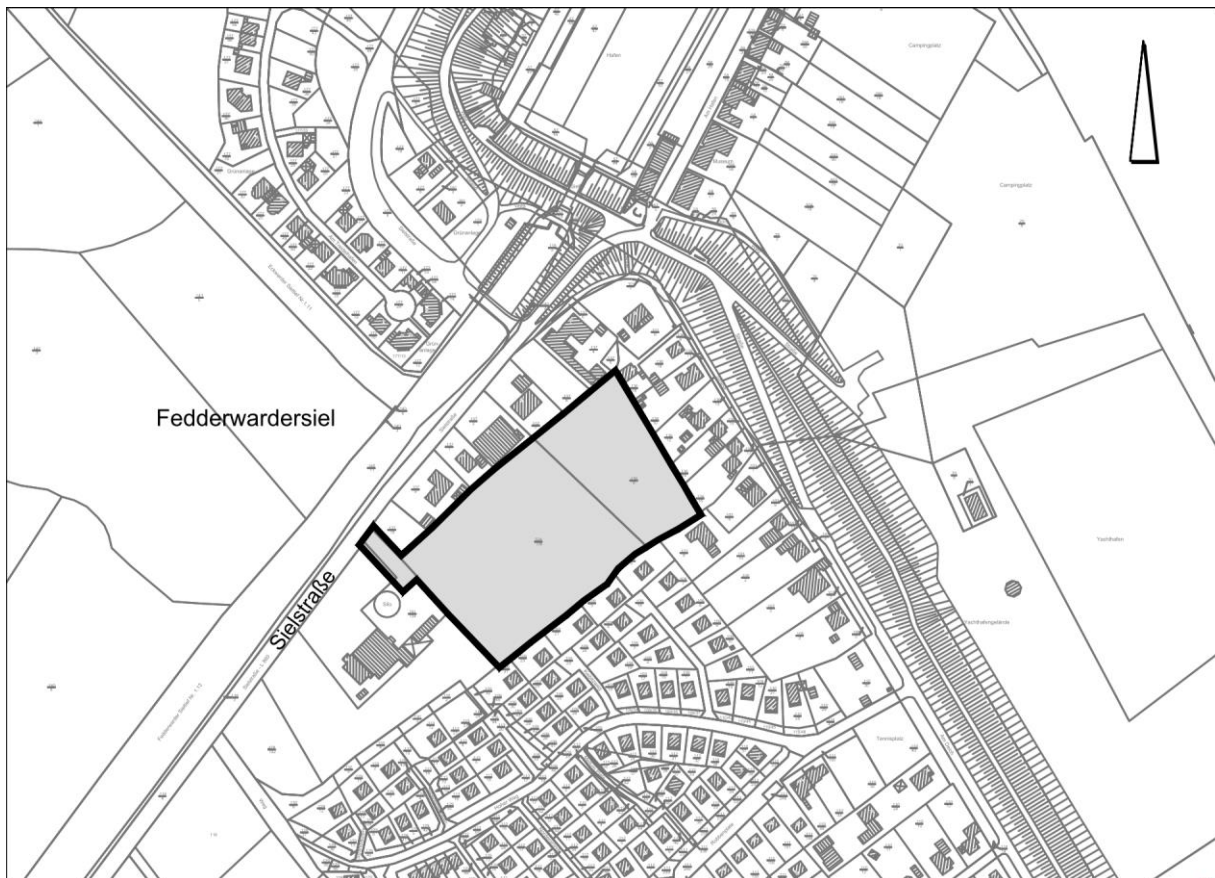


# Gemeinde Butjadingen

## Landkreis Wesermarsch

### 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 162, Fedderwardersiel: „Anschluss Sielstraße“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB



September 2022

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



# SATZUNG

## TEXTLICHE FESTSETZUNG

### **Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 162 betrifft ausschließlich die Ergänzung der folgenden textlichen Festsetzung:

### **§ 8 Überschreitung der Baugrenze**

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist auf den Flurstücken 136/38 und 136/39, jeweils der Flur 11 der Gemarkung Langwarden, ein Überschreiten der Baugrenze zu den festgesetzten Gewässern um bis zu einem Meter bei den Hauptgebäuden zulässig. An das Gebäude angebaute Terrassenüberdachungen können bis zu drei Meter Tiefe im nicht überbaubaren Bereich zugelassen werden.

#### **Hinweis:**

**Alle weiteren rechtskräftigen textlichen Festsetzungen sowie die zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 162, Fedderwardersiel: „Anschluss Sielstraße“ werden durch diese 2. Änderung nicht berührt.**

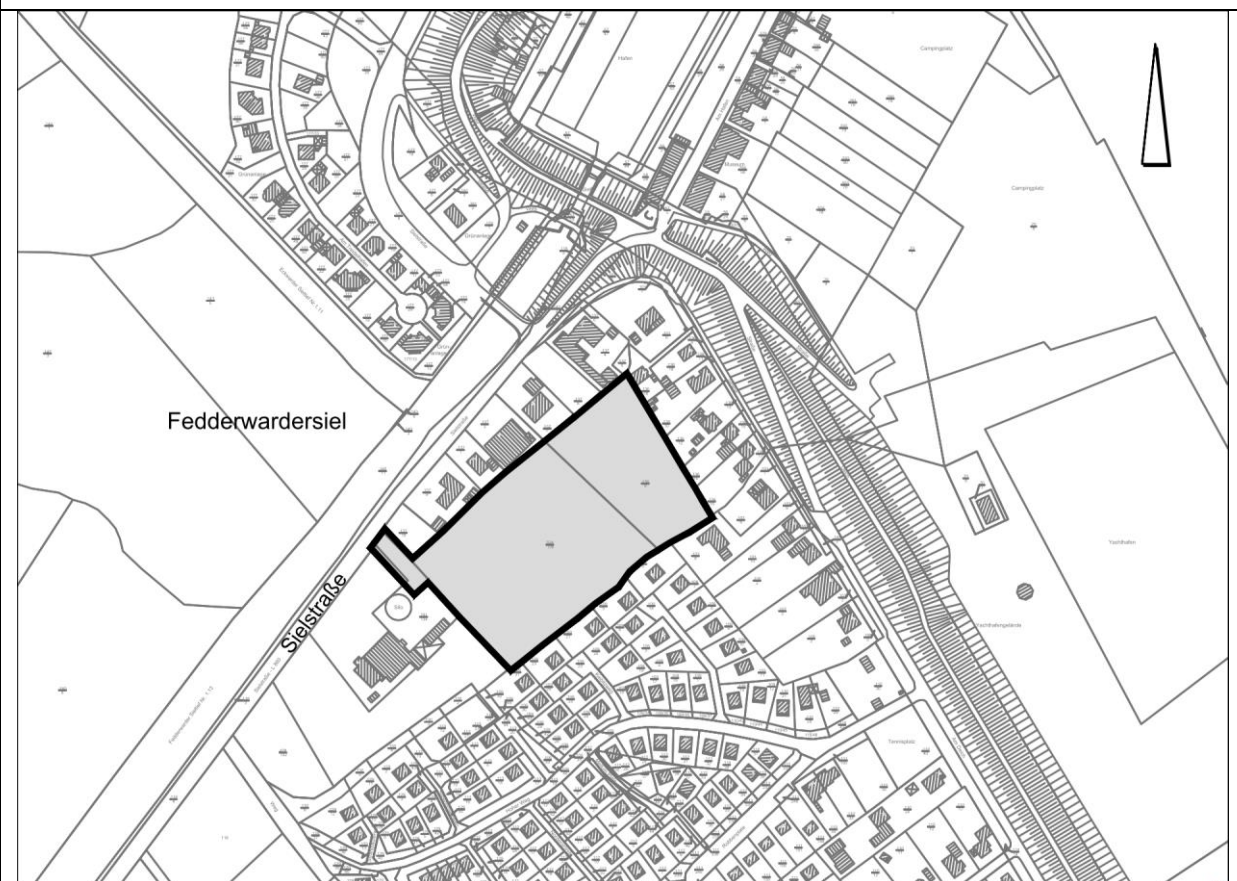
**Es gilt die BauNVO 2017.**

# Gemeinde Butjadingen

## Landkreis Wesermarsch

### 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 162, Fedderwardersiel: „Anschluss Sielstraße“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB



### Begründung

September 2022

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



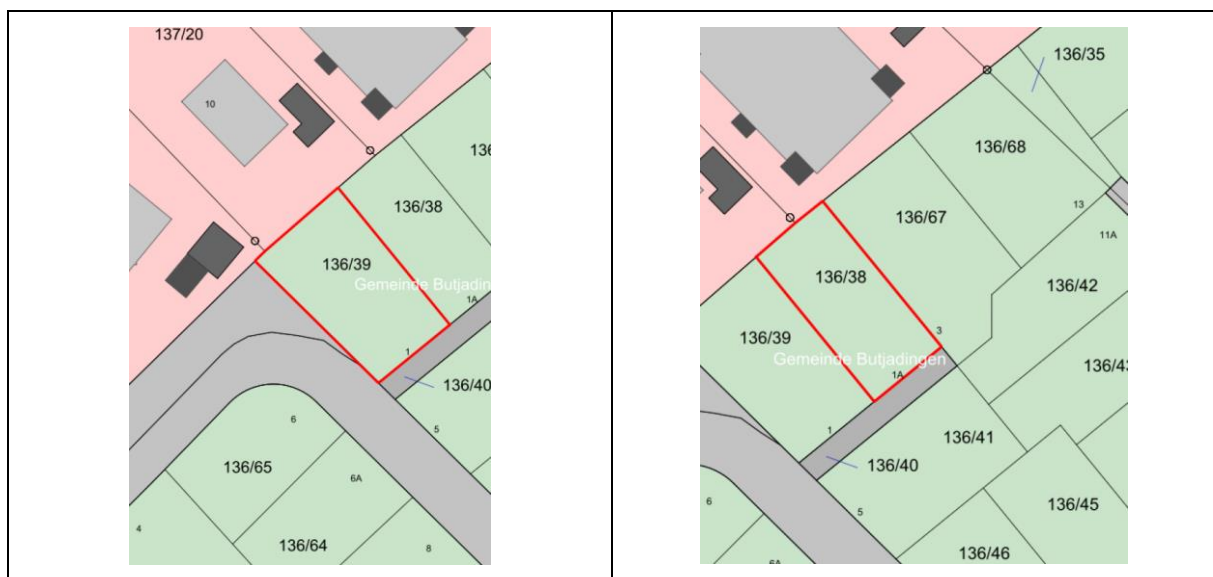
## INHALT

|          |                                                                                              |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>EINLEITUNG .....</b>                                                                      | <b>4</b>  |
| 1.1      | Planungsanlass.....                                                                          | 4         |
| 1.2      | Rechtsgrundlagen .....                                                                       | 5         |
| 1.3      | Lage des Plangebietes.....                                                                   | 6         |
| 1.4      | Planungsrahmenbedingungen .....                                                              | 6         |
| <b>2</b> | <b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>                                                    | <b>7</b>  |
| <b>3</b> | <b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE<br/>DER ABWÄGUNG.....</b> | <b>8</b>  |
| 3.1      | Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....                                                   | 8         |
| 3.2      | Relevante Abwägungsbelange .....                                                             | 8         |
| 3.2.1    | Nachbarschutzrechtliche Belange .....                                                        | 8         |
| 3.2.2    | Belange von Natur und Landschaft: Biotopschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung .....         | 8         |
| 3.2.3    | Eingriffsregelung .....                                                                      | 12        |
| <b>4</b> | <b>INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG .....</b>                                                | <b>12</b> |
| 4.1      | Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenzen.....                                          | 12        |
| <b>5</b> | <b>HINWEISE .....</b>                                                                        | <b>13</b> |
| <b>6</b> | <b>VERFAHREN.....</b>                                                                        | <b>14</b> |

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Planungsanlass

Die rechtswirksame 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 162 – Fedderwardsiel: „Anschluss Sielstraße“- der Gemeinde Butjadingen aus dem Jahr 2019 ist um eine textliche Festsetzung zu ergänzen. Hintergrund ist, dass bei der Umsetzung eines Doppelhauses mit Nebenanlagen „Am Kutterhafen 1 und 1a ein Vermessungsfehler aufgetreten war und ein Gebäude die Baugrenzen überschritten hatte und dadurch zu dicht an einen randlichen Grenzgraben, der kein Ordnungswasser 1. oder 2. Ordnung darstellt, herangerückt ist. Die Änderung betrifft folgende Flurstücke:



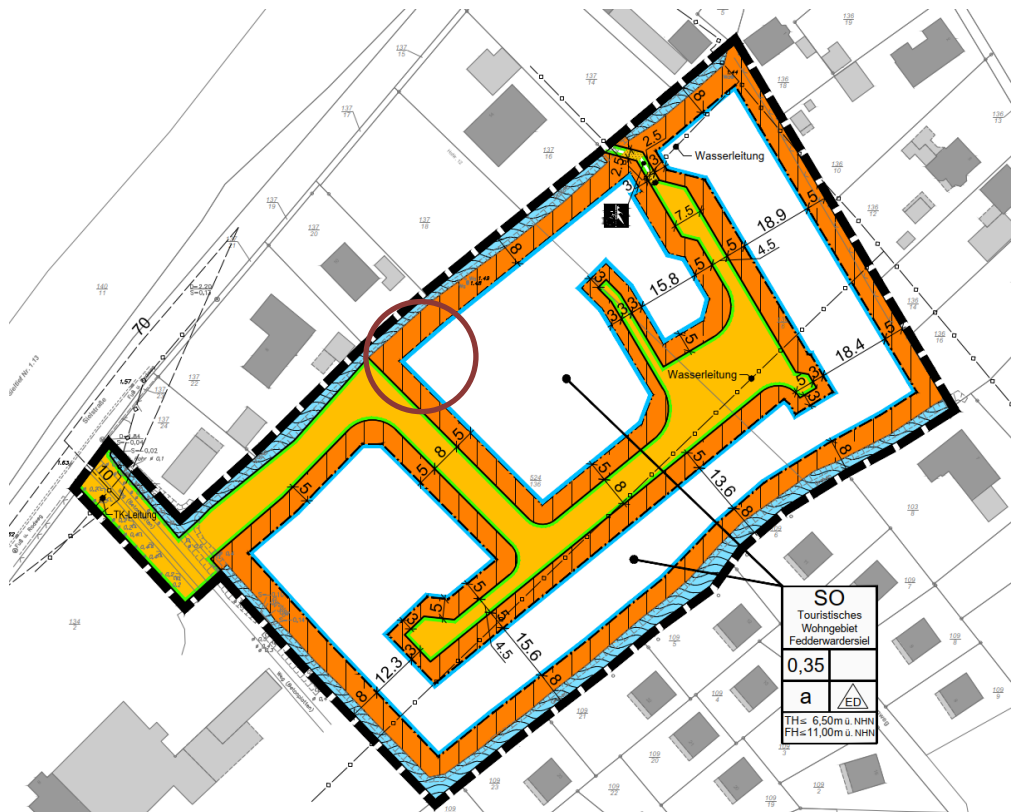
**Abb. 1: Flurstücke, für die die Bebauungsplanänderung durchgeführt wird**

Der Landkreis Wesermarsch hat bzgl. der entstandenen Bebauung lediglich eine Duldung ausgestellt, die jedoch nicht die Rechtssicherheit einer Baugenehmigung für die zukünftigen Eigentümer bedeutet.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist geregelt, dass, wenn eine Baugrenze festgesetzt ist, diese prinzipiell nicht durch Gebäude überschritten werden darf. Satz 2 von § 23 Abs. 3 BauNVO lässt hingegen ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zu.

Im vorliegenden Fall verhält es sich so, dass zu dem seitlichen Grenzgraben die Baugrenze in einem Abstand von 8 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt worden ist.





**Abb. 2: Ausschnitt rechtswirksamer Bebauungsplan mit Kennzeichnung der betroffenen Baugrenze mit 8 m Grenzabstand im Bereich der Gewässerfläche**

Ein nachbarschaftsrechtliches Erfordernis für einen entsprechenden Abstand besteht nicht.

Auch verlangen die Anforderungen an die Gewässerunterhaltung bei Gewässern 3. Ordnung nach § 58 Satz 4 NWG in Verbindung mit der „Verordnung über Gebiete mit hoher Gewässerdichte“ des Landkreises Wesermarsch vom 24.02.2022 nur einen Meter.

Insofern soll hier eine zusätzliche textliche Festsetzung aufgenommen werden, die bei den beiden Flurstücken ein Überschreiten der Baugrenze zu den Gewässern um einen Meter bei den Hauptgebäuden zulässt. An das Gebäude angebaute Terrassenüberdachungen können bis zu drei Meter Tiefe im nicht überbaubaren Bereich zugelassen werden. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bleiben von dieser Änderung unberührt.

## 1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für diese Aufstellung des Bebauungsplanes 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 90 – PlanzV 90),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),

in der jeweils geltenden Fassung.

Da es sich im vorliegenden Planverfahren um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und auch schon Planrecht besteht sowie die zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen.

Das beschleunigte Verfahren ist dann nach § 13a (1) Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen. Dies ist hier nicht der Fall. Insofern kann das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen, ein Umweltbericht ist nicht zu erstellen.

### 1.3 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich Fedderwardersiels östlich der Sielstraße und südlich bzw. westlich der Straße am Deich. Die Größe des Plangebietes Nr. 162, 1. Änderung beträgt ca. 1,8 ha. Das Plangebiet des gesamten Bebauungsplanes ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt zu entnehmen.

### 1.4 Planungsrahmenbedingungen

#### ***Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch 2019 (RROP 2019)***

Die Ziele der Regionalplanung werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wesermarsch zeichnerisch und textlich festgelegt. Das Plangebiet der 1. Änderung der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich in einem Raum, der mit der Funktion Vorranggebiet „Tourismusschwerpunkt“ und Vorranggebiet „Infrastrukturbezogene Erholung“ versehen wurde. Die Planungen entsprechen somit den Zielsetzungen der Regionalplanung.

Weiterhin sind für Fedderwardersiel der Seehafen/Binnenhafen und der Sportboothafen Umschlagplatz in den zeichnerischen Darstellungen des RROP festgelegt.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem RROP Landkreis Wesermarsch

Für das Plangebiet selber ist keine Darstellung getroffen.

## Flächennutzungsplan

Die Flächen im Plangebiet sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen als Wohnbauflächen dargestellt. Angrenzend befinden sich in westlicher, östlicher und nördlicher Richtung gemischte Bauflächen; in südlicher Richtung sind Sondergebiete für Ferienhäuser dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen wird gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung zu gegebener Zeit angepasst. Es ist ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristisches Wohngebiet“ darzustellen.



Abb. 4: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen

## Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 162 „Fedderwardersiel: Anschluss Sietstraße“, 1. Änderung (s. o.). Dieser sieht ein Touristisches Wohngebiet vor, welches sowohl Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen als auch sogenannte Dauerwohnnutzungen zulässt.

Die zeichnerischen und bestehenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen nicht verändert werden.

## 2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass der Planung ist ein mittlerweile errichtetes Doppelhaus mit Terrasse und Terrassenüberdachung, welches aufgrund eines Fehlers innerhalb der Vermessung kleinteilig die festgesetzte Baugrenze überschreitet.

Aus diesem Grunde, und weil damit auch keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden ist, soll folgende textliche Festsetzung als Textliche Festsetzung Nr. 8 ergänzend in die Satzung aufgenommen werden:

„Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist auf den Flurstücken 136/38 und 136/39, jeweils der Flur 11 der Gemarkung Langwarden, ein Überschreiten der Baugrenze zu den festgesetzten Gewässern um bis zu einem Meter bei den Hauptgebäuden zulässig. An das Gebäude angebaute Terrassenüberdachungen können bis zu drei Meter Tiefe im nicht überbaubaren Bereich zugelassen werden.“



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

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die Gemeinde Butjadingen führt gemäß §§ 3 und 4 i.V.m. § 13a BauGB Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen durch.

Die Ergebnisse dieser Verfahrensabläufe werden an dieser Stelle der Begründung dokumentiert

#### **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Im folgenden Abschnitt werden die vorliegenden Informationen über die relevanten Belange erläutert und miteinander abgestimmt.

Für das vorliegende Planvorhaben sind prinzipiell folgende Belange von Bedeutung:

- Nachbarschutz
- Belange von Natur und Landschaft: Biotopschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung

##### **3.2.1 Nachbarschutzrechtliche Belange**

Die Überschreitung der Baugrenze für Hauptgebäude um maximal einen Meter und der angebauten Terrassen (bzw. -überdachungen) um bis zu 3 m wird als nicht erheblich eingeschätzt, da die Baugrenze in einem Abstand von 8 m zu der rückwärtigen Grundstücksgrenze festgesetzt ist und damit über einen ausreichenden Abstand zu nachbarlichen Flächen verfügt.

Betroffenheiten werden dadurch insofern nicht ausgelöst.

##### **3.2.2 Belange von Natur und Landschaft: Biotopschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung**

Da die Baumaßnahmen sowohl auf den betroffenen Grundstücken als auch im gesamten Baugebiet bereits stattgefunden haben und weiterhin wie beantragt und genehmigt laufen und dabei die Belange wie in der ursprünglichen Bauleitplanung berücksichtigt wurden, gibt es hier keine weiteren relevante Belange. Der notwendige Biotopschutz als auch Artenschutz wurden im Rahmen der Bauausführung entsprechend der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 162 – Fedderwardersiel: „Anschluss Sielstraße“ der Gemeinde Butjadingen aus dem Jahr 2019 berücksichtigt. Es wurden dabei keine geschützten Tier- und Pflanzenarten vorgefunden.

## **Biotopschutz**

- Natura-2000-Gebiete

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ (FFH-Gebiet, EU 3118-331; EU-Vogelschutzgebiet, DE2210-401) liegt rd. 350 m östlich des Plangebietes.<sup>1</sup> Das FFH-Gebiet bzw. EU-Vogelschutzgebiet umfasst u. a. den Küstenbereich der Nordsee mit Salzwiesen, Wattflächen, Sandbänken, flachen Meeresbuchten und Düneninseln und ist von internationaler Bedeutung als Brut- und Rastgebiet für eine Vielzahl von Anhang-I-Arten und zahlreiche andere Wasser- und Watvögel. Weitere Natura-2000-Gebiete liegen in rd. 2,5 und 6 km Entfernung zum Plangebiet. Die Erhaltungs- und Schutzziele der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete wurden durch die Bautätigkeiten nicht beeinträchtigt. Eine Verträglichkeit war daher gegeben.

- Weitere Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

- NLP, BSR: „Niedersächsisches Wattenmeer“ (NDS 00001): 350 m östlich
- NSG: „Sinsum/Burhave“ (WE 00096): rd. 1,1 km südlich
- NSG: „Jericho/Langwarden“ (we 00098): rd. 5,1 km südwestlich

Durch die Baumaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen eingetreten, die den Schutzzielen der Schutzgebiete entgegenstehen.

## **Artenschutz**

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

Gemäß § 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. 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 wurde jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

### Europäische Vogelarten und Fledermäuse

Bestimmend für das Habitatpotential artenschutzrechtlich relevanter Arten im Plangebiet waren die Biotoptypen sonstiges feuchtes Intensivgrünland, Trittrassen, halbruderale Gras- und

<sup>1</sup> NUMIS Kartenserver: Natura-2000. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klima-schutz, Hannover. (Zugriff: November 2018)

<sup>2</sup> NUMIS Kartenserver: Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, Naturparks. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klima-schutz, Hannover. (Zugriff: November 2018)

Staudenflur feuchter Standorte, nährstoffreicher Graben und Baumreihe des Siedlungsbereichs. Für eine Nutzung durch Brutvögel des Baugebietes besteht auf der Fläche aufgrund der Siedlungsdichte bereits eine Störwirkung, so dass davon auszugehen ist, dass Vogelarten wie z. B. der Kiebitz oder der Große Brachvogel auf den Wiesen südlich und westlich von Fedderwardsiel brüten. Die Präsenz von Hauskatzen ist ebenfalls nicht auszuschließen, die für bodenbrütende Vogelarten speziell in Siedlungsnähe eine Gefährdung bedeuten. Ergänzend kommt hinzu, dass aufgrund der Bebauung im Plangebiet, aber auch durch die unmittelbar angrenzende Bebauung, eine Störwirkung für Brut- und Gastvogelarten besteht und diese Arten auf beruhigtere Bereiche ausweichen. Störungstoleranten Vogelarten bieten die halbruderalen Vegetationsbestände entlang der Gräben und die Baumbestände entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze Potential als Brutstandort. Die Baumbestände können ebenso Potential als Quartiersstandorte für Fledermausarten<sup>3</sup> dienen. Konkrete Nester oder Quartiere wurden bisher nicht nachgewiesen. Gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten sind im Plangebiet aufgrund der Habitatausstattung auszuschließen.

### Sonstige Artgruppen

Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Bebauung, der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumsprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten. Lediglich für den Moorfrosch (*Rana arvalis*) sind Vorkommen gemäß den Verbreitungskarten der Pflanzen und Tiere der FFH-Richtlinie des Bundesamtes für Naturschutz (Stand Oktober 2007) in Norddeutschland bekannt. Gemäß der Verbreitungskarte des NLWKN (Stand November 2011) liegen keine Nachweise des Moorfroschs in Butjadingen vor. Generell liegen keine konkreten Nachweise dieser Art im Plangebiet vor. Aufgrund der Habitatbedingungen in den angrenzenden Gräben sind Vorkommen des Moorfroschs daher mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Kartierung und Bebauung nicht festgestellt und sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

Nachfolgend wird dargelegt, welche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Realisierung der Planung hätten berührt werden können und welche Konfliktlösungsansätze ggf. bestanden hätten.

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

Zur Realisierung der Planung wurde insbesondere das Grünland, der Trittrasen und Baumbestände überbaut. Im Zuge dieser Maßnahmen hätten Vögel (insbesondere nicht flügge Jungvögel oder Vogeleier) und Fledermäuse geschädigt werden könne. Ein Konflikt mit dem Verbotstatbestand ließ sich jedoch vermeiden, indem die Baumaßnahmen (z. B. Baufeldfreimachung, Gehölzfällungen) außerhalb der Brutzeiten (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) und/oder außerhalb der Quartiersnutzung durch Fledermäuse durchgeführt wurde bzw. vor Umsetzung der Maßnahmen durch eine fachkundige Person überprüft und sichergestellt wurde, dass keine aktuell besetzten Vogelnester vorhanden sind.

---

<sup>3</sup> Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

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

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

Nach den gesetzlichen Vorgaben liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Da das Plangebiet bereits bebaut wurde, sind nur solche Tierarten zu erwarten, die keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Anwesenheit von Menschen, Verkehr u. ä. aufweisen.

Von der Ferienhaus- und Wohnnutzung wird tendenziell eher ein geringeres Störpotenzial für Tierarten erwartet. Zwar können bauzeitlich stärkere Störwirkungen entstehen, diese werden jedoch zeitlich eng begrenzt sein, so dass nicht von längerfristigen Auswirkungen auf die örtlichen Populationen von Brutvögeln und Fledermäusen ausgegangen werden muss.

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

Aufgrund der Habitatstrukturen wurde davon ausgegangen, dass bei Realisierung der planerischen Festsetzungen einzelne Lebensstätten gehölbewohnender Vogel- und Fledermausarten und ggf. Niststätten von Bodenbrütern betroffen sein könnten. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelnester und besetzten Fledermausquartiere in bzw. an Gebäuden und Gehölzen zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Bodenbrütenden Arten bauen ihre Nester in der Regel jedes Jahr erneut (temporär genutzte Lebensstätten), so dass diese Nester nach der Brutphase keinem Schutz mehr unterliegen. Auch Nester von gehölzbrütenden Vogelarten, die nur über eine Brutperiode genutzt werden, verlieren nach Abschluss der Nutzung ihren Schutz. Für Vogelnester und Fledermausquartiere an bzw. in Gehölzen, die einer mehrjährigen Nutzung (langfristig bzw. regelmäßig wiedergenutzte Lebensstätten) unterliegen, besteht auch nach Abschluss der Brutzeit/Quartiersnutzung weiterhin ein Schutz.

Inwieweit letztlich durch die erfolgten Gehölzfällungen regelmäßig wiedergenutzte Lebensstätten betroffen waren, ist nicht bekannt. Im Zuge der Überprüfung wurden keine mehrjährig genutzten Vogelnester oder Fledermausquartiere entdeckt, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich waren, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen waren.

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

### **Fazit**

Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen waren nicht erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft gehindert hätte. Zudem ist das Plangebiet mittlerweile vollständig bebaut.

### 3.2.3 Eingriffsregelung

Die Änderung Nr. 1 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 162 „Anschluss Sielstraße“ wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dementsprechend sind bei diesem Verfahren

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

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

### Bestand

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

Der Änderungsbereich war in der Vergangenheit als Wirtschaftsgrünland genutzt und ist mittlerweile bebaut. Die Funktionen für o. a. Schutzgüter sind insofern bereits verlorengegangen. Mit der ergänzten Festsetzung sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen verbunden, da auch nicht überbaubare Grundstücksflächen prinzipiell für bauliche Anlagen versiegelbar sind, solange die Vorgaben zur GRZ I für Hauptgebäude und GRZ II (Hauptgebäude und Nebenanlagen) nicht überschritten werden. Das ursprünglich festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin eingehalten. Es ist keine größere durch bauliche Anlagen überdeckte Fläche zulässig.

### Auswirkungen der Planung

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet bereits den Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung des B-Plans Nr. 162 „Anschluss Sielstraße“. Da durch die ergänzte textliche Festsetzung **keine zusätzliche Versiegelung** ermöglicht wird, sind mit der Planung keine Auswirkungen verbunden, die innerhalb einer Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen wären.

Zudem gelten Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

## 4 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

### 4.1 Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenzen

Entsprechend den in Kapitel 2 beschriebenen Planungszielen wird eine zusätzliche textliche Festsetzung getroffen, die kleinräumige Überschreitungen der Baugrenze für zwei Flurstücke zu den festgesetzten Wasserflächen zulässt.



Städtebaulich wird diese Abweichung für verträglich erachtet, weil die festgesetzte Baugrenze in einem ausreichenden Abstand zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt sind und somit keine nachbarschaftsrechtlichen Konflikte aufwirft und öffentliche Interessen ebenfalls nicht berührt werden.

## 5 HINWEISE

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

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

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.

## 6 VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Aufgestellt:



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

Butjadingen, den 08.09.2022

---

Bürgermeister