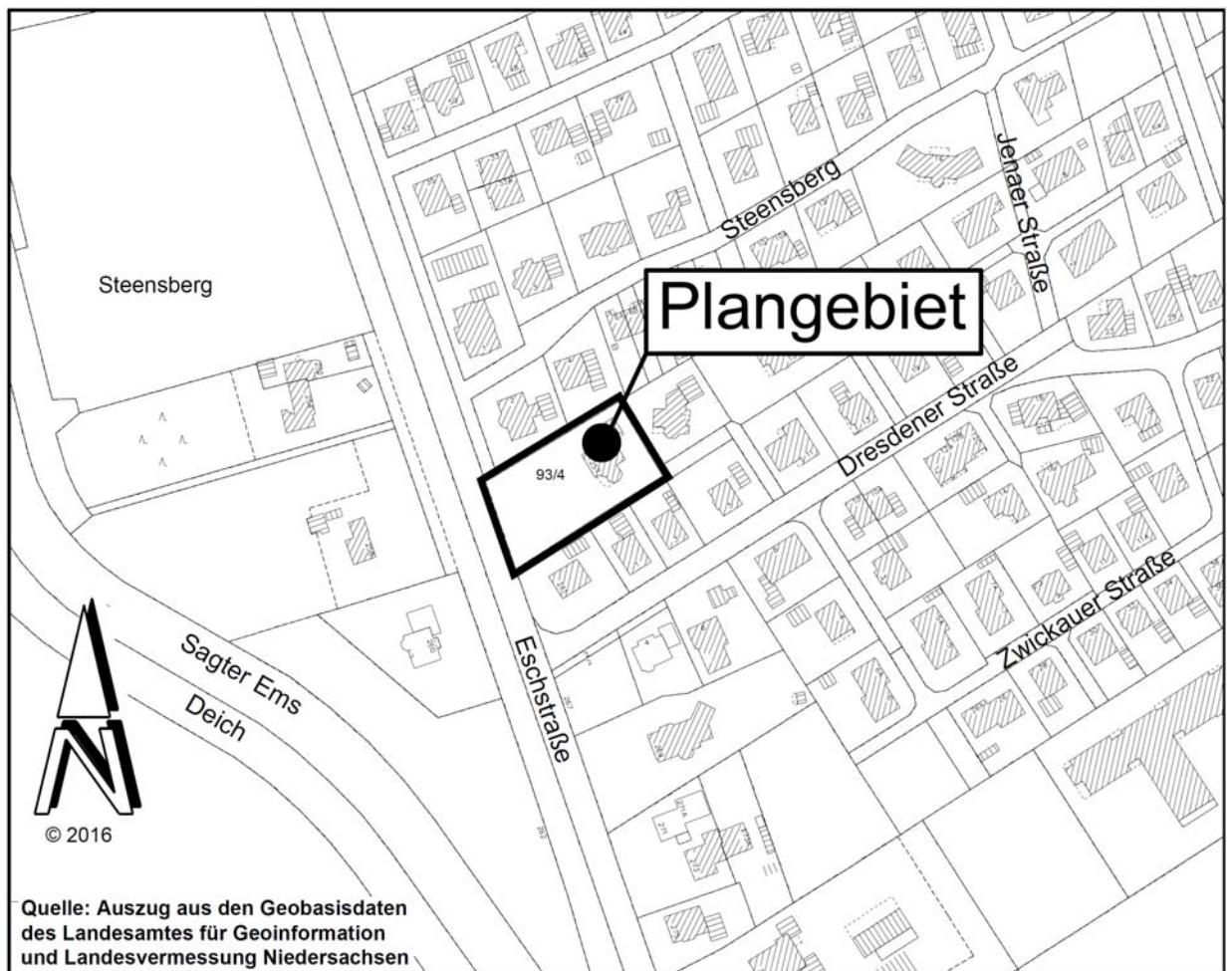




**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 27A,**  
**5. Änderung**  
**„Nördlich der Friedhofstraße II“**  
**der Gemeinde Saterland**  
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)  
(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)



**Büro für Stadtplanung**

Gieselmann und Müller GmbH  
Eschenplatz 2  
26129 Oldenburg  
Tel.: 0441 593655  
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhalt	Seite
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....</b>	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSERFORDERNIS UND VORGABEN.....</b>	<b>3</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	3
2.2    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN .....	3
2.3    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN .....	5
2.5    IMMISSIONSSITUATION.....	5
<b>3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>6</b>
3.1    BAUGRENZEN UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	6
3.2    ÜBRIGE FESTSETZUNGEN. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....	7
3.3    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	7
3.4    ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	8
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>8</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....	8
4.2    BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	9
<b>5 HINWEISE.....</b>	<b>10</b>
<b>6 VERFAHREN.....</b>	<b>11</b>
<b>ANLAGE .....</b>	<b>12</b>

## **1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Bebauungsplan Nr. 27A „Nördlich der Friedhofstraße II“ befindet sich im Ortsteil Ramsloh der Gemeinde Saterland und erstreckt sich nördlich der Friedhofstraße (K 299) von der Eschstraße im Westen bis zur Eichenstraße im Osten.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27A umfasst das Flurstück Nr. 93/4 der Flur 13, Gemarkung Ramsloh, am nordwestlichen Rand des ursprünglichen Bebauungsplanes. Das Gebiet befindet sich ca. 300 m nördlich der Friedhofstraße und grenzt im Westen an die Eschstraße an.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Gebietes ergeben sich aus der Satzung.

## 2 Planungserfordernis und Vorgaben

### 2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 27A, rechtskräftig seit dem 13.09.2005, setzt das Plangebiet, wie auch die umliegenden Flächen, als allgemeines Wohngebiet mit der Möglichkeit einer max. zweigeschossigen Bebauung fest<sup>1</sup>.

Das Flurstück Nr. 93/4 ist entsprechend im östlichen Bereich mit einem Wohngebäude bebaut.

Das Flurstück Nr. 93/4 ist Teil eines sich angrenzend fortsetzenden allgemeinen Wohngebietes (WA 2) und im östlichen Bereich mit einem Wohngebäude bebaut.

Auf dem Flurstück befanden sich im westlichen Bereich mehrere Einzelbäume. Diese wurden im ursprünglichen Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegt und der westliche Bereich wurde als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Für zwei abgängige Bäume wurden im Gebiet zwei Neuanpflanzungen vorgenommen.

Der Grundstückseigentümer möchte nun im Plangebiet jedoch eine ergänzende Wohnbebauung realisieren. Er hat daher beantragt, das Erhaltungsgebot für die Einzelbäume aufzuheben und den Bauteppich im westlichen Bereich des Flurstückes auszuweiten.

Eine ergänzende Bebauung im westlichen Bereich würde das Siedlungsbild abrunden und ist auch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll. Sie soll daher ermöglicht werden. Die Gemeinde entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

### 2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben für die Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann eine Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,

---

<sup>1</sup> Im Rahmen der 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 12.05.2014, welche ebenfalls das vorliegende Plangebiet umfasst, wurde für die allgemeinen Wohngebiete eine vereinfachte textliche Änderung vorgenommen und auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen in geringem Umfang eine ergänzende Bebauung durch untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 (1) BauNVO ermöglicht.

- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
  - a) weniger als 20.000 qm
  - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche Flächen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst mit dem Flurstück Nr. 93/4 eine Fläche von ca. 2.030 qm. Das Plangebiet ist Teil des zentralen Siedlungsbereichs von Ramsloh, vollständig von Bebauung umgeben und selbst teilweise bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringeren Größe des Plangebietes nicht erreicht. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

### **2.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet soll unverändert als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Planung entspricht daher weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### **2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen**

#### **(Anlage 1)**

Das Plangebiet ist im östlichen Bereich mit einem Wohngebäude bebaut. Auch die östlich und südlich angrenzenden Flächen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 27A und vollständig mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut.

Die nördlich angrenzende Wohnbebauung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 64, welcher ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet für eine ein- bis zweigeschossige Bebauung ausweist. Die Planung ist ebenfalls bereits vollständig umgesetzt. Neben Einzel- und Doppelhäusern finden sich hier auch einzelne Hausgruppen.

Im Westen begrenzt die Eschstraße das Gebiet. Parallel dazu verläuft westlich die Bahntrasse Sedelsberg-Ocholt. Daran schließen sich weitere einzelne Wohngebäude an. In ca. 90 m Entfernung verläuft die Sagger Ems.

### **2.5 Immissionssituation**

#### Verkehrsimmissionen – K 299

Mit der Friedhofstraße (K 299) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in einer Entfernung von ca. 300 m südlich des Plangebietes. Aufgrund dieses Abstandes und durch die dem Gebiet zur Friedhofstraße vorgelagerte Bebauung sind unzumutbare Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen durch Verkehrslärm im Plangebiet nicht zu erwarten.

#### Bahnlinie Sedelsberg-Ocholt

Westlich des Plangebietes verläuft parallel westlich zur Eschstraße die Eisenbahntrasse Sedelsberg-Ocholt. Täglich und ausschließlich tagsüber verkehrt in der Regel einmal ein Güterzugpaar. Zudem wird die Bahnstrecke unregelmäßig, insbesondere an Wochenenden, durch die Museumseisenbahn Ammerland Barßel Saterland (MABS) befahren. Am Wochenende wird die Strecke jedoch nicht für den Güterverkehr genutzt.

Die Bahnstrecke quert das Gemeindegebiet, u.a. im Bereich der Ortslagen. Dadurch grenzen in weiten Teilen, auch im vorliegenden Siedlungsbereich,

ausgewiesene Baugebiete und vorhandene Wohngebäude unmittelbar an die Bahntrasse an.

Im Rahmen anderer Bauleitplanverfahren in der Nachbarschaft dieser Bahntrasse wurde ein Lärmimmissionsgutachten erstellt, welches die gleiche Frequentierung der Strecke (ein Güterzug täglich) zugrunde legt.

Diese Untersuchung ermittelte auf Grundlage der Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen<sup>2</sup> in einem Abstand von ca. 10 m zur Bahnstrecke einen Beurteilungspegel von tags 46 dB(A) und damit eine deutliche Unterschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags. Nachts findet kein Verkehr auf der Bahnlinie statt.

Die westliche Baugrenze im vorliegenden Plangebiet hält zur Bahnstrecke dagegen bereits einen Abstand von über 20 m ein.

Da auch die Lage und Größe des Baugebietes und die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet unverändert bleiben, wird die Situation durch die vorliegende Planung nicht verändert. Lärmschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

#### Sonstige Immissionen

Emittierende gewerbliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Auch emittierende landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung oder sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Zur südwestlich gelegenen St. Jakobus-Kirche und einem angegliederten Kindergarten hält das geplante Wohngebiet bereits Abstände von ca. 300 m ein. Es sind im Plangebiet daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

## **3 Geplante Festsetzungen**

### **3.1 Baugrenzen und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Mit der vorliegenden 5. Änderung wird der bisherige Bauteppich auf dem Flurstück Nr. 93/4 nach Nordwesten ausgeweitet. Die nördliche Baugrenze wird mit einem Abstand von einheitlich 6 m zur nördlichen Plangebietsgrenze und

---

<sup>2</sup> VkBf. 1983, S. 307 ff. Die Richtlinie bildete die Grundlage für die spätere Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), sie enthielt Immissionsgrenzwerte (IGW) für die Lärmvorsorge, jedoch noch keine IGW für die Lärmsanierung.

die westliche Baugrenze mit einem Abstand von einheitlich 8 m zur Straßenverkehrsfläche der Eschstraße festgesetzt.

Im Rahmen der 2. Änderung wurde auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplanes Nr. 27A in geringem Umfang eine ergänzende Bebauung durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Wintergärten sowie mit Garagen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 (1) BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, ermöglicht. Der Mindestabstand zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche sollte 3 m betragen. Entlang der Eschstraße sind jedoch im vorliegenden Bereich vorhandene Leitungstrassen zu berücksichtigen, weshalb im Plangebiet ein nicht überbaubarer Bereich in einer Tiefe von 8 m verbleibt.

### **3.2 Übrige Festsetzungen. örtliche Bauvorschriften, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Die übrigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes bzw. dessen 2. Änderung sollen unverändert bestehen bleiben und werden durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

Entsprechend bleiben für das Plangebiet die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl von 0,4, maximal zwei Vollgeschosse, Geschossflächenzahl von 0,6) bestehen. Auch die offene Bauweise und die im Ursprungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung behalten ihre Gültigkeit.

### **3.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden im vorliegenden Plangebiet 5 Einzelbäume mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Im September 2016 wurde die Fällung von zwei festgesetzten Eichen vom Landkreis Cloppenburg mit der Auflage genehmigt, eine Ersatzpflanzung mit zwei standortgerechten heimischen Laubbäumen (Stammumfang 14-16 cm mit durchgehendem Leittrieb und einer Höhe von 2,50 m) vorzunehmen.

Dies wurde entsprechend umgesetzt und es wurden im westlichen Bereich des Plangebietes zwei Neuanpflanzungen vorgenommen.

Mit der ergänzend geplanten Bebauung ist von einer Beseitigung der verbliebenen drei Bäume auszugehen. Es wird daher eine Festsetzung getroffen, dass bei Abgang oder einer Beseitigung je Einzelbaum auf dem Flurstück eine Ersatzpflanzung mit einem standortgerechten heimischen Laubbaum (Stammumfang 14-16 cm, Höhe  $\geq$  2,5 m) vorzunehmen ist und diese dauerhaft zu erhalten sind.

### **3.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

#### **3.4.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Eschstraße an. Die vorhandene und ergänzend geplante Bebauung wird verkehrlich somit über diese Straße erschlossen. Die Eschstraße hat im Süden Anschluss an die Friedhofstraße (K 299) und das weitere örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

#### **3.4.2 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist Teil eines technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereichs innerhalb der Ortslage von Ramsloh. Durch die Planänderung wird die Erschließungssituation gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 27A nicht geändert. Für die ergänzend geplante Bebauung dürfte der Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen möglich sein. Das Maß der möglichen Versiegelung bleibt unverändert. Hinsichtlich der Ver- und Entsorgungssituation ergeben sich durch die 5. Änderung daher keine Auswirkungen.

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Mit der vorliegenden Änderung bleibt für das Plangebiet die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet unverändert erhalten. Die möglichen Nutzungen im Plangebiet entsprechen somit weiterhin den Nutzungsmöglichkeiten der angrenzenden Bebauung.

Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert bestehen.

Änderungen ergeben sich durch die Möglichkeit zur Beseitigung vorhandener Einzelbäume und die Ausweitung des Bauteppichs, wodurch die Bebaubarkeit des Grundstückes im westlichen Bereich verbessert wird. Da damit jedoch lediglich eine Anpassung an die auch angrenzend bestehenden Möglichkeiten erfolgt und zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung, an dessen Südseite eine Neubebauung ermöglicht wird, ein 3 m breiter Pflanzstreifen verbleibt, erscheinen die zusätzlich geschaffenen Bebauungsmöglichkeiten zumutbar, um eine sinnvolle innerörtliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Für die Einzelbäume ist bei einer Beseitigung auf dem Grundstück eine Ersatzanpflanzung vorzunehmen.



## 4.2 Belange von Natur und Landschaft

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere der § 1 und 1a BauGB abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden. Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Das Plangebiet umfasst einen ca. 2.030 qm großen innerörtlichen Bereich. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 im Plangebiet ca. 810 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Soweit jedoch Flächen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese zu ersetzen.

Im vorliegenden Fall entfällt für fünf festgesetzte Einzelbäume das Erhaltungsgebot. Für zwei abgängige Bäume wurden bereits Ersatzanpflanzungen auf dem Grundstück vorgenommen. Für die verbliebenen drei Einzelbäume wird textlich geregelt, dass bei Abgang oder einer Beseitigung je Einzelbaum auf dem Flurstück eine Ersatzpflanzung mit einem standortgerechten heimischen Laubbaum (Stammumfang 14-16 cm, Höhe  $\geq 2,5$  m) vorzunehmen ist und diese dauerhaft zu erhalten sind. Damit sind externe Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

### Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Mit der vorliegenden Planung wird das Erhaltungsgebot der auf dem Flurstück Nr. 93/4 bislang festgesetzten fünf Einzelbäume aufgehoben. Für zwei bereits abgängige Einzelbäume wurden Ersatzanpflanzungen auf dem Grundstück umgesetzt.

Im Rahmen der Realisierung geplanter Bauvorhaben ist von einer Beseitigung der verbliebenen drei Altbäume auszugehen, wodurch sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben können.

Bei einer Überprüfung der drei Alteichen im Hinblick auf mögliche Höhlen oder Nistplätze von Fledermäusen oder Brutvögeln am 16.06.2023 wurden weder Höhlen noch Horste oder sonstige größere wiederholt bzw. mehrjährig genutzte Nester ausgemacht. Am Stamm aller drei Bäume waren Nistkästen und ein Fledermausquartier angebracht. Durch die bereits fortgeschrittene Brutsaison

war jedoch keines der 5 Nistkästen belegt. Auch im Fledermausquartier ließ sich keine Nutzung nachweisen (s. Anlage 1).

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit im Gebiet und umliegend vorhandener Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Gebiet und angrenzend verbleibenden Bäume, Gärten und Freiflächen genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel oder Fledermäuse jedoch sicher auszuschließen, dürfen die Baufeldräumung oder eine Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) stattfinden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern und Höhlen) sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.

Außerdem müssen als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potenzieller Quartierstätten die 5 Nistkästen an Bäume in der direkten Umgebung umgehängt oder ein vergleichbarer Ersatz geschaffen werden. Das Fledermausquartier ist ebenfalls im nahen Umfeld umzuhängen oder ein vergleichbarer Ersatz zu schaffen. Dabei ist es nicht wichtig ob als Hangplatz ein Baum oder ein Gebäude gewählt wird.

In die Satzung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## 5 Hinweise

### Denkmalschutz

Der Gemeinde Saterland sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).“

## **Gebäudeenergiegesetz (GEG)/Klimaschutz**

Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Durch das GEG werden das bisher gültige Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Eine weitere Änderung des GEG ist zum 01.01.2023 in Kraft getreten. Dieses gibt eine Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent vor.

Zudem ist § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ zu beachten.

## **6 Verfahren**

### **Beteiligung der betroffenen Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)**

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

### **Veröffentlichung und öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und zeitgleich öffentlich im Rathaus der Gemeinde Saterland ausgelegt.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können.

## **Satzungsbeschluss**

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom .....

Saterland, den .....

Bürgermeister

## **Anlage**

1. Artenschutzfachrechtliche Stellungnahme

Dipl. Biologe  
Christian Wecke  
Garnholterdamm 17  
26655 Westerstede  
mobil: 0179-9151046  
email: christian.wecke@googlemail.com

Anlage 1

Abs.: Christian Wecke, Garnholterdamm 17, 26655 Westerstede

Gemeinde Saterland  
Hauptstraße 507  
D-26683 Saterland

Artenschutzfachliche Stellungnahme

Westerstede, den 25.09.2023

**Planvorhaben: BP Nr. 27A, Bebauung auf dem Flurstück 93/4 Flur 13  
Gemarkung Ramsloh, Eschstraße 257, 26683 Saterland**

**Aufgabenstellung:**

Auf dem Flurstück 93/4 der Flur 13 Gemarkung Ramsloh in 26683 Saterland ist mit der 5. Änderung des BP Nr. 27A die Errichtung eines Wohnhauses auf dem bisher unbebauten zur Straße gewandten Grundstücksteil geplant. Die für das Baufeld vorgesehene Fläche ist derzeit von einer Gruppe alter Eichen bestanden (s. Abbildung 1 bis Abbildung 5). Um artenschutzrechtliche Verbotstatsbestände nach § 44 Abs. 1 im Vorfeld der Baufeldvorbereitung und der damit eihergehenden Fällung der drei Alteichen ausschließen zu können, erfolgte am 16.06.2023 eine Untersuchung der Bäume auf eine aktuelle Nutzung durch artenschutzrechtlich relevante Tierarten. Für die untersuchte Fläche sind das alle europäischen Brutvogelarten und die Artengruppe der Fledermäuse. Weitere gemeinschaftsrechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten lassen sich aufgrund der Lage im Raum und der gegebenen Habitatstruktur ausschließen.

**Ergebnis:**

Die Eichen waren alle in einem gepflegten, vitalen Zustand (hoch ausgeastet). Totholz war nur in Form abgestorbener Äste in maximal etwa fingerdicker Stärke vorhanden. Höhlen durch Spechte oder durch Ausfaltungen von Astabbrüchen ließen sich nicht nachweisen. Die Rinde zeigte bei allen vom Vorhaben überplanten Bäumen keine Ablösungen, die Taschen oder Spalten bildeten. Geifvogelhorste oder dauerhaft genutzte oder nutzbare Fortpflanzungs- und Ruhestätten wie Spechthöhlen konnten nicht nachgewiesen werden. Am Stamm aller drei Eichen waren verschiedene Vogelnistkästen und ein Fledermausquartier angebracht (s. Abbildung 3 bis Abbildung 5). Durch die zu dem Zeitpunkt fortgeschrittene Brutsaison war zu dem Zeitpunkt kein Nistkasten belegt. Auch im Fledermausquartier ließ sich zu dem Zeitpunkt keine Nutzung nachweisen.

**Artenschutzrechtliche Grundlage**

Artenschutzrechtliche Verbote:

Die planungsrelevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Danach ist es verboten:

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

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten. Alle streng geschützten Arten sind

zugleich als deren Teilmenge auch besonders geschützte Arten. Welche Arten zu den besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten bzw. den streng geschützten Arten zählen, ist in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG bzw. der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV 2005), Anlage 1 Spalte 2 und 3 geregelt:

- streng geschützte Arten: Arten, die in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Handel-Verordnung 1996), in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie - FFH-RL) genannt sind sowie die Arten nach Anlage 1, Spalte 3 der BArtSchV.
- besonders geschützte Arten: Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind, die europäischen Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL), die Arten nach Anlage 1, Spalte 2 der BArtSchV sowie die streng geschützten Arten (s.o.).

In § 44 Abs. 5 BNatSchG wird der Anwendungsbereich der Verbotstatbestände für nach § 17 BNatSchG zugelassene Eingriffe sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG auf europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-RL sowie solche Arten eingeschränkt, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zudem liegt danach kein Verstoß gegen § 44 Abs. 3 BNatSchG vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten – ggf. unter Hinzuziehung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen – im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

#### **Artenschutzfachliche Empfehlungen bei Umsetzung des Planvorhabens:**

In Bezug auf das Vorhaben betrachtungsrelevant nach Anwendungsbereich der Verbotstatbestände sind europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-RL sowie solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG. Das sind im Fall der hier betrachteten Baumgruppe alle baum- und höhlen-/nischenbrütenden europäischen Vogelarten sowie alle heimischen Fledermausarten.

#### **Brutvögel**

Betrachtungsrelevant sind Verluste von Elterntieren, Eiern oder nicht flüggen Jungvögeln während der Baufeldräumung entlang und innerhalb der Vorhabenfläche, wenn diese während der Brutzeit der vorkommenden Vogelarten durchgeführt werden. Die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird unter Berücksichtigung der Maßnahme zur Vermeidung bzw. Verminderung der Auswirkungen ausgeschlossen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) wird folgende Maßnahmen notwendig:

- Die Baufeldräumung hat außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 31. September (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG) zu erfolgen (Bauzeitenbeschränkung).
- Erfolgt die Baufeldräumung während der Brutzeit, hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) für potenziell brütende Vogelarten eine Überprüfung auf Nester bzw. nistende Brutvögel im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen. Befinden sich in Nutzung befindliche Nester in den Bäumen oder Nistkästen, ist die Baufeldvorbereitung bis zum Ausfliegen der Jungvögel auszusetzen.

In Bezug auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung) sind vorhabenbedingt durch die Vorbelastung durch die Nähe zur bestehenden Siedlung keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist vorhabenbedingt durch die Entfernung der Bäume und der Nistkästen zu erwarten.

Die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bei den zu erwartenden, kulturfolgenden, baum- und strauchbrütenden Arten wird unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des flächenbezogenen Biotoptypenansatz der Eingriffsregelung zur Vermeidung bzw. Verminderung der Auswirkungen ausgeschlossen. Die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei Höhlen- und Nischenbrütern wird unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahme zur Vermeidung bzw. Verminderung der Auswirkungen ausgeschlossen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 3 BNatSchG

Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenverlust) wird folgende Maßnahme notwendig:

Die Nistkästen sind im nahen Umfeld an geeignete Strukturen umzuhängen oder ein vergleichbarer Ersatz zu schaffen, um den lokalen Verlust der Fortpflanzungsstätten auszugleichen. Dabei ist es nicht wichtig, ob als Hangplatz ein Baum oder ein Gebäude gewählt wird.

#### **Fledermäuse**

Betrachtungsrelevant sind Verluste von Individuen in Quartieren während der Baufeldräumung innerhalb der Gehölze, wenn diese innerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse durchgeführt werden. Durch eine Bauzeitenbeschränkung und/oder ökologische Baubegleitung lassen sich Tötungen vermeiden.

Die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Auswirkungen ausgeschlossen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) werden folgende Maßnahmen notwendig:

- Die Baufeldräumung hat außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 30. September (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG) zu erfolgen (Bauzeitenbeschränkung).
- Erfolgen die Baufeldvorbereitung und Vegetationsentfernung während der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse, hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) für in Quartieren befindliche Individuen eine Überprüfung von Höhlen im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen. Befinden sich Fledermäuse in den Quartieren (inkl. Vogelnistkästen), ist die zuständige Naturschutzbehörde hinzuzuziehen und ggf. ein Umhängen des Quartiers trotz Nutzung zu erwägen.

In Bezug auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störung) ist bei den zu erwartenden siedlungsnah lebenden, kulturfolgenden Arten wie Breitflügel- und Zwergfledermaus keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen durch die Baufeldvorbereitung zu erwarten.

Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist vorhabenbedingt durch die Entfernung der Nistkästen und des Fledermausquartiers zu erwarten.

Die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bei den zu erwartenden kulturfolgenden Arten wird unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Auswirkungen ausgeschlossen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 3 BNatSchG

Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenverlust) wird folgende Maßnahme notwendig:

Das Fledermausquartier ist im nahen Umfeld an geeignete Strukturen umzuhängen oder ein vergleichbarer Ersatz zu schaffen, um den lokalen Verlust der Lebens- und Vermehrungsstätte auszugleichen. Dabei ist es nicht wichtig, ob als Hangplatz ein Baum oder ein Gebäude gewählt wird.

Bei der Umsetzung des Bauvorhabens ist die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG ist bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Die Ausarbeitung der artenschutzfachlichen Stellungnahme wurde nach bestem Wissen und Gewissen und mit der erforderlichen Sorgfalt erstellt. Der Beitrag besteht aus 3 Seiten, und 4 Seiten Bildanlagen (Gesamtseitenzahl: 7 Seiten)



Christian Wecke



Anhang: Fotos der Vorhabenfläche



Abbildung 1 Übersicht über die Eichengruppe von Osten



Abbildung 2 Übersicht über die Eichengruppe von Westen





Abbildung 3

Struktur und Zustand der Eichen 1 (Vogelnistkästen)





Abbildung 4 Struktur und Zustand der Eichen 2 (Vogelnistkästen)





Abbildung 5 Struktur und Zustand der Eichen 3 (Fledermausquartier)