögel. Weitere Natura 2000-Gebiete befinden sich in größerer Entfernung zum Plangebiet.

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

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

3.2.9 Belange der Landwirtschaft

Die Plangebietsflächen und die umliegenden Flächen (außer straßenseitig) werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und gehören einem arrondierten Grünlandkomplex an. Landwirtschaftliche Belange werden insofern berührt, als dass sich mit Realisierung der Planung der bebaute Bereich auf den bisher unbeplanten Außenbereich ausdehnt und 1,2 ha Grünland dauerhaft und ersatzlos für die landwirtschaftliche Erzeugung von Grundfutter verloren gehen. Die Flächeninanspruchnahme sollte nach Anregung der Landwirtschaftsammer Niedersachsen (LWK) in enger Abstimmung mit dem landwirtschaftlichen Nutzer (Pächter) erfolgen und einzelbetriebliche Engpässe ggf. vermieden bzw. ausgeglichen werden. Nach Rücksprache mit den Bewirtschaftern handelt es sich für deren Betrieb um keine hofnahe Pachtfläche. Der Flächenverlust beträgt anteilig weniger als 2 % des aktuellen Gesamt-Nutzflächenumfang des Betriebes, so dass auf dieser Basis nicht von einer starken einzelbetrieblichen Betroffenheit aus agrarstruktureller Sicht auszugehen ist.

3.2.10 Belange des Klimaschutzes

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 192 widersprechen den Grundsätzen des Klimaschutzes nicht. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass im Plangebiet vorhandenen Grünflächen am westlichen Rand als solche festgesetzt und aufgewertet werden, zudem auf einer Fläche am südwestlichen Rand Aufwertungsmaßnahmen vorzunehmen sind. Weitere Maßnahmen können auf Ebene der Objektplanung umgesetzt werden.

3.2.11 Löschwasserversorgung

Für das Vorhaben wird seitens der Brandschutzdienststelle des Landkreises Wesermarsch eine Löschwassermenge von min. 96 m^3/h (1.600 l/Minute) über einen Zeitraum von min. 2 Stunden als Grundschutz für erforderlich erachtet. Die Löschwasserrückhaltung kann z.B. in Kombination mit vorhandenen oder geplanten Abwasseranlagen (Regenrückhaltebecken, Regenklärbecken, Kanälen, etc.) erfolgen. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind konkrete Angaben über die Löschwasserversorgung, Lage der Hydranten und/oder evtl. erforderlichen Feuerlöschbrunnen, evtl. Löschwasserrückhaltung, Flächen für die Feuerwehr und die Zufahrten zum Plangebiet zu treffen.

Die genannten Maßnahmen werden in der konkreten Erschließungsplanung und der Ausführung zu berücksichtigen sein.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Den städtebaulichen Zielen und Zwecken entsprechend, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Raiffeisenmarktes mit angegliederter Tankstelle zu schaffen, wird der Großteil der Fläche des Geltungsbereiches als sonstiges Sondergebiet zum Zwecke der Unterbringung eines Raiffeisen Haus- und Gartenmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 750 m², einem Freiflächenverkauf von maximal 450 m^2 und einem Lager von 200 m^2 festgesetzt. Zudem ist betriebsbezogenes Wohnen (z. B. Hausmeisterwohnung) zulässig

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Damit das Vorhaben umgesetzt werden kann, wird eine großzügige überbaubare Fläche festgesetzt, die ausreichend Spielraum für die Anordnung der Hauptnutzungen einräumt.

Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, die auch Erweiterungen zu den momentan vorliegenden Vorhabenplänen nicht ausschließt.

In dem Plangebiet ist entsprechend dem Vorhaben eine Gebäudehöhe auf maximal 10,00 m über der nächstgelegenen Erschließungsstraße begrenzt wird. Für technisch bedingte Anlagen wie z. B. auch Photovoltaikanlagen darf diese Höhe um maximal 2 m überschritten werden.

In dem sonstigen Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. In dieser sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, allerdings darf die Gebäudelänge von 50,00 m überschritten werden. Mit dieser Gebäudelänge lässt sich das Vorhaben der vorliegenden Planung realisieren.

4.3 Baugrenzen

Der Abstand der Baugrenze zu den Flurstücksgrenzen und festgesetzten Grünflächen beträgt i. d. R. 5 m, allein zur Parzelle der Butjadinger Straße (L 860) 3 m. Hier wird davon ausgegangen. Dass die Ortsdurchfahrtsgrenze verlegt werden kann, auch um eine Erreichbarkeit der Grundstücksfläche des Marktes mit Tankstelle herzustellen. Dazu werden Absprachen mit dem Straßenbaulastträger vorzunehmen sein.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünflächen im Plangebiet werden entsprechend als private Grünflächen festgesetzt.

Auf der westlichen Fläche mit Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (P 1) soll dabei extensiv zu nutzen sein, sie wird insofern aus Sicht von Natur und Landschaft aufgewertet.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes ist die private Grünfläche P 2 festgesetzt. Hier ist eine Laubgehölzfläche anzulegen. Diese dient zum einen zur Abschirmung der geplanten Nutzungen und zum anderen dem Klima- und Artenschutz.

Diese Regelung sichert zum einen die Eingrünung des Gebäudes zu den nördlich angrenzenden Nachbarn und zum anderen, dass hier auch ökologisch und klimaschutztechnisch relevante Bereiche geschaffen bzw. erhalten bleiben.

4.5 Planhinweise

Artenschutz

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

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

Versorgungsleitungen

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

Lärmimmissionen

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

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Daten

Bebauungsplan Nr. 192 „Burhave, Neubau Raiffeisenmarkt“

Gesamtgröße	**12.152 m²**
Sonstiges Sondergebiet	9.041 m²
Wasserfläche	493 *m²*
Private Grünfläche	2.618 m²
Davon Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft P1	*859 m²*
Davon Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern P2	*561 m²*
Davon Flächen für die Regenrückhaltung	*1.198 m²*

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

16.12.2021	Aufstellungsbeschluss
15.12.2022	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch den Rat
10.10.2023 – 14.11.2023	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
14.12.2023	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Gemeinde Butjadingen

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 192 „Burhave, Neubau Raiffeisenmarkt“ als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 192

NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Butjadingen, den 14.12.2023 L.S. gez. Linneweber

Bürgermeister

Teil II der Begründung: 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 § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB (in der Fassung vom 04. Mai 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 Bauleitplans

Die Gemeinde Butjadingen beabsichtigt, mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 192 „Burhave, Neubau Raiffeisenmarkt“ einen Raiffeisenmarkt an der Butjadinger Straße nordwestlich der Ortslage von Burhave zu errichten. Dazu ist ein Bebauungsplan zu erstellen mit der Festsetzung Sonstiges Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung. Parallel erfolgt in der 12. Flächennutzungsplanänderung zur korrekten Darstellung des Sondergebietes.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (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	Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll ein Neubau eines Raiffeisenmarktes planungsrechtlich abgesichert werden. Hierfür ist eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes und eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 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 ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]	Durch die Schaffung eines neuen Betriebsgeländes für den Raiffeisenmarkt ist bei bestimmungsgemäßem Gebrauch und Nutzung davon auszugehen, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nachbarschaften verursacht werden.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]	Kulturdenkmäler (Bau- und Bodendenkmale) sind innerhalb des Geltungsbereiches und unmittelbarer Umgebung nicht bekannt.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes … [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs. 4 BauGB]	Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Butjadingen“ (EU-Vogelschutzgebiet, DE 2416-431) liegt rd. 1.050 m südöstlich des Plangebietes. Das EU-Vogelschutzgebiet ist von einem offenen Marschland mit Grünlandnutzung geprägt und hat eine hohe Bedeutung für Gastvogelarten und Wiesenlimikolen. Rund 1 km nördlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ (EU 2306-301), das gleichzeitig mit demselben Namen als EU-Vogelschutzgebiet (DE 2210-401) gelistet ist. Das FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet umfasst u. a. den Küstenbereich der Nordsee mit Salzwiesen, Wattflächen, Sandbänken, flachen Meeresbuchten und Düneninseln und ist von internationaler Bedeutung als Brut- und Rastgebiet für eine Vielzahl von Anhang-I-Arten und zahlreicher anderer Wasser- und Watvögel. Weitere Natura 2000-Gebiete befinden sich in größerer Entfernung zum Plangebiet. Die Erhaltungs- und Schutzziele der nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Zwischen dem Plangebiet und den Natura 2000-Gebieten befindet sich das Siedlungsgebiet von Burhave. Eine Verträglichkeit ist daher gegeben.
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.	Die Planung nimmt großflächig unversiegelte Freiflächen in Anspruch, es handelt sich überwiegend um Intensivgrünland mit einzelnen Gehölzbeständen im westlichen Randbereich und entlang der Butjadinger Straße. Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen werden nicht beansprucht.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 BauGB]	
Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]	Den Erfordernissen wird dadurch Rechnung getragen, dass ein Teil der Planfläche als private Grünfläche sowie als Anpflanzfläche von Bäumen und Sträuchern mit klimaregulierender Funktion ausgewiesen wird.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz	
Natur und Landschaft sind aufgrund 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 *1. die biologische Vielfalt,* *2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie* *3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft* *auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]*	Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergibt sich aus dem Grünland, Gräben und einzelnen Gehölzbeständen. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Natur-haushaltes lässt sich im Bereich neu versiegelter Fläche i. d. R. nicht im gleichen Maß aufrechterhalten wie in der landwirtschaftlich genutzten Landschaft. Ein externer Ausgleich wird notwendig. Lage und Art der Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch abgestimmt.
Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht	
Im Plangebiet bestehen keine nationalen Schutzgebiete und -objekte. An erwähnenswerten Schutzgebieten im Umfeld befinden sich - der Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ (Kennzeichen NLP NDS 00001), ca. 1 km nordöstlich, - das Naturschutzgebiet „Sinsum/ Burhave“ (Kennzeichen NSG WE 00096), ca. 560 m nördlich, - das Landschaftsschutzgebiet „Butjadinger Marsch“ (Kennzeichen LSG BRA 00028), ca. 1,1 km südöstlich vom Plangebiet. Im Zuge der Biotoptypenkartierung wurden im Geltungsbereich keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG festgestellt. Aufgrund der Entfernung werden durch die Planung keine Auswirkungen auf die Schutzzwecke und- ziele der oben genannten Gebiete begründet.	

Ziele des speziellen Artenschutzes	
Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.	
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]	Es ist davon auszugehen, dass bei bestimmungsgemäßem Gebrauch und Nutzung der hinzukommenden Gewerbetätigkeiten keine wesentlichen Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nachbarschaften verursacht werden.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]	Die Versiegelung bedingt eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes und den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Bereich für schutzwürdige Böden. Die Lage und Art der Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren integriert.
Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)	
Zweck dieses Gesetzes ist *den Wald a. wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), b. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt… (Schutzfunktion) und c. wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. [§ 1 NWaldLG Nr.1]*	Waldbelange werden von der Planung nicht berührt.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
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. [vgl. § 1 WHG]	Im Randbereich des Geltungsbereiches befinden sich nährstoffreiche Entwässerungsgräben. Der Umgang mit den bestehenden Gewässern wird gemäß Entwässerungskonzept berücksichtigt.

Landschaftsplanung
Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes (Karte 1 – 6) belegen keine naturschutzfachlich hohe Bedeutung für das Plangebiet. Zielkonzepte des Landschaftsrahmenplanes stehen der Planung nicht entgegen.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Bauleitplanebene, 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[10]. 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 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 <u>besonders</u> 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 <u>streng</u> 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 <u>besonders</u> geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der <u>besonders</u> 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)[11]: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und*

10 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.

11 in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind[12], 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 betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Zunächst gilt es zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- und/ oder Pflanzenarten vorkommen (können). Das Potenzial für streng geschützte Arten wird anhand der Ausprägung der Biotoptypen abgeleitet. Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Das Plangebiet stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Freifläche mit randlichen Gehölzbeständen und Gräben am Siedlungsrand der Ortschaft Burhave dar. Die Gehölzbestände und Gräben befinden sich im jetzigen Planungsstadium außerhalb des Geltungsbereiches. Nach dem örtlichen Biotoppotenzial, insbesondere der Altbäume im Randbereich, wird in der Worst-Case-Annahme davon ausgegangen, dass die Gehölze als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogelarten und Sommerquartiersstandorte für Fledermäuse dienen können. In Anbetracht der anliegenden Freiflächen, bietet das Plangebiet ebenfalls ein Habitatpotenzial für Brutvögel des Offenlandes. Bei der Begehung im August 2022 wurden keine Anzeichen für Brutvögel ausgemacht.

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 (2) BNatSchG (s.o.) den streng geschützten gleichgestellt. Aufgrund der Siedlungsnähe zu Burhave und der direkt angrenzenden Straße „Butjadinger Straße“ ist allerdings nur mit einem Vorkommen von siedlungs- und störungstoleranten Vogelarten innerhalb des Plangebietes zu rechnen.

12 Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Alle möglicherweise vorkommenden Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt und streng geschützt. Auch hier ist aufgrund der Bestandssituation nur mit einem Vorkommen von siedlungs- und störungstoleranten Fledermausarten zu rechnen.

Sonstige Artgruppen:

Sonstige artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten aus der Gruppe der Amphibien, Säugetiere, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können in der Planfläche an sich ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten sind durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG):

Für die potenziell vorkommenden Brutvögel oder Fledermäuse sind die Großgehölze und Freiflächen relevant. Hier können Betroffenheiten nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Allgemein gilt für eine unvermeidbare Gehölzbeseitigung und für die Baufeldfreimachung zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens, dass zur Vermeidung von Vogeltötungen die Umsetzung außerhalb der Vogelbrutzeiten im Winterhalbjahr (ab 1. Oktober bis 28. Februar) zu erfolgen hat. Da jedoch nach derzeitigem Kenntnistand auch das Vorkommen von Fledermausquartieren in den Bäumen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist vor einer möglichen Fällung von Einzelbäumen in jedem Falle und unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung eine fachgerechte und örtliche Überprüfung durch die ökologische Baubegleitung auf Vogelbrutgelege und Fledermausquartiere durchzuführen. Sollten bei der Überprüfung besetzte Quartiere vorgefunden werden, so sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 wird in Bezug auf Amphibien nicht berührt.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 2) BNatSchG):

Der Verbotstatbestand umfasst erhebliche Störungen von Anhang IV-Tierarten der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Als erheblich ist eine Störung dann einzustufen, wenn sich hierdurch der Erhaltungszustand der lokalen Population der Art verschlechtert.

Eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt nicht vor, da die im Plangebiet vorkommenden Vogel- und Fledermausarten nicht durch eine ausgeprägte Störungsempfindlichkeit gekennzeichnet sind und Ausweichmöglichkeiten bestehen. Der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 wird in Bezug auf Amphibien nicht berührt.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG):

Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 (5) BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für

betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann. Für die potenziell betroffenen verbreiteten Vogelarten wird die ökologische Funktion durch vergleichbare geeignete Habitate (Altbäume und Freiflächen) und Ausweichmöglichkeiten in der näheren Umgebung weiterhin erfüllt. Soweit Fledermausquartiere betroffen sind, gilt allgemein, dass die ökologische Funktion durch Bereitstellung zusätzlicher Fledermausquartiershilfen sichergestellt werden kann. Dies ist auf der Umsetzungsebene im Rahmen einer ökologischen Baubetreuung zu regeln. Der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 wird in Bezug auf Amphibien nicht berührt.

Artenschutzrechtliches Fazit

Bei Durchführung der vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen bestehen für die geplante Bebauung keine artenschutzrechtlichen Hindernisse in Bezug auf Brutvögel und Fledermäuse. Auch in Bezug auf Amphibien werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht berührt.

2. Beschreibung und Bewertung der 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)

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert.

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Derzeitiger Zustand

Im August 2022 wurde eine Geländekartierung durchgeführt. Das Plangebiet unterliegt keinem rechtskräftigen Bebauungsplan. Im Folgenden wird der Bestand im Plangebiet beschrieben. Die Biotoptypen nach Drachenfels[13] stellen sich als artenarmes Intensivgrünland (GI), mit nährstoffreichen Gräben mit Schilfbeständen (FGR) im Randbereich und Einzelbäume/Baumbestand des Siedlungsbereichs (HEB) knapp außerhalb des Geltungsbereiches, bestehend aus Schwarz-Erle, Berg-Ahorn, Winterlinde und Esche, im Unterwuchs teils Brennnessel, dar.

13 Drachenfels, O. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand März 2021

Es wurden keine Strukturen für einen Nachweis nach § 30 BNatSchG geschützter Biotope gefunden und Hinweise auf Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Insgesamt kann dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung für Brutvögel, eine nur geringe Bedeutung als Amphibienlebensraum und für Fledermäuse aufgrund des Quartierpotenzials im angrenzenden Baumbestand eine mittlere Bedeutung zugewiesen werden.

Gemäß Landschaftsrahmenplan befinden sich keine höherwertigen und nennenswerten Biotopstrukturen für den Arten- und Biotopschutz im Plangebiet[14].

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung sind Änderungen hinsichtlich der Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt nicht ersichtlich.

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

Die Fläche stellt sich als unversiegelte, landwirtschaftlich intensiv genutzte Freifläche dar. Der Bodentyp wird als Mittlere Kleimarsch innerhalb der Bodenlandschaft Alte Marsch dargestellt. Die Bodenfruchtbarkeit wird als mittel bewertet. Der Planbereich liegt nicht in einem Bereich für schutzwürdige Böden. Im Plangebiet erfolgt eine Grundwasserzehrung[15]. Hinweise über Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen für das Schutzgut Boden.

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als hoch eingestuft[16]. Oberflächengewässer sind in Form von nährstoffreichen Gräben vorhanden. Der Planbereich ist nicht als Wasserschutzgebiet ausgewiesen[17].

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung sind Änderungen nicht ersichtlich.

14 Landkreis Wesermarsch (2016): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung Neubearbeitung. Brake.
15 NIBIS® Kartenserver (2022): Bodenkarte 1:50 000 // Bodenkunde Bodenfruchtbarkeit // Bodenkunde Suchraum für schutzwürdige Böden // Hydrogeologie Grundwasserneubildung 1981 – 2021 //. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff 08.2022.
16 NIBIS® Kartenserver (2022): Hydrogeologie Hydrogeologische Eigenschaft des Untergrundes Schutzpotenzial Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Hannover. Zugriff 08.2022.
17 Umweltkarten Niedersachsen (2022): Hydrologie Trinkwasserschutzgebiete. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Hannover. Zugriff 08.2022.

2.1.4 Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Burhave liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“, innerhalb der naturräumlichen Einheit „Watten und Marschen“, und ist durch ein ozeanisches Klima geprägt. Die klimatologischen Eigenschaften zeichnen sich u. a. durch mäßig warme Sommer, verhältnismäßig milde Winter, einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit aus. Die Region ist überwiegend von südwestlichen Winden geprägt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 700 mm.[18] Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Burhave. Die nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung wirken als klimatisch günstige Kalt- und Frischluftgebiete. Das Landschaftsbild wird von dem dörflichen Charakter von Burhave, den umliegenden Marschen und der Nähe zur Nordsee geprägt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen 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.

Das Landschaftsbild des Geltungsbereiches ist durch den Übergang von Siedlungsgebiet in die freie Landschaft gekennzeichnet. Der Landschaftsraum ist durch intensive Landwirtschaft und Weidehaltung gekennzeichnet. Gräben und Gehölzbestände gliedern die landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das Landschafts- und Ortsbild rund um das Plangebiet stellt sich im Realbestand nach Süden, Westen und Norden hin als überwiegende Freiflächen dar. Nach Osten befinden sich Siedlungs- und Wohngebäude. Das Plangebiet ist erschlossen. Höherwertige Landschaftsbildstrukturen sind vor Ort nicht gegeben.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind Änderungen hinsichtlich des Landschaftsbildes nicht ersichtlich.

18 NIBIS® Kartenserver (2022): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: August 2022)

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Aufgrund der ländlichen Lage ist von landwirtschaftlichen Lärm- und Geruchsimmissionen auszugehen, die auf das Plangebiet einwirken. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung sind diese Vorbelastungen für den ländlichen Raum üblich und als solche im Plangebiet hinzunehmen. Von der östlich gelegenen Landesstraße wirken verkehrsbedingte Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein, die für die bestehende und geplante Nutzung nicht relevant sind.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Beibehaltung der derzeitigen Bestandssituation ist nicht mit Änderungen hinsichtlich der Auswirkungen auf den Menschen zu rechnen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Hinweise zu Kulturgütern im Plangebiet sind nicht bekannt.

Als Sachgut ist die landwirtschaftlich genutzte Fläche zu nennen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung werden keine Änderungen begründet.

2.1.8 Wechselwirkungen

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 mit Berücksichtigung finden.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes 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, dargelegt. 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).

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

- Überplanung einer bauleitplanerisch ungeregelten Freifläche
- Dadurch entsteht Neuversiegelung was zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung führt.

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 wird eine großflächige Neuversiegelung auf landwirtschaftlich genutzter Freifläche vorbereitet.

Tiere und Pflanzen

Durch die eher gering eingeschätzte Habitatwertigkeit der Fläche in Verbindung mit Vorkommen von siedlungs- und störungstoleranten Fauna-Arten innerhalb des Plangebietes, werden durch die Art der Planung keine erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere begründet. Artenschutzrelevante Gehölze befinden sich knapp außerhalb des Geltungsbereiches.

Zudem werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im südlichen Planbereich festgesetzt. Im westlichen Planbereich bleibt die Grünfläche als Schutzmaßnahme bestehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen weiterer Artengruppen, die über die direkten Betroffenheiten der Biotoptypen und deren Habitatfunktion hinausgehen, werden ebenfalls nicht prognostiziert.

Biologische Vielfalt

Besonders wertgebenden Strukturen werden von der Planung nicht Anspruch genommen. Die zu erwartenden Versiegelungen beansprucht überwiegend eine ackerbaulich genutzte Fläche. Es sind daher keine relevanten Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Bei der Realisierung der Planung wird im östlichen Planbereich durch die Ausweisung als Sondergebiet eine 80%ige Versiegelung angestrebt. Auf den künftig versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Auch die unversiegelten Flächen werden im Zuge der Baumaßnahmen durch Abgrabungen, Umlagerungen und Strukturveränderungen (Verdichtungen u. ä.) beeinträchtigt. Sie können jedoch weiterhin Funktionen im Naturhaushalt erfüllen.

Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Fläche und Boden zu werten.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung in Form von nährstoffreichen Gräben im randlichen Bereich der Planung betroffen. Durch Flächenversiegelungen wird die Grundwasserspende und die Grundwasserneubildung reduziert. Gleichfalls kommt es zu einer Erhöhung des anfallenden Niederschlagswassers. Die Oberflächenentwässerung wird durch Entwässerungsmaßnahmen auf Umsetzungsebene gewährleistet (siehe Kapitel 3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft). Erhebliche Auswirkungen werden nicht prognostiziert.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Im Zuge der Versiegelung und Überbauung der Fläche ist von einer Veränderung der lokal-klimatischen Bedingungen auszugehen. Das Lokalklima wird verändert, eine Grünfläche und ggf. Gehölzbestand mit klimaausgleichender Funktion entfallen.

Aufgrund der großräumig verbleibenden Freiräume im Umfeld des Gewerbegebietes werden die nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität und das Klima jedoch nicht als erheblich eingestuft.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden örtlich beschränkt bleiben. Die vorliegende Planung schließt an bereits bestehende Wohnstrukturen am Siedlungsrand von Burhave an. Durch das Anschmiegen an bestehende bauliche Strukturen östlich der Butjadinger Straße kann eine erhebliche Auswirkung auf das Landschaftsbild nicht begründet werden.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden eingehalten.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Umweltrelevante Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht ersichtlich.

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 Eignung als Pflanzenstandort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher

dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Die Maßnahmen im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen werden folgendermaßen dargestellt:

- Beschränkung der Versiegelung auf ein notweniges Maß
- Festsetzung einer privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Zielbiotop artenarmes Extensivgrünland)
- Festsetzung einer privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Anpflanzfläche von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in die Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, ist zeitnah vorher durch eine fachkundige Person zu überprüfen, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und entsprechend der Abstimmung umzusetzen. Analog ist auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorzugehen. Dies gilt auch für möglicherweise vorkommende Fledermausquartiere in Gehölzen und Gebäuden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallender Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.
- Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Amphibien sollten die Baumaßnahmen/Verfüllungsarbeiten an Grabenstrukturen außerhalb der Amphibienwanderzeiten und Laichzeiten durchgeführt werden.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen das Schutzgut Fläche und Boden.

Für den internen Ausgleich stehen am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes private Grünflächen zur Verfügung, auf denen folgende Maßnahmen zum Ausgleich vorgesehen sind:

Auf der Maßnahmenfläche P1 wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB eine extensive Grünlandnutzung umgesetzt, mit dem Ziel, eine artenreiche und den Standort- und Feuchteverhältnissen angepasste Grünlandentwicklung zu fördern und dauerhaft zu erhalten. Diesbezüglich werden folgende Maßnahmen auf der Fläche festgesetzt:

Kein Walzen bzw. Schleppen zwischen dem 28. Februar und dem 15. Juli.
Kein Umbruch mit Neuansaat.
Kein Aufbringen von Gülle, Jauche, Mineral- und sonstigen Düngemitteln.
Verbot der Anwendung chemischer Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel.
Schnitt- bzw. Mahdzeitpunkt frühestens nach dem 15. Juni. Das Mähgut ist zu entfernen.

Abweichungen von den Nutzungsauflagen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Innerhalb der Pflanzfläche P2 ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke aus heimischen Laubgehölzen der nachstehenden Pflanzliste anzulegen. Die Bepflanzung ist am südlichen Plangebietsrand einreihig anzulegen, im Südwesten geht diese in eine dreireihige Anpflanzung mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m, versetzt, über, die parallel des Sondergebietes angelegt wird. Diese Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Die sich im Südwesten anschließende, verbleibende Freifläche ist extensiv zu pflegen, eine einmal jährliche Mahd im Herbst mit Abtransport des Mähgutes ist zulässig, um eine dem Standort und Naturraum entsprechende Grünfläche zu entwickeln und eine Einbindung in die Landschaft erzielen zu können.

Pflanzliste

Deutscher Name	***Wissenschaftlicher Name***
Esche	*Fraxinus excelsior*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Schwarzerle	*Alnus glutinosa*
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Stieleiche	*Quercus robur*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Holunder	*Sambucus nigra*
Purpurweide	*Salix purpurea*
Salweide	*Salix caprea*
Schneeball	*Viburnum opulus*
Silberweide	*Salix alba*
Vogelkirsche	*Prunus avium*

Bilanzierung der Bestands- und Planungswerte, Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Um die erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung zu erfassen, wird eine rechnerische Bilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags[19] durchgeführt. Jedem Biotoptyp wird eine Wertstufe zugewiesen, wobei Wertstufe 0 der niedrigste Wert ist und Wertstufe 5 der höchste. Über die Flächengröße kommt man zu einem Flächenwert, wobei Bestand und Planung gegenübergestellt werden.

einem Flächenwert, wobei Bestand und Planung gegenübergestellt werden.

Bestand	**Größe m²**	**Wertstufe**	**Flächenwert-einheit (WE)**
Artenarmes Intensivgrünland (GI)	11.659	2	23.318
nährstoffreicher Graben (FGR)	492	3	1.476
Gesamt	**12.151**		**24.794**

Planung	**Größe m²**	**Wertstufe**	**Flächenwertein-heit**
Sonstiges Sondergebiet (80%ige Versiege-lung)	9.041		
davon versiegelt	7.233	0	0
restliche Grünfläche	1.808	1	1.808
Private Grünfläche	2.618		
davon Maßnahmenfläche P1	859	3	2.577
davon Anpflanzfläche	561	2	1.122
davon Regenrückhaltebecken	1.198	1	1.198
Wasserfläche	493	3	1.479
Gesamt	**12.152**		**8.184**

Die Bilanzierung ergibt ein Defizit von **16.612** Werteinheiten.

Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Für die erforderliche, externe Kompensation stehen von der Raiffeisen-Warengenossenschaft Flächen in der Gemarkung Seefeld, Flur 12, Flurstücke 63/6, 427/58 und 428/59 in einer Gesamtfläche von rd. 2,4 ha zur Verfügung.

19 Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

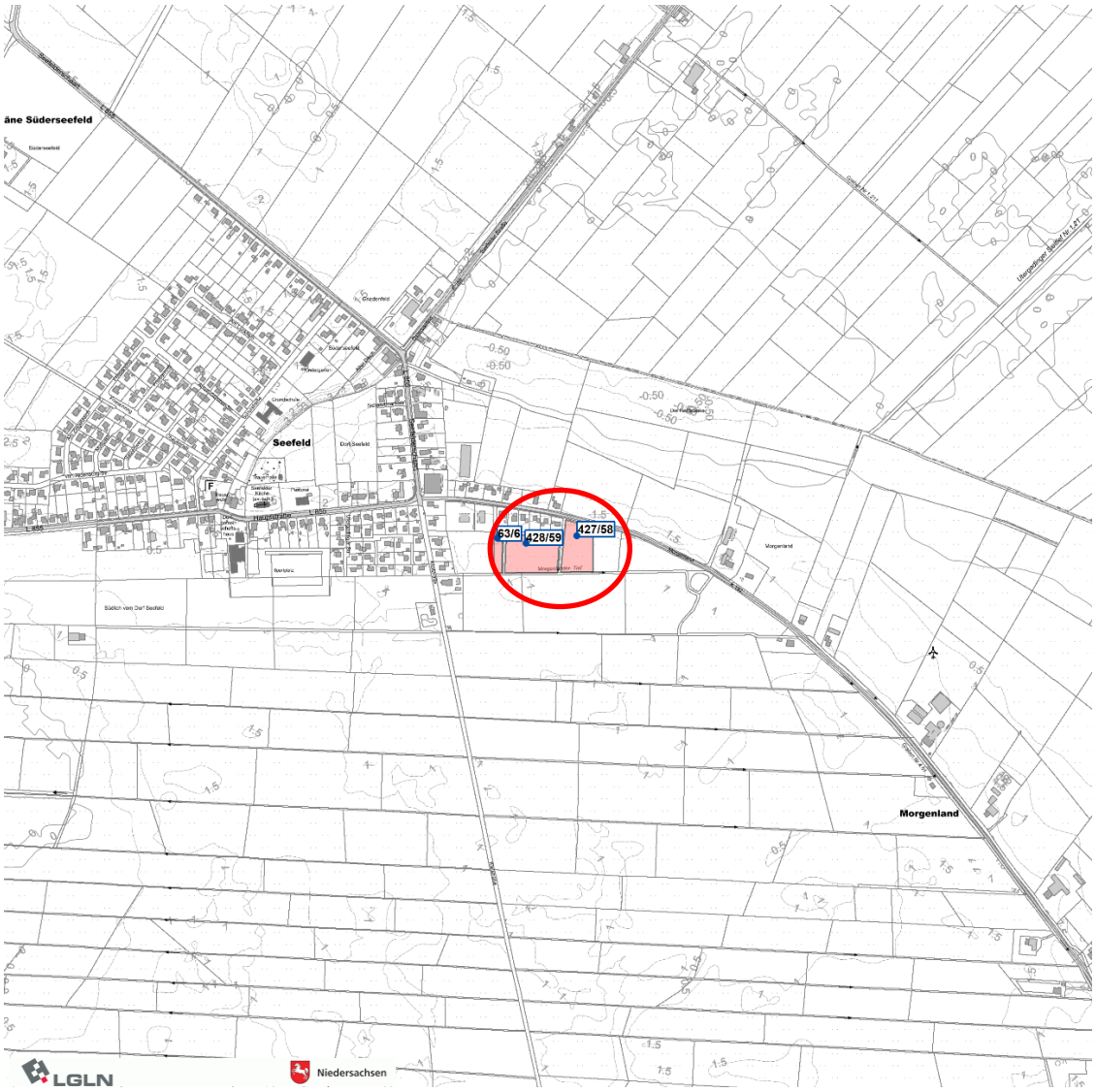


Abbildung 5: Lage Kompensationsflächen, AK 5. Maßstab 1:10.000. Zugriff November 2023

Abbildung 6: Detailansicht Kompensationsflächen, Lage Kompensationsflächen, LGLN farbig. Maßstab 1:2.000. Zugriff November 2023

Der derzeitige Bestand stellt sich als artenarmes Intensivgrünland mit einer Wertstufe von 2 dar.

Das Zielbiotop ist ein sonstiges feuchtes Extensivgrünland mit einer Wertstufe von 3. Zur Umsetzung des Entwicklungsziels sind folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

- Ausschließliche Nutzung als Dauergrünland mit entsprechenden, extensiven Bewirtschaftungsauflagen,
- Keine Veränderung des Bodenreliefs vor und nach Umsetzung der Maßnahmen; Mulden, Senken etc. dürfen nicht nivelliert werden,
- Keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen (z.B. Anlage von Gräben), bzw. zeitweilige Vernässung durch ggf. Aufstau der innergebietlichen Gräben,
- Kein Einsatz von Insektiziden und Pflanzenschutzmitteln,
- Eingeschränkte Düngung regelmäßige (schwache) Kaliumgabe, ggf. Stickstoff (in Abhängigkeit von dem Mineralisationsprozess), kein Phosphat),
- Beschränkung der Düngung auf eine Erhaltungsdüngung. Zu den Gewässern ist ein Mindestabstand von 10 m von der Düngung freizuhalten.
- Kein Aufbringen von Geflügelmist, Gülle oder Jauche,
- Keine maschinelle Bearbeitung (Walzen, Schleppen, Mähen, Düngen) vom 01.03 bis 15.06,
- Mahd mit vollständiger Abfuhr des Mähgutes ab dem 15.06,
- Durchführung einer Herbstmahd bis zum 31.10 jeden Jahres mit Abtransport des Mähgutes, um Dominanzbestände von Flatterbinse, krausem Ampfer, Brennnessel, Ackerkratzdistel und Rasenschmiele einzudämmen.
- Kein Umbruch der Fläche, Nachsaat nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch
- Weide- und Mähweidenutzung mit einer geringen Anzahl von Großvieh (2 – 3 /ha), keine Portions- und Umtriebsweide,
- Eine Lagerung von Heuballen, Erntegut, Rückständen, Erdmieten ist unzulässig.
- Ein Aufbringen von Sekundärrohstoffdüngern (Gärreste aus Biogasanlagen oder von Klärschlämmen) ist untersagt.
- Änderungen der Bewirtschaftungsauflagen (z.B. Kalkung, Mahdtermine, Düngung) sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch abzustimmen.

Tabellarische Übersicht zur Kompensation:

Bestand	Flurstück (Flur 12, Gemarkung Seefeld)	Flächenwertstufe (WS)	Flächengröße (m²)
Artenarmes Intensivgrünland	63/6	2	1.000
Artenarmes Intensivgrünland	428/59	2	9.000
Artenarmes Intensivgrünland	427/58	2	6.612
Summe			16.612

Zielbiotop			
Sonstiges feuchtes Extensivgrünland	63/6 428/59 427/58	3	16.612

Fazit

Durch den Aufwertungsfaktor um eine Wertstufe auf einer Fläche von 16.612 m², wird das Kompensationserfordernis unter Beachtung der festgesetzten Maßnahmen vollumfänglich kompensiert.

2.4 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.

Östlich und südlich des Geltungsbereiches bestehen bereits gewerbliche und siedlungsstrukturelle Ansätze in Form von Einzelhandelsbetrieben und Ein- und Mehrfamilienhäuser. Der Bebauungsplan Nr. 192 führt somit zu einer Arrondierung an bereits bestehende Siedlungsstrukturen. Ferner ist die Zuwegung zum geplanten Raiffeisenmarkt bereits durch die Butjadinger Straße gesichert.

Da es sich um eine vorhabenorientierte Planung handelt, sind die festgesetzten Zweckbestimmungen und Nutzungsmöglichkeiten alternativlos. Zudem würde eine Reduzierung der Grundflächenzahl einen zusätzlichen Flächenbedarf nach sich ziehen. Eine Erhöhung der Gebäudegröße wäre mit einem zusätzlichen Eingriff in das Landschaftsbild

verbunden. Eine Verlegung des Regenrückhaltebeckens außerhalb des Plangebietes wäre planungstechnisch aufwändiger und mit der Überplanung frei stehender Flächen verbunden.

Innerhalb des Plangebietes werden die wertgebenden und landschaftsprägenden Gehölzbestände durch Festsetzungen dauerhaft erhalten und gesichert. Anderweitige Planungsmöglichkeiten haben sich nicht ergeben.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Umsetzung des Gewerbegebietes nicht erwartet.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach Drachenfels (2021)
- Kompensationsmodell nach Niedersächsischem Städtetag (2013)
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:

  NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie

  Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

  Landschaftsrahmenplan Landkreis Wesermarsch (2016)

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht[20].

[20] 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 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 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

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 Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

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

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Butjadingen beabsichtigt, mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 192 „Burhave, Neubau Raiffeisenmarkt“ einen Raiffeisenmarkt an der Butjadinger Straße nordwestlich der Ortslage von Burhave zu errichten. Das Plangebiet unterliegt keinem rechtswirksamen Bebauungsplan.

Die Biotoptypen nach Drachenfels[21] stellen sich als artenarmes Intensivgrünland (GI), mit nährstoffreichen Gräben mit Schilfbeständen (FGR) im Randbereich und Einzelbäume/Baumbestand des Siedlungsbereichs (HEB) knapp außerhalb des Geltungsbereiches, bestehend aus Schwarz-Erle, Berg-Ahorn, Winterlinde und Esche, im Unterwuchs teils Brennnessel, dar.

Artenschutzrelevante Verbotstatbestände können unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die Fläche bietet für Tier- und Pflanzenarten keine hochwertigen und bedeutsamen Biotopstrukturen. Bei der Umsetzung der Planung sind artenschutzrechtliche Grundsätze zu beachten.

Bei der Planung wird eine Neuversiegelung einer unbebauten und bislang bauleitplanerisch unbeplanten Fläche vorbereitet. Dies führt zu erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft. Der durch das Bilanzierungsmodell des Niedersächsischen Städtetages ermittelte Kompensationsbedarf von **16.612** Werteinheiten wird auf den Flächen in

21 Drachenfels, O. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand März 2021

der Gemarkung Seefeld, Flur 12, Flurstücke 63/6, 427/58 und 428/59 vollständig ausgeglichen.

Auswirkungen durch Gewerbelärm und Verkehrslärm werden nicht prognostiziert.

.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- DRACHENFELS, O.(2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Drachenfels, O.(2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand März 2021
- NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 2013.
- LANDKREIS WESERMARSCH (2016): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung Neubearbeitung. Brake.

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Raiffeisen Haus- und Gartenmarkt“. Bei evtl. nötiger Entnahme von Gehölzen sind die Vorgaben des speziellen Artenschutzes zu beachten (Kap. 1.3.2)
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Mit der Planung wird eine Neuversiegelung ermöglicht. Im Sinne der Eingriffsregelung kommt es daher zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Fläche und Boden. Eine artenschutzrelevante Biotopdiversität und hochwertige Habitatstrukturen befinden sich nicht im Planbereich.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Innerhalb des Zeitraums der Bauphase sind baubedingt Lärm, Erschütterungen und Staub zu erwarten. Weitere Lärm- und Geruchsbelästigungen werden nicht erwartet.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge der erzeugten Abfälle liegen nicht vor. Aufgrund der geplanten Nutzung sind diese jedoch nicht im besonderen Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind mit der Planung keine besonderen Risiken zu erwarten.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	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:	Von einer Änderung der Luftqualität und des Kleinklimas ist aufgrund der Bestandssituation nicht auszugehen.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Betriebsphase eingesetzten Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Auswirkungen führen, 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.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	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. 7 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschreitend**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
a) Auswirkungen auf …													
Tiere	x	o	o	o	o	X	x	x	x	x	o	x	Aufgrund der geringen Biotopqualität in Verbindung mit den Vermeidungsmaßnahmen und der grünordnerischen Festsetzungen, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die vorkommenden Pflanzen und Tiere.
Pflanzen	x	o	o	o	o	X	x	x	x	x	o	x	Aufgrund der geringen Biotopqualität in Verbindung mit den Vermeidungsmaßnahmen und der grünordnerischen Festsetzungen, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die vorkommenden Pflanzen und Tiere.
Fläche	**X**	o	o	o	o	**X**	**X**	**X**	**X**	o	o	**X**	Flächeninanspruchnahme und
Boden	**X**	o	o	o	o	**X**	**X**	**X**	**X**	o	o	**X**	Bodeninanspruchnahme Dies ist als erheblicher Eingriff zu werten.
Wasser	x	x	o	o	o	X	x	x	x	o	o	x	Geringe Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Neuversiegelung. Es ist nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen, welche eine Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle vermuten lässt.
Luft	o	o	o	o	o	O	o	o	o	o	o	o	Eine Änderung der Luftqualität ist nicht ersichtlich.
Klima	x	x	o	o	o	O	o	x	x	o	o	o	Durch die Neuversiegelung sind großräumige Änderungen des Klimas aufgrund der Bestandssituation nicht ersichtlich.
Wirkungsgefüge	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	o	Aufgrund der Vorbelastung sind keine Änderungen ersichtlich.
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Ein großes Artenspektrum konnte nicht nachgewiesen werden.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschreitend**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es entstehen keine schädlichen Fernwirkungen. Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	x	o	x	x	x	x	x	o	o	Aufgrund der Bestandssituation sind durch die Planung keine Auswirkungen zu erwarten, welche die Erheblichkeitsschwelle überschreiten.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf …													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Kulturgüter sind voraussichtlich nicht betroffen.
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Sachgüter sind voraussichtlich nicht betroffen.
e) Vermeidung von Emissionen													
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden sowohl in der Bau- als auch in der Betriebsphase fachgerecht entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise über der Nutzung erneuerbarer Energien liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei der Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energiesparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die Planung steht dem Ziel der Landschaftspläne nicht entgegen.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschreitend**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Wechselwirkungen ersichtlich.