

Gemeinde Butjadingen

Landkreis Wesermarsch

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB



Begründung

Juni 2018



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



Inhaltsverzeichnis

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

1 EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Butjadingen hat die Absicht durch die 2. Änderung des Bebauungsplans 5 im Ortsteil Burhave die Umnutzung eines Wohnhauses zu Ferienwohnungen und einer Wohnung, einen Anbau eines Wintergartens sowie eine Umnutzung einer Garage zur Büropraxis und Wohnraum planungsrechtlich abzusichern.

Im Zuge der vorgesehenen Umnutzung des Gebäudes ist der Bau eines Treppenhauses geplant, das über die Baugrenze hinausragt. Das Treppenhaus ist erforderlich, um die Nutzungseinheiten vertikal zu erschließen. Der Bauherr hat hierzu bereits einen Teil einer südlich angrenzenden Fläche des Flurstück 43/10 (nunmehr das Flurstück 43/31) erworben, womit die erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden können. Diese Fläche des Flurstücks 43/10 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ist also erforderlich.

Die Gemeinde Butjadingen unterstützt das Vorhaben der geplanten baulichen Erweiterung und Umnutzung, da das private Bauvorhaben die touristische Infrastruktur im Ortsteil Burhave stärkt und erweitert.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieser Bebauungsplanänderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz und das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassung.

Da es sich hier um eine typische Innentwicklung handelt und der Grenzwert von 20.000 m² Grundfläche nicht überschritten wird, kann die Änderung nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht nach § 2a BauGB kann verzichtet werden.

1.3 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich Burhaves an der Straße „Hohe Weg“. Das betreffende Grundstück liegt in der Flur 3, Flurstücke 43/9 und 44/27 in einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.220 m². Das Plangebiet ist dem Übersichtsplan auf Deckblatt dieser Begründung und der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch 2003 (RROP 2003)

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

Die Planungen stehen den Zielsetzungen der Regionalplanung nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen als Wohnbaufläche dargestellt. Angrenzend befinden sich in westlicher Richtung weitere Wohnbauflächen, in südlicher Richtung eine Mischbaufläche.

Bebauungspläne

Für den nördlichen Teil des Plangebiets gilt der Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Butjadingen. Für das Plangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss zulässig. Ein ca. 4,50 m breiter Streifen ist zudem als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

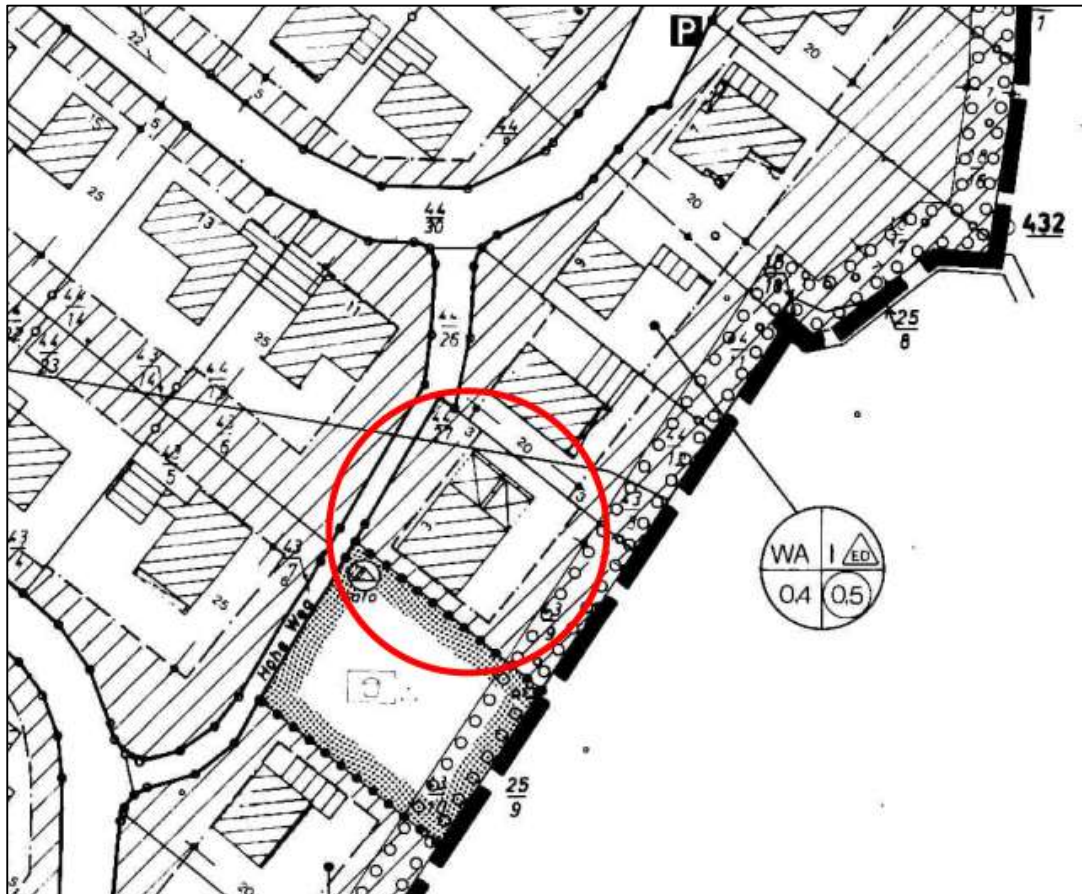


Abb. 1: Ausschnitt Plangebiet Bebauungsplan Nr. 5

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 in Burhave ist die Umnutzung eines Wohnhauses zu Ferienwohnungen mit einer Wohnung. Im Rahmen des Bauvorhabens ist ein Treppenhaus geplant, welches außerhalb des bestehenden Gebäudes angebaut werden soll. Durch diese Planung wird die im Bebauungsplan 5 bestehende Baugrenze um ca. 2,48 m in Richtung Süden überschritten. Das Treppenhaus ist für die Umnutzung des Gebäudes erforderlich, um die Nutzungseinheiten vertikal zu erschließen.

Die Gemeinde Butjadingen unterstützt das Vorhaben der geplanten baulichen Erweiterung und Umnutzung. Das Bauvorhaben trägt zur Stärkung des lokalen Tourismus bei und ist ernanntes Ziel der regionalen Raumordnung. Um das Vorhaben planungsrechtlich abzusichern ist eine Änderung des Bebauungsplans 5 notwendig. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 wird die südliche Grundstücksgrenze daher weiter in Richtung des dort befindlichen Spielplatzes verschoben und somit die überbaubare Fläche des Grundstücks vergrößert.

Die Nutzungsart ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Für die Prüfung der Zulässigkeit einer Umnutzung von Wohnhäusern zu Ferienwohnungen muss die untere Bauaufsichtsbehörde in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) heranziehen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmsweise sind u.a. auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Gemäß § 13a BauNVO gehören Ferienwohnungen (Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind) zu den nicht störenden Gewerbebetrieben und sind demnach in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig.

Aufgrund der durch den Bebauungsplan Nr. 5 geregelten Nutzung der umliegenden Grundstücke (überwiegend WA) kommt die Gemeinde Butjadingen zu dem Schluss, dass die Wohnnutzung in dem allgemeinen Wohngebiet überwiegt. Diesbezüglich nimmt die Nutzung der Ferienwohnungen in dem zu betrachtenden Gebiet also eine deutlich untergeordnete Rolle ein. Die Gemeinde Butjadingen hält eine Nutzung des Gebäudes durch Ferienwohnungen (§ 13 a BauNVO) in dem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO daher ausnahmsweise für zulässig.

3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

Seitens des Landkreises Wesermarsch wurden Aussagen zu den Belangen des Kinderspiels angeregt. Dem wurde gefolgt, die Begründung entsprechend ergänzt. Die Planzeichnung wurde um Hinweise zum Denkmalschutz ergänzt. Denkmale sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Der Entwässerungsverband Butjadingen verwies darauf, dass der ehemalige Schaugraben 85 zwischen der „Kormoranstraße“ und dem „Hoher Weg“ aufgereinigt werden kann, um auch weiterhin eine ordnungsgemäße Entwässerung zu gewährleisten.

Vom OOWV wurde eine Wasserleitung im Plangebiet innerhalb der Planzeichnung gekennzeichnet.

Private Stellungnahmen ergingen nicht.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

3.2.1 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt und erfüllt die Maßstäbe zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind bei diesem Verfahren

- eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- ein Umweltbericht gemäß § 2a
- Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB,
- eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und
- eine Überwachung (Monitoring) nach §4c BauGB

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

Bei der Bestandsbeschreibung werden neben der Realnutzung die Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 zu Grunde gelegt. Für die artenschutzrechtliche Beurteilung ist die Realnutzung zu betrachten, für die Eingriffsregelung sind jedoch die diesbezüglichen Rechtsverhältnisse relevant.

Es gilt derzeit das Recht des Bebauungsplanes Nr. 5, der ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine ca. 4 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festsetzt. Letztgenannte Fläche wird hier in einem kleinen Streifen überplant.

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

3.2.2 Artenschutz

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

Situation im Plangebiet

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).¹ Einzelne randliche Gehölze können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Fledermäuse und gehölzbrütende Vogelarten sein. Für eine Nutzung durch Brutvögel des Offenlandes ist die Fläche zu klein und zu siedlungsnah.

Auswirkungen der Planung

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

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

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

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

Durch die Planung werden keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen erwartet, da der überplante Grünstreifen über keine hohe Wertigkeit verfügt. Ein Baum, in dessen Richtung die Gebäudeerweiterung (Treppenhaus) vorgenommen werden soll, weist nach Inaugenscheinnahme keine Quartiersqualitäten für Fledermäuse auf.

Die Bäume können entfernt oder beschädigt werden. Die Gehölzfällung ist nur zwischen 1.10. und 29.2. zulässig.

Der dauerhafte Erhalt der aufstehenden Bäume ist jedoch ausdrücklich geplant und vertraglich mit der Gemeinde Butjadingen abgesichert/vereinbart.

¹ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Fazit

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

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

3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das künftige Baugrundstück genießt vor Verkehrslärm gemäß der DIN 18005 den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes mit Orientierungswerten von 55/45 dB(A) tags/nachts.

Durch die Butjadinger Straße besteht eine nur geringe Vorbelastung in Bezug auf den Verkehrslärm. Das Plangebiet befindet sich in ca. 200 m Entfernung zur Butjadinger Straße wodurch es durch die bereits vorhandene Bebauung zwischen der Butjadinger Straße und dem Plangebiet selbst abgeschirmt wird. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund des Abstandes und der bereits vorhandenen Bebauung keine relevanten Auswirkungen durch den Verkehrslärm bestehen.

3.2.4 Kinderspiel

Durch die Planänderung geht eine Fläche von ca. 150 m² des Spielplatzes für diese Nutzung verloren. Die Gemeinde Butjadingen hat sich mit der Bedarfssituation bereits beim Verkauf des Grundstückstreifens auseinandergesetzt und ist zu dem Ergebnis gelangt, dass die verbleibende ca. 800 m² große Spielplatzfläche den Anforderungen an das Kinderspielen in dem Quartier genügt. Dabei berücksichtigt die Gemeinde auch, dass hier auch auf den Privatgrundstücken ausreichend Spielmöglichkeiten für das Kinderspiel vorhanden sind. Dabei ist auch zu bedenken, dass der von der Gemeinde verkaufte Streifen im eigentlichen Sinne keinen Teil des Spielplatzes darstellte, sondern allein eine schmale Grünfläche ohne Spielgeräte östlich einer Wegebeziehung.

3.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung

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

4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Zielsetzung verbleibt unverändert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für das Plangebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,5 sowie maximal ein Vollgeschoss festgelegt. Auch diese Regelungen entsprechen dem Ursprungsbebauungsplan und der bestehenden angrenzenden Bebauungsstruktur im Wohngebiet.

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

4.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entsprechend der Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan und zur Erhaltung der gewachsenen Grünstruktur im Geltungsbereich, wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans 5 eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB festgesetzt. In Ergänzung dieser Ausweisung wird auf diesen Flächen folgendes Pflanzgebot festgesetzt:

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen sind Bepflanzungen (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) vorzunehmen.

Diese Regelungen entsprechen ebenfalls dem Ursprungsbebauungsplan und der bestehenden angrenzenden Bebauungsstruktur im Wohngebiet.

5 ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	1.223 m²
Allgemeines Wohngebiet WA	1.223 m²
<i>Davon: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>227 m²</i>

6 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss	15.03.2018
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 13 a BauGB	15.03.2018
Ortsübliche Bekanntmachung	27.03.2018
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB	04.04.2018 - 04.05.2018
Satzungsbeschluss durch den Rat	21.06.2018

Aufgestellt:



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

Butjadingen, den 21.06.2018

Gez. Ina Korter
Bürgermeisterin