

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	2
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	2
	A.2 Verfahren	2
	A.3 Örtliche Situation	3
	A.4 Planungsvorgaben.....	4
B	INHALTE DER ÄNDERUNGSPLANUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
	B.1 Bauliche Nutzung.....	7
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung	7
	B.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
	B.1.3 Bauweise	8
	B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	8
	B.2 Verkehr.....	8
	B.3 Immissionsschutz.....	8
	B.4 Natur und Landschaft.....	10
	Artenschutz	12
	B.5 Infrastruktur.....	13
	B.6 Denkmalschutz.....	14
C	DATEN.....	15
	C.1 Städtebauliche Werte	15
	C.2 Verfahrensvermerke	15

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

In der Ortschaft Burhave befindet sich an der Butjadinger Straße (L 860) und Rüstringer Straße in der Ortslage ein wenig bebauter Bereich. Vorherige Planungen zur Bebauung dieses Gebietes sind nicht umgesetzt worden. An der Butjadinger Straße wurde in der Zwischenzeit ein Bestandsgebäude entfernt. Der Bereich ist zwar über den Bebauungsplan Nr. 5 und den Plan Nr. 106 bereits bebaubar, allerdings gibt es Bedarf die Festsetzungen anzugleichen und die überbaubaren Flächen entsprechend der Grundstücksgrenzen neu zu ordnen. Dies betrifft den Bebauungsplan Nr. 5 entlang der Rüstringer Straße.

Im Zuge der aktuellen städtebaulichen Entwicklungen unterstützt die Gemeinde Vorhaben für innerörtliche Nachverdichtungen im sinnvollen städtebaulichen Rahmen, um Erweiterungen an den Ortsrändern und damit weitere Inanspruchnahme von Fläche so möglichst gering zu halten. Um den aktuellen städtebaulichen Entwicklungen gerecht zu werden, bietet sich das Plangebiet für eine Nachverdichtung an.

Im Plangebiet werden dazu die Baugrenzen, die bisher einen beschränkenden Faktor in der baulichen Nutzung darstellen, angepasst. Außerdem wird für die Ausnutzung der schon zulässigen zweigeschossigen Bebauung die zulässige Geschossflächenzahl angehoben.

Da sich gezeigt hat, dass eine gemischte Nutzung im Geltungsbereich und insbesondere auf nur einem Grundstück nicht realistisch ist, wird für diesen Änderungsbereich die Art der Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet geändert.

A.2 Verfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 dient der Innenentwicklung von Burhave in einem bebauten, innerörtlichen Bereich Butjadinger Straße und Rüstringer Straße als Nachverdichtung innerhalb der Ortslage. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind:

§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 m ² , ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt Bebauungsplan Nr. 5, 3. Änderung	Festgesetzte Grundfläche 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 WA 1361 m ² x GRZ 0,4 = 544 m ² Weitere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert.

Bedingung erfüllt	ja, da Größe der Grundfläche zusammen 544 m ² also < 20.000 m ²
-------------------	--

§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt Bebauungsplan Nr. 5, 3. Änderung	im WA sind keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen
Bedingung erfüllt	ja

§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete) Und es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
Inhalt Bebauungsplan Nr. 5, 3. Änderung	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und nicht vorhanden.
Bedingung erfüllt	ja

Da die Bedingungen des §13a BauGB erfüllt werden, kann der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Butjadingen in der Ortschaft Burhave. Es befindet sich nördlich Butjadinger Straße (L 860) und östlich der Gemeindestraße Rüstinger Straße.

Das Plangebiet ist unbebaut. Im Plangebiet war ein Gebäude mit mehreren Nebenanlagen vorhanden, das zwischenzeitlich entfernt wurde. Daher stellt sich die Fläche als Brachfläche dar, die Spuren der ehemaligen Bebauung aufweist. In den Randbereichen sind Baumstrauchhecken vorhanden, teilweise sind noch Reste ehemaliger Gartennutzung zu erkennen.

Entlang der Rüstinger Straße sind in der Umgebung des Plangebietes noch ältere Gebäude vorhanden, meist eingeschossig, aber teilweise mit größeren Baukörpern, aufgrund der ehemaligen, auch gewerblichen Nutzung. Der Bereich direkt nördlich und nordöstlich des Plangebietes ist unbebaut, es handelt sich um Hausgärten und Flächen unbestimmter Nutzung.

Auf der Westseite der Rüstinger Straße befindet sich ein größerer Gebäudekomplex eines Pflegeheimes mit vorgelagertem Parkplatz.

A.4 Planungsvorgaben

A.4.1 Raumordnung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbeflussenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Nach dem geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2019) des Landkreises Wesermarsch befindet sich das Plangebiet im zentralen Siedlungsbereich (gelb).

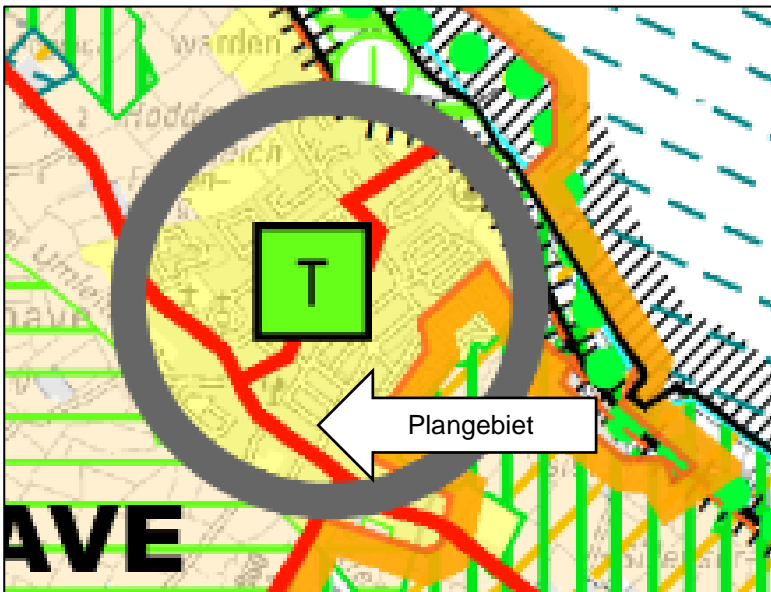


Abb. 1: Ausschnitt RROP 2019, ohne Maßstab

Da im vorliegenden Fall im Wesentlichen bestehende Strukturen angemessen weiterentwickelt werden, steht die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

A.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen wurde im Jahr 2008 wirksam.

Der Geltungsbereich ist Teil einer gemischten Baufläche, die sich entlang der Butjadinger Straße fortsetzt und in diesem Abschnitt bis an die Straße Zur Sillenser Brake reicht.

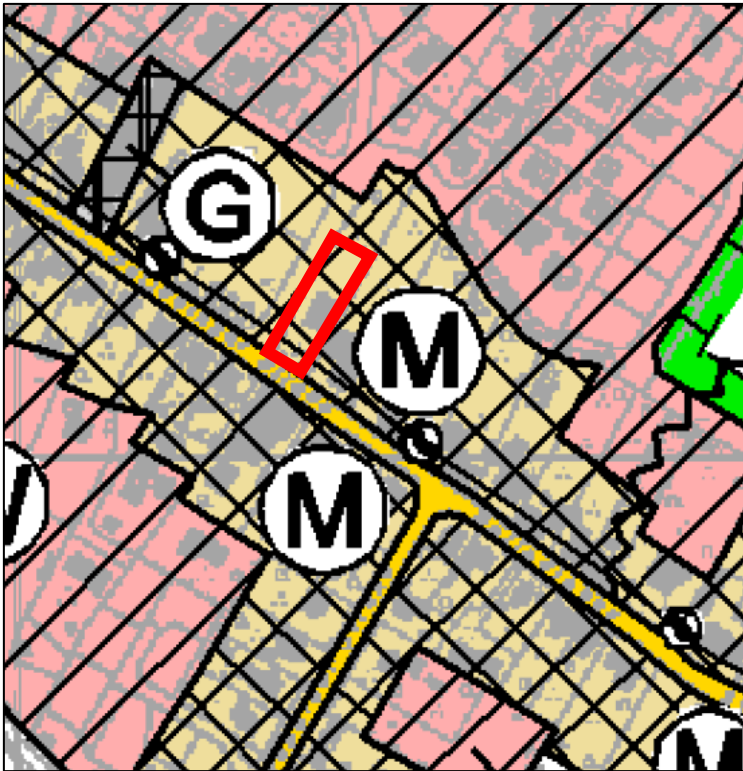


Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab

Durch die nun vorliegende Planung wird die Art der Nutzung im Geltungsbereich geändert und es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzungen weichen also in den Grundzügen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes aber nicht beeinträchtigt. Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt wird, ist kein gesondertes Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich, sondern der Flächennutzungsplan ist in den abweichenden Teilen im Wege der Berichtigung anzupassen.

A.4.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 5 umfasst einen größeren Teil der Ortslage von Burhave. Der nun vorliegende 3. Änderungsteilbereich liegt am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches. Der Plan wurde im Jahr 1984 (BauNVO 1977) aufgestellt. Die erste Änderung umfasste das Grundstück nördlich des jetzigen Änderungsbereiches. Diese Änderung fand 2009 zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 direkt daneben statt.

In der folgenden Abbildung wurde die 1. Änderung in den Plan der Neuaufstellung montiert, so dass das geltende Planungsrecht für den vorliegenden Änderungsbereich zu erkennen ist.

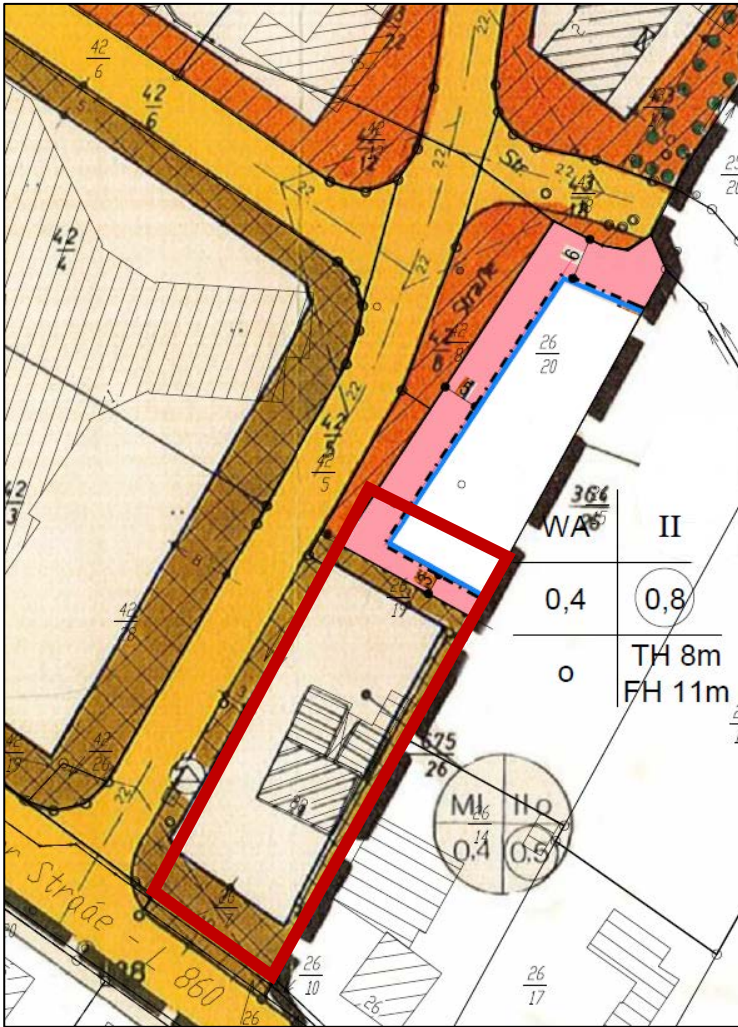


Abb. 3: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 5 mit Plangebiet (rot), ohne Maßstab

Im Folgenden werden zunächst die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 aufgelistet, die derzeit in dem Plangebiet gelten:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- höchstens zweigeschossige Bebauung
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 mit 50 % Überschreitungsmöglichkeit
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
- offene Bauweise
- Traufhöhe bis 8 m, Firsthöhe bis 11 m

Im bisher unveränderten Teil des Bebauungsplanes Nr. 5 gelten folgende Festsetzungen:

- Mischgebiet (MI)
- höchstens zweigeschossige Bebauung
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5
- offene Bauweise

B INHALTE DER ÄNDERUNGSPLANUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird in dem Geltungsbereich nun insgesamt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Plangebiet war bisher Teil eines Mischgebietes. In der Gesamtschau des im Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzten Mischgebiets zeigt sich in der tatsächlich vorhandenen Nutzung, dass die Wohnnutzung deutlich überwiegt. Dazu trägt insbesondere das benachbarte Pflegeheim bei, das eine große Fläche mit dieser Art des Wohnens belegt. Im Änderungsbereich müsste daher mindestens ein Anteil an nicht wesentlich störendem Gewerbe untergebracht werden, um dem gemischten Charakter gerecht zu werden. Da dies aber nicht das Ziel der Planung ist, sondern Wohnungsbau vorbereitet werden soll, erfolgt die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet.

Die Gemeinde Butjadingen ist sehr stark durch Tourismus geprägt und die Nachfrage nach Ferienwohnungen ist anhaltend hoch. Neben dieser finanziell attraktiven Nutzung von (Wohn)Gebäuden ist ein zu geringes Angebot an Dauerwohnungen zu bezahlbaren Preisen zu verzeichnen. In der Gemeinde besteht aber eine Nachfrage nach solchen Wohnungen. Am Standort des Änderungsbereiches wird daher die Nutzung durch Ferienwohnungen (gem. § 13a BauNVO) als gewerbliche Nutzung bzw. als Beherbergungsbetrieb ausgeschlossen. Hier an der Butjadinger Straße handelt es sich nicht um eine bevorzugte Lage in der Nähe des touristischen Angebotes, sondern um eine zentrale Lage, die dem Dauerwohnen entgegenkommt.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse (max. II) und zur Grundflächenzahl (GRZ) bleiben unverändert. Zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt eine Anpassung hinsichtlich der Geschossflächenzahl (GFZ), die von 0,5 auf 0,8 entsprechend der GFZ im WA aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes herauf gesetzt wird.

Indirekt erfolgt mit der Änderungsplanung eine Verringerung der zulässigen Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen, da nun die aktuelle Baunutzungsverordnung von 2017/2021 anzuwenden ist, in der für diese Anlagen eine Beschränkung auf 50 % der zulässigen Grundfläche gilt, die vorher nicht gegeben war. Die Anwendung der aktuellen BauNVO wirkt sich auch auf die zulässige Geschossfläche auf. Diese wird nun nicht nur mit der Festsetzung erhöht, sondern in der Berechnung sind die Flächen in Nicht-Vollgeschossen (z.B. dritte Ebene durch Staffelgeschoss) nicht mehr anzurechnen, es ergibt sich eine indirekte Erhöhung der zulässigen Geschossfläche.

Wie in der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden dazu die Trauf- und Frishöhen auf 8,0 m bzw. 11 m begrenzt, so dass sich die Gebäude in der Höhenwicklung an der Umgebung orientieren.

Damit gelten nun für das Maß der baulichen Nutzung dieselben Festsetzungen für das betroffene Grundstück. Wie schon in der 1. Änderung vorbereitet, ist eine verdichtete Bebauung z.B. auch für Geschosswohnungsbau möglich.

B.1.3 Bauweise

Unverändert bleibt die Festsetzung zur offenen Bauweise, da geschlossene Bauweise ohne Grenzabstand im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden ist und weiterhin mit Grenzabstand gebaut werden soll.

B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Ein Ziel der Planung ist es, für das betroffene Grundstück ein durchgängiges Baufenster vorzubereiten. Bei der Neuaufstellung wurde hier zwischen dem WA und MI eine nicht überbaubare Fläche, wohl an einer geplanten Grundstücksgrenze vorgesehen. Die Teilung hat hier aber nicht stattgefunden. Bei der 1. Änderung wurde diese Situation nicht überprüft und die Baufenster blieben unverändert.

Diese nicht überbaubare Fläche behindert nun aber eine bauliche Nutzung eines Teils des Grundstückes ohne nachvollziehbaren städtebaulichen Grund. Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird die nicht überbaubare Fläche nun aufgehoben und die Baufenster verbunden. Im Übrigen wird der Verlauf der Baugrenzen nicht verändert.

B.2 Verkehr

Das Plangebiet ist bisher über die Butjadinger Straße (L 860) erschlossen, die hier innerhalb der festgelegt Ortsdurchfahrt verläuft. Eine Zufahrt ist aber auch von der Rüstringer Straße aus möglich. Eine Änderung der Festsetzungen ist aus verkehrlichen Belangen nicht erforderlich.

B.3 Immissionsschutz

Im Plangebiet ist der Verkehrslärm ausgehend von der Butjadinger Straße für die zukünftigen Bewohner auf seine negative Auswirkung zu überprüfen. Dazu wurde ein Immissionsgutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Burhave“ der Gemeinde Butjadingen, T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 05.04.2022).

In dem Gutachten wurde errechnet, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für WA gegenüber Verkehrslärm (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) bei freier Schallausbreitung in einem großen Teil des Geltungsbereiches überschritten wird. Dabei wurden Immissionsorte in 2 m, 5 m und 8 m Höhe berechnet, ohne dass dabei wesentliche Unterschiede im Ergebnis festgestellt wurden (Gutachten Seite 9). Der Berechnung liegen die Daten der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2015 unter Berücksichtigung einer Verkehrssteigerung von 5% zugrunde.

Orientierungswerte	Orientierungswerte DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“			
	Allgemeine Wohngebiete		Mischgebiete	
	55 dB(A) tags	45 dB(A) nachts	60 dB(A) tags	50 dB(A) nachts
Entfernung zur Grenze Butjadinger Straße	ca. 37 m	ca. 58 m	ca. 15 m	ca. 25 m

Die genauen Eingangsdaten und die Ergebnisse der Berechnungen in Form von Lärmkarten mit Isolindarstellung sind im Gutachten zu finden.

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Gemeinde in die Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen. Die Gemeinde hat sich deshalb zu vergegenwärtigen, dass jede Nutzung im Nahbereich der Butjadinger Straße erheblich durch Verkehrslärm beeinträchtigt wird. Dies gilt naturgemäß besonders für die störepfindliche Wohnnutzung und ist umso gravierender, je näher diese an die Emissionsquellen heranrückt.

Ein Verzicht auf Nutzung des Plangebietes für Wohnzwecke aus Gründen des Immissionsschutzes erfolgt nicht, da die Fläche sonst städtebaulich gut für diese Nutzung geeignet ist. Mit der Bebauung erst in einem größeren Abstand zu beginnen, würde bedeuten, innerörtliche Baulandreserven ungenutzt liegen zu lassen. Wegen der innerörtlichen Lage entlang der Butjadinger Straße scheidet die Errichtung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen aus, zumal dies auf einer so kurzen Strecke in einer innerörtlichen, bereits bebauten Situation nicht den erwünschten Abschirmeffekt bringen kann.

In der planerischen Abwägung hat der Flecken die oben dargelegten Abwägungsgesichtspunkte zu bewerten, Lösungen zur Vermeidung oder Minimierung der Belastungen zu prüfen und ggfs. einen vertretbaren Kompromiss zur Berücksichtigung der einander prinzipiell entgegenstehenden Belange zu formulieren. Ein solcher Kompromiss kann für das Gebiet des Bebauungsplanes nur darin bestehen, den Bewohnern ein vertretbares Maß an Immissionsbelastungen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete zuzumuten ohne jedoch zu unververtretbaren oder gar gesundheitsgefährdenden Lärmeinwirkungen zu kommen.

Zur Beantwortung der Frage, welche Immissionswerte durch Straßenverkehrslärm noch zu vertreten sind, kann die Gemeinde auf verschiedene Regelwerke zurückgreifen. Hier sind zu nennen die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. BImSchV. Grundsätzlich ist zunächst festzustellen, dass die Vorschriften mit Normcharakter (BImSch-Verordnungen) und die darin enthaltenen Regelungen zweifelsohne auch für die planende Gemeinde ein höheres Gewicht besitzen als eine DIN-Vorschrift. Dies gilt speziell für die 16. BImSchV, die höhere Immissionspegel als die DIN 18005 für zulässig erklärt. Während die DIN 18005 Orientierungswerte für die städtebauliche Planung liefert, ist der Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung klar definiert. Die Verordnung ist demnach beim Bau von neuen Straßen anzuwenden. Die Werte können bei der Bauleitplanung nur einen Beitrag zur Abwägung liefern. Da es sich an dieser Stelle um eine Planung im Bestand handelt, können auch noch höhere Belastungen zulässig sein, wenn die Grenze der Gesundheitsschädigung durch Lärm nicht überschritten wird. Diese wird in der Regel bei einer Dauerbelastung von 70 dB(A)tags und 60 dB(A) nachts angenommen.

Orientierungswerte DIN 18005 (Verkehr)	Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A) tags	45 dB(A) nachts
	Mischgebiete	60 dB(A) tags	50 dB(A) nachts
Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV (Verkehr)	Allgemeine Wohngebiete	59 dB(A) tags	49 dB(A) nachts
	Mischgebiete	64 dB(A) tags	54 dB(A) nachts

Grenze der Gesundheitsschädigung	Für Wohnnutzungen in allen Gebieten	70 dB(A) tags	60 dB(A) nachts
----------------------------------	-------------------------------------	---------------	-----------------

Der Blick in diese Regelwerke zeigt, dass eine Wohnnutzung bei Beurteilungspegeln von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts grundsätzlich noch zu vertreten ist, da in Mischgebieten eine Wohnnutzung regelmäßig zulässig ist. Bei Einhaltung dieser Immissionsgrenzwerte ist daher grundsätzlich von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen. Diese Werte werden im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten. Die Grenzen der Gesundheitsschädigung werden sowohl am Tag als auch in der Nacht nicht überschritten. Die höchsten Werte an der südlichen Baugrenze liegen bei ca. 62 dB(A) tags und ca. 54 dB(A) nachts.

Für die belasteten Bereiche wird daher geprüft, inwieweit passive Schallschutzmaßnahmen dazu geeignet sind, für den notwendigen Schallschutz sorgen. So können gerade für die Nachtzeit Wohn- und Schlafräume durch bauliche Maßnahmen effektiv gegen Lärmeinwirkungen geschützt werden, so dass die Überschreitung der oben genannten Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte zur Nachtzeit vertretbar ist.

Für die Ermittlung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume wird die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ herangezogen. In der schalltechnischen Untersuchung wurden dazu die maßgeblichen Außenlärmpegel berechnet. Anhand dieser maßgeblichen Außenlärmpegel lässt sich das jeweils erforderliche Schalldämm-Maß der Außenfassade bestimmen. Das Gutachten gibt auch noch die sog. Lärmpegelbereiche an, auch wenn nach der aktuellen Fassung der DIN 4109 auch eine differenziertere Anwendung möglich ist. Dieses Vorgehen hat sich aber in der Praxis bewährt. Es besteht aber die Möglichkeit, dass die Bemessung des baulichen Schallschutzes im Einzelfall davon abweichen kann, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämm-Maße wegen der baulichen Verhältnisse unterschritten werden können.

Für die lärmbelasteten Bereiche in den Allgemeinen Wohngebieten, die den Lärmpegelbereichen II - IV (nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) zuzuordnen sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Danach müssen die Außenbauteile von Gebäuden so ausgeführt werden, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechen. Zudem ist bei Schlafräumen sicherzustellen, dass dieses Schalldämm-Maß auch bei Zuführung von Frischluft gewährleistet bleibt.

Im Gutachten wird auch die Situation möglicher Freisitze diskutiert. Die Gemeinde folgt hier dem Ansatz, dass Freisitze uneingeschränkt zu gelassen werden können, da die Grenzwerte der 16.BImSchV für Mischgebiete (in denen das Wohnen regelmäßig zulässig ist) im Plangebiet nicht überschritten werden.

B.4 Natur und Landschaft

Auf der Fläche befand sich bis vor einiger Zeit ein größeres Gebäude mit Nebenanlage, wie der folgenden Abbildung zu entnehmen ist. Das Gebäude wurde abgerissen und die Fläche lag anschließend brach. Die Fläche ist umgeben von Strauchhecken und teilweise sind noch Reste alter Gartennutzung vorhanden. In dem Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.



Abb. 4: Älterer Lageplan und Luftbild mit Plangebiet in rot, ohne Maßstab

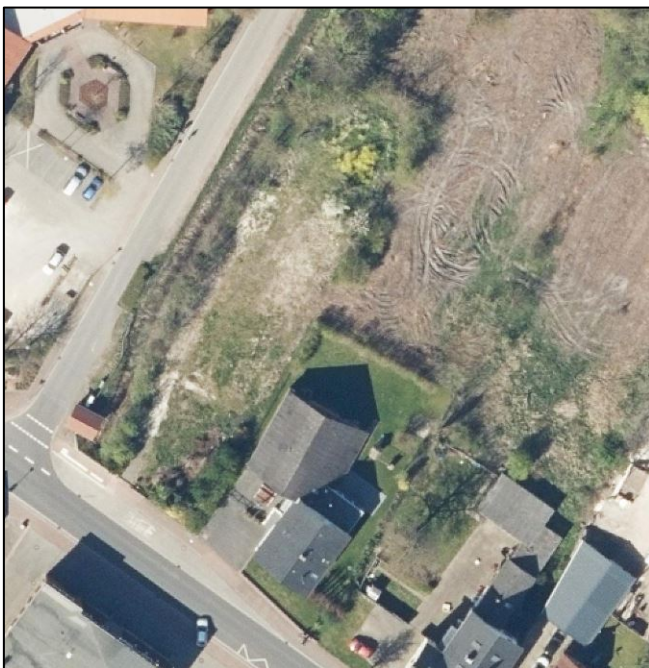


Abb. 5: Luftbild 2021 LGLN, ohne Maßstab

Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 wird die Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) nicht geändert. Allerdings ist eine Änderung in Bezug auf § 19 Abs. 4 BauNVO zu bedenken. Im alten rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 werden gem. Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 1977 Nebenanlagen

sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Garagen, Carports), nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet (hier im ehemaligen Mischgebiet). Durch die Änderung wird das Maß der möglichen Versiegelung von Flächen begrenzt und gegenüber der alten Rechtslage sogar reduziert wird (50 % der versiegelbaren Fläche).

	B-Plan Nr. 5		3. Änderung B-Plan Nr. 5	
	GRZ	Versiegelung zulässig GRZ 2	GRZ	Versiegelung zulässig GRZ 2
1361 m ²	0,4	1	0,4	0,45
	544 m ²	1361 m ²	544 m ²	817 m ²

Für das schon vorher bestehende Allgemeine Wohngebiet ist diese Überlegung nicht anzustellen, da seit der dort vorgenommenen 1. Änderung bereits die BauNVO 1990 anzuwenden ist.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet werden. Von einer möglichen Bebauung ist vor allem die derzeit brach liegende Fläche betroffen. Die vorhandenen Gehölze am Gebietsrand waren bisher auch nicht als zu erhalten festgesetzt. Die mögliche Versiegelung wird durch die Anwendung der BauNVO 1990 beschränkt.

Eingriffsregelung

Bei einem Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Es erfolgt daher keine Eingriffsbilanzierung und es werden keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandersetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die örtlichen Verhältnisse seit Inkrafttreten des Plans wesentlich geändert haben können. Dies ist im vorliegenden Fall von Bedeutung, da Baurechte schon seit 1986 bestehen und durch diese Änderungsplanung nicht erweitert werden.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten

Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.

- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Im Hinblick auf die mögliche Bedeutung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vogelarten ist von der Betroffenheit allgemein verbreiteter Arten in Ortslagen mit altem Gehölz- und Gebäudebestand auszugehen. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist das Vorkommen von Fledermäusen möglich. Es wird aber davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, auch wenn Teile der Gehölze im Änderungsbereich entfernt werden, da es sich nur um ein sehr kleines Plangebiet handelt. Um Tötungen geschützter Arten zu vermeiden, sollte die Beseitigung von Gehölzen nicht zwischen März und Oktober erfolgen, ggfs. ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung von Beschränkungen bei Gehölzentfernung sind keine weiteren Anforderungen zum speziellen Artenschutz (hier Brutvögel und Fledermäuse) zu erwarten und es liegen keine artenschutzrechtlichen Vorgaben vor, die die Umsetzung der Planung dauerhaft verhindern. Vorhandene Baurechte bleiben bestehen, wie bisher ist die Einhaltung des Artenschutzes im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.

B.5 Infrastruktur

leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Zur Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser können die bestehenden Leitungen genutzt werden. Zur Löschwasserversorgung ist an der Rüstringer Straße ein Löschwasserbrunnen (Flachspiegelbrunnen) vorhanden.

Niederschlagswasser

Für das im Änderungsbereich anfallende Regenwasser werden jeweils zu den entsprechenden Bauvorhaben Rückhalteanlagen auf dem Baugrundstück hergestellt, so dass der ungedrosselte Abfluss in die angrenzenden Gräben vermieden wird. Lage, Art und Umfang der Rückhalteanlagen werden sich nach dem jeweiligen Bauvorhaben richten.

Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

B.6 Denkmalschutz

Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Einzelbaudenkmal (Wohnhaus: Butjadinger Str. 26) nach § 3 Abs. 2 NDSchG, das mit dem Scheunenanbau ein Ensemble (Gruppe) nach § 3 Abs. 3 NDSchG bildet, an deren Erhaltung aus geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals, hier das denkmalgeschützte Wohngebäude Butjadinger Str. 26 in Butjadingen, Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird.

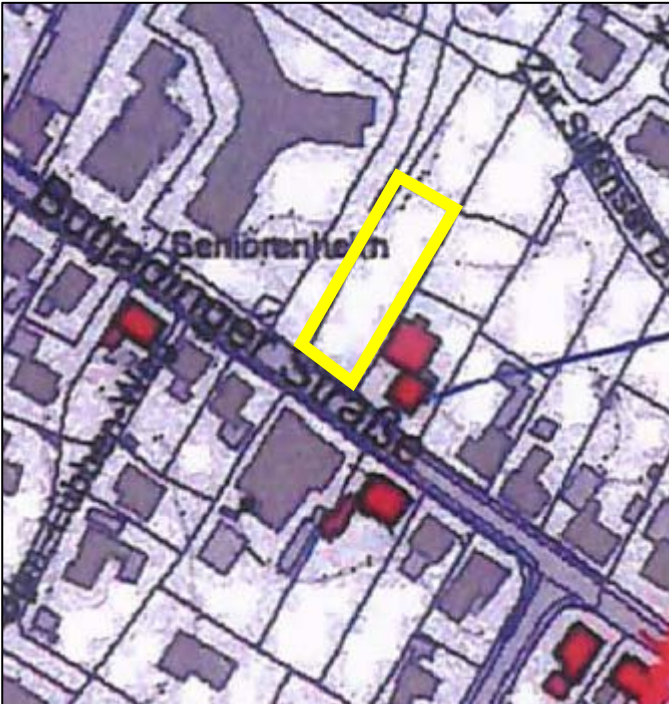


Abb. 6: Lageplan mit Baudenkmalen (rot), Geltungsbereich (gelb)

C DATEN

C.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	ALT m ²	NEU m ²
Mischgebiet	1.172	
Allgemeines Wohngebiet	189	1.361
Σ	1.361	1.361

C.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 öffentlich in der Zeit vom 12.07.2022 bis zum 12.08.2022 ausgelegen.

Butjadingen, den 06. Okt. 2022

gez. Linneweber
L.S.
Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Butjadingen zusammen mit dem als Satzung beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 in der Sitzung am 06.10.2022 beschlossen.

Butjadingen, den 06. Okt. 2022

gez. Linneweber
L.S.
Bürgermeister