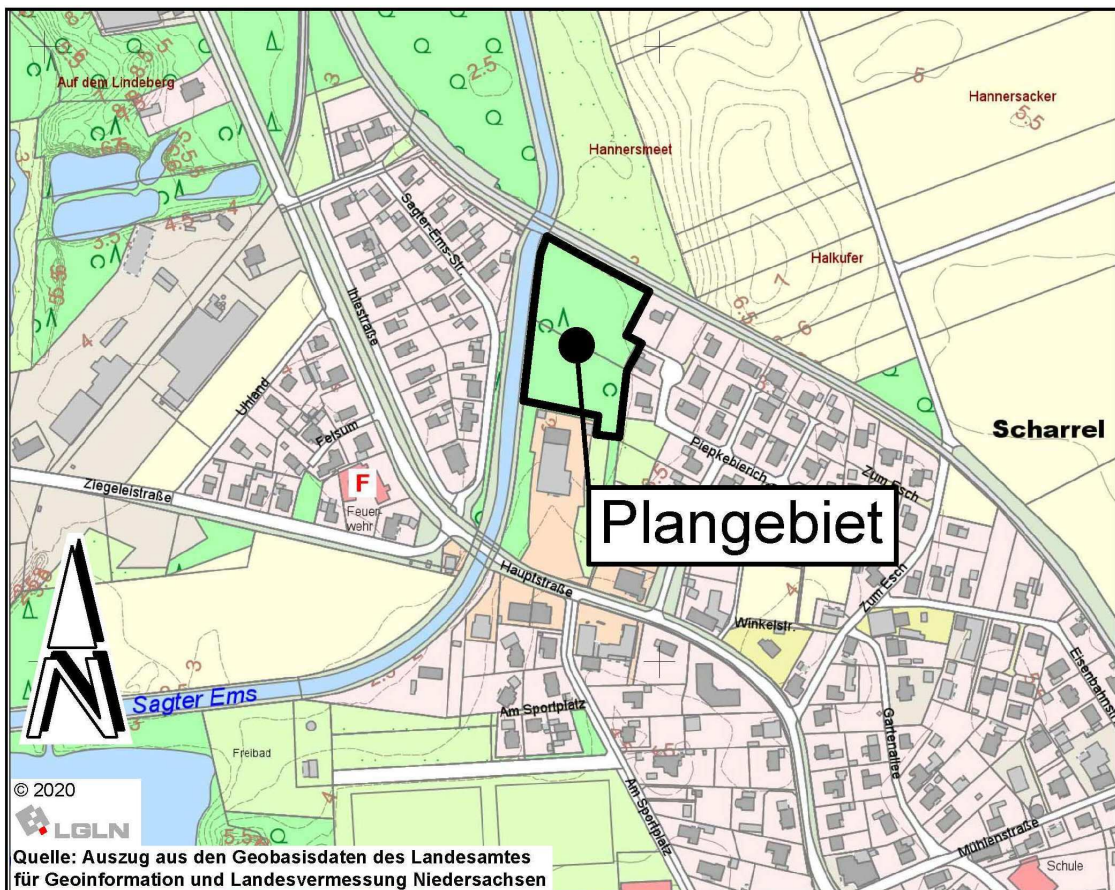




Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17, 6. Änderung „Nördlich der Mühlenstraße“

Mit örtlichen Bauvorschriften
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

- Entwurf -



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

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND VORGABEN.....	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN	6
2.5 IMMISSIONSSITUATION.....	7
3 INHALT DES PLANES	8
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	8
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	9
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 NBAUO).....	9
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	10
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	11
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN, BIOTOPVERBUND SAGTER EMS	11
4.2 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET „SAGTER EMS“.....	12
4.3 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	13
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	15
5.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG	15
5.2 VER- UND ENTSORGUNG	16
6 HINWEISE.....	17
7 STÄDTEBAULICHE DATEN	19
8 VERFAHREN.....	19
ANLAGEN.....	20

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Nördlich der Mühlenstraße" befindet sich innerhalb der Ortslage des Ortsteils Scharrel der Gemeinde Saterland. Das Gebiet umfasst die Flurstücke Nr. 58/36 und 58/37 und den nördlichen Teil des Flurstückes Nr. 52/8 der Flur 35, Gemarkung Scharrel.

Es umfasst damit Teilflächen am nordwestlichen Rand des ursprünglichen Bebauungsplanes. Das Gebiet wird im Westen durch die Sagter Ems und im Norden durch die Eisenbahntrasse Sedelsberg-Ocholt begrenzt.

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

2 Planungserfordernis und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Plangebiet umfasst im südlichen Bereich Teile des Grundstückes eines ehemaligen Verbrauchermarktes im zentralen Bereich der Ortslage von Scharrel. Das Marktgrundstück wurde im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 17 (Rechtskraft 28.04.1989) fast vollständig als Mischgebiet festgesetzt.

Der nördliche Teil des Plangebietes wurde mit der 1. Änderung (Rechtskraft 15.04.1994) als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, welcher randlich mit Gehölzen eingefasst werden sollte (s. Anlage 1.1). Anstelle eines Spielplatzes wurde jedoch ein Regenrückhaltebecken realisiert. Eine Teilfläche am Ostrand ist als Gartenfläche einem angrenzenden Wohngrundstück zugeordnet.

Die Marktnutzung wurde aufgegeben und mit der 5. Änderung (Rechtskraft 21.02.2022) wurde die Ausnutzbarkeit des Grundstückes erhöht, um südlich der vorliegenden Planänderung eine Seniorenwohnanlage und Einrichtungen aus dem Pflegesektor zu realisieren. Diese Nutzungen wurden bereits umgesetzt.

Im vorliegenden Bereich wurde dagegen mit der 5. Änderung das Mischgebiet zurückgenommen und der nördliche Teil des Flurstückes Nr. 52/8 wurde als private Grünfläche festgesetzt, um den Biotopverbund entlang der Sagter Ems zu stärken und ein hier vorhandenes Stillgewässer zu erhalten (s. Anlage 1.2).

Mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cloppenburg konnte nun jedoch eine Lösung gefunden werden, in diesem Teilbereich weitere Mischgebietsflächen zur Errichtung einer Kindertagesstätte auszuweisen, gleichzeitig jedoch weiterhin der Forderung des Biotopverbunds zu entsprechen (s. Anlage 2: Grünordnungsplan).

Nach Auffassung der Gemeinde ist die ergänzend geplante Bebauung in diesem zentral in Scharrel gelegenen und ehemals bereits als Baugebiet ausgewiesenen Bereich sinnvoll. Die Gemeinde entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

Der nördliche Teil des Plangebietes soll im Grundsatz als Grünfläche verbleiben, die Zweckbestimmung soll jedoch an die tatsächlich entstandenen Nutzungen angepasst werden.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

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

Gemäß § 13 a BauGB kann die 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,
- 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.

Die vorliegende Planänderung umfasst einen Teilbereich von ca. 10.545 qm der 1. bzw. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17. Das Gebiet ist Teil der bebauten Ortslage von Scharrel und fast vollständig von Bebauung umgeben. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von max. 2 ha) wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und einer zulässigen Grundfläche von ca. 1.545 qm erheblich unterschritten. 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 Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Vorgaben und Rahmenbedingungen

Landesraumordnungsprogramm

Die Sagter Ems ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 bzw. der Änderungsverordnung 2022 mit dem Vorrang des Biotopverbundes gekennzeichnet. In den Erläuterungen zum LROP (S. 130) wird hierzu ausgeführt: „Zur räumlichen Konkretisierung der Vorranggebiete Biotopverbund auf nachfolgenden Planungsebenen sollen insbesondere für die prioritären Fließgewässerabschnitte und Wasserkörper zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie die gesetzlichen Überschwemmungsgebiete und die Auen wie auch das Programm Niedersächsische Gewässerlandschaften berücksichtigt werden“.

Das vorliegende Plangebiet ist jedoch Teil der bebauten Ortslage von Scharrel. Der mit der vorliegenden Planung für eine Mischgebietsnutzung vorgesehene südliche Teil war im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 17 bereits als Mischgebiet ausgewiesen, Teil des durch den Verbrauchermarkt genutzten Grundstückes und wurde erst mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes als private Grünfläche festgesetzt.

Mit der Planung soll diese Änderung in Teilen zurückgenommen, gleichzeitig jedoch der Biotopverbund entlang der Sagter Ems angemessen berücksichtigt werden.

Überschwemmungsgebiet „Sagter Ems“

Der nördliche Teil des Plangebietes sowie der westliche und südöstliche Plangebietsrand sind Bestandteil des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Sagter Ems.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten gelten die Vorschriften der § 78 und § 78 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der nördliche Teil des Plangebietes als Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die Fläche war bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzt und soll mit der vorliegenden Planung als private Grünfläche festgesetzt werden. Die Festsetzung entspricht damit weiterhin den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Für den südlichen Teil des Plangebietes wurde mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes das ehemals festgesetzte Mischgebiet zurückgenommen und eine private Grünfläche ausgewiesen. Gleichzeitig wurde für den Bereich die Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan durch die Darstellung einer Grünfläche berichtigt (19. Berichtigung des Flächennutzungsplanes).

Der westliche Rand dieser Teilfläche bleibt mit der vorliegenden Planung zur Erhaltung des Biotopverbunds entlang der Sagter Ems als private Grünfläche festgesetzt. Der südöstliche Bereich soll dagegen wieder als Mischgebiet festgesetzt werden.

Ein Bebauungsplan kann im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, soweit er vom Flächennutzungsplan abweicht, auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Für den südöstlichen Teil des Plangebietes ist der Flächennutzungsplan daher entsprechend der geplanten Festsetzung durch Darstellung einer gemischten Baufläche zu berichtigen (s. Anlagen 3.1 und 3.2).

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

(Anlagen 1.1 und 1.2)

Wie beschrieben, setzt der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 17 bzw. die 1. Änderung den nördlichen Teil des Plangebietes als öffentliche Grünfläche fest. Auf der Fläche sollte ein Spielplatz entstehen, welcher an den Rändern eingegrünt werden sollte. Die Anpflanzungen wurden umgesetzt. Im südlichen Bereich wurde dagegen ein Regenrückhalte- bzw. Versickerungsbecken realisiert. Der östliche Rand dieser Fläche ist dem angrenzenden Wohngrundstück als Garten zugeordnet.

Der südliche Teil des Plangebietes ist Teil des Flurstückes Nr. 52/8, welches ehemals durch einen Verbrauchermarkt genutzt und im Ursprungsplan als Mischgebiet festgesetzt wurde (s. Anlage 1.1).

Mit der 5. Änderung (s. Anlage 1.2) wurde das Mischgebiet auf den südlichen Teil des Flurstückes begrenzt und in diesem Bereich eine Seniorenwohnanlage realisiert. Der nördliche, ehemals als Garten mit Teichanlage genutzte Teil des Flurstückes wurde in diesem Zuge dagegen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Am äußersten östlichen Rand wurde abschnittsweise ein Entwässerungs- bzw. Sickergraben angelegt.

Die Grundstücke östlich des Plangebietes sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 17 und wurden entlang der Hauptstraße, welche in ca. 125 m Abstand südlich zum Plangebiet verläuft, gleichfalls als Mischgebiet festgesetzt, an das sich rückwärtig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Flächen anschließen. Die Flächen sind vollständig bebaut.

Unmittelbar westlich verläuft die Sagter Ems, ein Gewässer II. Ordnung. Die daran westlich anschließenden Wohnnutzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1. Dieser weist die Flächen als allgemeines Wohngebiet aus.

2.5 Immissionssituation

Verkehrslärm

Mit der Bundesstraße 72 verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in über 600 m Entfernung westlich des Plangebietes. Aufgrund dieses Abstandes und da die dazwischen liegenden Flächen fast vollständig bebaut sind, sind unzumutbare Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung durch Verkehrslärm nicht zu erwarten.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft 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.

Im Rahmen anderer Bauleitplanverfahren wurde ein Lärmimmissionsgutachten erstellt, welches die derzeitige Frequentierung der Strecke (ein Güterzug täglich) zugrunde legt. Diese Untersuchung ermittelte auf Grundlage der Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen¹ 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 Mischgebiet von 60 dB(A) tags. Nachts findet kein Verkehr auf der Bahnlinie statt.

Nach dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2022) wird für die Bahnstrecke Cloppenburg-Friesoythe-Ocholt der Lückenschluss angestrebt. Die Bahnstrecke befindet sich in der Prüfung des Landes Niedersachsen zwecks Reaktivierung für den Schienenpersonennahverkehr. Vor dem Hintergrund ist eine zukünftig stärkere Auslastung der Strecke nicht ausgeschlossen.

Die Bahnstrecke quert das Gemeindegebiet, u.a. im Bereich der Ortslagen. Dadurch grenzen in weiten Teilen ausgewiesene Baugebiete und vorhandene Wohngebäude unmittelbar an die Bahntrasse an. Auch im vorliegenden Siedlungsbereich grenzen die bestehenden Wohngebiete westlich und östlich des Plangebietes unmittelbar an die Bahnstrecke heran. Eine Ausweitung der Nutzung der Bahnstrecke ist daher nicht uneingeschränkt möglich.

Demgegenüber hält der geplante Bauteppich im Plangebiet einen Abstand von ca. 85 m zur Eisenbahnstrecke ein. Die dazwischen liegende Fläche ist zum großen Teil mit Gehölzen bestanden, die erhalten bleiben sollen.

¹ 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.

Sonstige Immissionen

Emittierende gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Die südlich entstandene Seniorenwohnanlage und weitere im Umfeld vorhandene gewerbliche Nutzungen beidseitig der Hauptstraße befinden sich in festgesetzten Mischgebieten und fügen sich als nicht wesentlich störende Nutzungen in diesen festgesetzten Rahmen ein. Insgesamt ist im Plangebiet daher nicht mit besonderen Immissionsbelastungen durch Gewerbelärm zu rechnen.

Südlich der Hauptstraße und der dort im Mischgebiet vorhandenen Bebauung schließen sich Freizeit- und Sportanlagen der Gemeinde an. Diese halten zum Plangebiet bereits Abstände von über 300 m ein und sind durch die vorhandene Bebauung zum Plangebiet hin abgeschirmt. Es sind im Plangebiet daher auch durch diese Anlagen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB zu erwarten.

3 Inhalt des Planes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits beschrieben, wurde mit der 5. Änderung das im südlichen Bereich des Plangebietes ursprünglich festgesetzte Mischgebiet (MI) auf die südlich angrenzenden Flächen begrenzt und der südliche Teilbereich stattdessen als private Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt.

Vorliegend soll der südöstliche Teilbereich des Plangebietes wieder als Mischgebiet (MI) gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Mischgebiete dienen der Unterbringung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das geplante Bauvorhaben (Kindergarten) ist als öffentliche Einrichtung in einem Mischgebiet ebenfalls allgemein zulässig.

Vergnügungsstätten

Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 17 wurden Vergnügungsstätten im Mischgebiet ausgeschlossen. Diese Regelung blieb mit der 5. Änderung für das südlich angrenzende Mischgebiet bestehen und wird auch für das vorliegende Plangebiet übernommen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Mischgebiet stellt eine Erweiterung des südlich bereits festgesetzten Baugebietes dar. Die dort mit der 5. Änderung getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden daher für die vorliegende Erweiterungsfläche übernommen.

Entsprechend wird für das geplante Mischgebiet die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 begrenzt und bleibt damit unter dem in der BauNVO 2017 für Mischgebiete genannten Orientierungswert von 0,6.

Einschließlich der in § 19 (4) BauNVO formulierten Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 50 v.H., max. bis zu einer GRZ von 0,8, durch notwendige Nebenanlagen, wie Zufahrten und Zugänge, Fahrrad- oder Fahrzeugstellplätze etc., wird für die geplante Nutzung damit ein ausreichender Rahmen geschaffen.

Teile des Plangebietes befinden sich im Überschwemmungsgebiet der Sagter Ems. Das Bemessungshochwasser HQ100 liegt im Plangebiet bei ca. 3,50 m Normalhöhennull (NHN). Um Hochwasserschäden zu vermeiden, muss die Sockelhöhe (Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss) im Plangebiet deshalb mind. 3,70 m Normalhöhennull (NHN) betragen.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Im südlich angrenzenden Mischgebiet wurde für die geplante Wohnanlage/ Pflegeeinrichtung eine abweichende Bauweise für Gebäudelängen über 50 m festgesetzt.

Im vorliegenden Plangebiet wird dagegen eine offene Bauweise vorgesehen. Damit sind Baukörper mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen in erster Linie dem Schutz der Grünflächen sowie der vorhandenen und geplanten Gehölzstrukturen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes und am nördlichen Rand des Mischgebietes sollen die vorhandenen Gehölze erhalten bleiben bzw. erneuert werden. Zum Gehölzstreifen wird die nördliche Baugrenze mit einem Abstand von 2 m festgesetzt. Zur im westlichen Bereich festgesetzten privaten Grünfläche werden größere nicht überbaubare Grundstücksflächen von 9,5 m bzw. 12 m festgesetzt und für die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen, um den Biotopverbund entlang der Sagter Ems zu stärken. Damit hält die geplante Bebauung zur Sagter Ems Abstände von über 20 m ein.

Im Süden schließen die Baugrenzen an den dort mit der 5. Änderung festgesetzten Bauteppich an. Die östliche Baugrenze wird mit einem Abstand von 10 m zur östlichen Plangebietsgrenze verlängert.

3.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 17 wurden für die Misch- und allgemeinen Wohngebiete örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die durch Verwendung ortstypischer Baumaterialien und Bauformen eine positive Weiterentwicklung des Ortsbildes gewährleisten sollten.

Danach wurden insbesondere Vorgaben zur Dachform, -farbe und -neigung sowie zur Fassadengestaltung (Ziegelbauweise, Farbgestaltung) getroffen, welche das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 betrafen. Weitergehende Festsetzungen z.B. zur Traufhöhe sollten dagegen jeweils nur für Teilbereiche gelten und betrafen im Wesentlichen zum damaligen Zeitpunkt unbebaute Bereiche des allgemeinen Wohngebietes östlich des vorliegenden Plangebietes.

Die örtlichen Bauvorschriften wurden im Rahmen einer eigenständigen Gestaltungssatzung, rechtskräftig seit dem 24.06.1996, für Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 17 bzw. dessen 1. Änderung, neu gefasst, welche auch den Bereich des vorliegenden Plangebietes beinhaltet.

Aufgrund der Lage im zentralen Bereich von Scharrel soll sich eine Neubebauung auch weiterhin gestalterisch in das vorhandene Siedlungsgefüge eingliedern. Mit der 5. Änderung wurden für die südlich angrenzenden Flächen die Regelungen zu den Dachflächen und Umfassungswänden jedoch durch örtliche Bauvorschriften neu gefasst bzw. modifiziert, um den Gestaltungsspielraum für das dortige Bauvorhaben zu erhöhen, gleichzeitig jedoch weiterhin eine Anpassung an die umliegend vorhandene Bebauungsstruktur zu gewährleisten. Diese örtlichen Bauvorschriften sollen auch für die vorliegend geplante Baugebietserweiterung gelten und werden daher übernommen.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

(Anlage 2)

Mit der vorliegenden Planung soll die in der 5. Änderung für den südöstlichen Bereich getroffene Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (PG 1) zurückgenommen und der Bereich als Mischgebiet festgesetzt werden.

Der nördliche und östliche Bereich der PG1-Flächen wurden in einer Breite von 5 m bzw. 8 m mit einem Anpflanz- und Erhaltungsgebot versehen, da diese Flächen bereits nach dem Ursprungsplan bepflanzt werden sollten. Insbesondere am nördlichen und nordwestlichen Rand des Plangebietes bestehen diese Flächen jedoch überwiegend aus Nadelgehölzen.

Der Pflanzstreifen am Nordrand soll innerhalb des nun erweiterten Mischgebietes erhalten bleiben, jedoch erneuert werden. Der Pflanzstreifen am Ostrand entfällt, um für die geplante Nutzung die erforderliche Zuwegung, Stellplätze und Nebenanlagen realisieren zu können. Im Gegenzug wird am Ostrand zum dort vorhandenen Wohngebiet jedoch die Entwicklung einer Hecke mit einer Höhe von 1,8 - 2 m als Abgrenzung und Sichtschutz vorgesehen.

Entlang der Sagter Ems (Gewässer II. Ordnung) wurden im Westen Flächen in einer Breite von 10 m als private Grünflächen (PG 2) festgesetzt. Hiervon sollte ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m als Unterhaltungstreifen dienen, welcher von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung

freizuhalten ist. Daran östlich angrenzend sollte der vorhandene Gehölzstreifen in einer Breite von 5 m erhalten bleiben (s. Anlage 1.2). Mit der vorliegenden Planung bleiben diese Festsetzungen im Grundsatz bestehen. Der Pflanzstreifen wird jedoch um 2 m nach Osten ausgeweitet, da sich innerhalb dieses Bereiches eine Hainbuchenhecke befindet, welche - soweit möglich - erhalten bleiben soll.

Angrenzend zu diesen Flächen werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen am Westrand des geplanten Mischgebietes für die Schaffung einer Streuobstwiese vorgesehen. Innerhalb der Fläche befinden sich bereits zwei ältere Obstbäume, welche als zu erhalten festgesetzt werden und durch weitere Obstgehölze ergänzt werden sollen. Die Krautschicht soll als Blühstreifen entwickelt werden und darf maximal zweimal jährlich, unter Abtransport des Mähgutes, gemäht werden.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wurden innerhalb einer bisherigen öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ ein Regenrückhalte- und Versickerungsbecken angelegt und Gehölzanpflanzungen vorgenommen. Diese tatsächlich entstandenen Nutzungen sollen erhalten bleiben, die Uferbereiche des Regenrückhaltebeckens jedoch abgeflacht und naturnah mit unterschiedlichen Neigungen gestaltet und extensiv gepflegt werden.

Ein geringer Teil im Nordosten dieser Grünfläche wurde bereits mit der 5. Änderung für eine Fußwegeverbindung vom Mischgebiet zum nordöstlich bestehenden Wohngebiet vorgesehen und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet. Die Fläche sollte im Notfall zudem durch Rettungsfahrzeuge (z.B. Feuerwehr) genutzt werden können. Diese Regelung soll bestehen bleiben, wobei die hierfür vorgesehene Fläche etwas ausgeweitet wird.

Daran östlich angrenzend ist eine kleine Teilfläche dem angrenzenden Wohngrundstück als Garten zugeordnet. Dies wird mit der vorliegenden Planung durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche „Garten“ berücksichtigt.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen, Biotopverbund Sagter Ems

Mit der Planänderung wird das südlich angrenzend festgesetzte Mischgebiet nach Norden ausgeweitet, um im Gebiet einen Kindergarten realisieren zu können. Durch die Ausweitung des Bauteppichs wird hierfür im Gebiet die notwendige Bebauungsmöglichkeit geschaffen. Die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sollen im südöstlichen Bereich im Anschluss an entsprechende Anlagen der Seniorenwohnanlage angelegt werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden an die Regelungen im südlich angrenzenden Bereich angepasst. Diese Festsetzungen waren im Plangebiet bislang bestandsorientiert sehr eng gefasst. Da die Festsetzun-

gen zum Maß der baulichen Nutzung an die auch auf den angrenzenden Mischgebietsflächen bestehenden Bebauungsmöglichkeiten angepasst werden und zum östlich vorhandenen Wohngebiet eine Hecke als Abgrenzung und Sichtschutz vorgesehen wird, werden die nachbarlichen Belange nach Ansicht der Gemeinde nicht unzumutbar beeinträchtigt. Zudem grenzt im Osten nur ein Wohngrundstück unmittelbar an.

Der gesamte nördliche Bereich des Plangebietes bleibt als Grünfläche und die vorhandenen Nutzungen im Wesentlichen unverändert erhalten. Auch die weiterhin randlich vorhandenen Gehölzstrukturen werden zum großen Teil zum Erhalt festgesetzt bzw. sollen diese durch Neuanpflanzungen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen ersetzt und durch weitere Pflanzmaßnahmen (Streuobstwiese) ergänzt werden. Dadurch hält eine mögliche Bebauung zur Sagter Ems Abstände von über 20 m ein. Die dazwischen liegenden Flächen werden vollständig mit grünordnerischen Maßnahmen belegt.

Damit kann der Biotopverbund entlang der Sagter Ems angemessen berücksichtigt werden. Gleichzeitig stellen die Grünstrukturen weiterhin eine Eingrünung und Abgrenzung des Gebietes, insbesondere zu den bebauten Nachbargrundstücken, sicher.

4.2 Überschwemmungsgebiet „Sagter Ems“

Der nördliche Teil und der westliche und südöstliche Rand des Plangebietes sind Bestandteil des Überschwemmungsgebietes der Sagter Ems. Die Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Bloße Umplanungen oder Änderungen eines bereits bestehenden Baugebietes fallen nach aktueller Rechtsprechung jedoch nicht unter diese Bestimmung. In dem Fall sind die Belange des Hochwasserschutzes im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung sowie der für die Vorhabenzulassung erforderlichen hochwasserschutzrechtlichen Abweichungsentscheidungen (§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 3 WHG) zu berücksichtigen (BVerwG vom 03.06.2014 - 4 CN 6.12)

Im vorliegenden Plangebiet waren die vorgesehenen Baugebietsflächen im südöstlichen Bereich bereits bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Teil der Ortslage von Scharrel und wurden als Mischgebiet festgesetzt. Die Baugebietsfestsetzung wurde erst mit der 5. Änderung anteilig zurückgenommen, um den Biotopverbund entlang der Sagter Ems zu stärken.

Die nördliche Teilfläche bleibt vollständig als Grünfläche bestehen. Die jeweilige Zweckbestimmung wird lediglich an die tatsächlich entstandenen Nutzungen angepasst und im östlichen Randbereich der Fläche soll weiterhin eine fußläufige Wegeverbindung zum angrenzenden Wohngebiet zugelassen werden.

Für die Grünfläche am westlichen Rand war bereits bisher ein Gewässerrandstreifen und im Südwesten daran angrenzend ein Pflanzgebot festgesetzt. Die Pflanzflächen sind z.T. mit Gehölzen bestanden, welche fast vollständig zum Erhalt festgesetzt bzw. durch Neuanpflanzungen erneuert werden sollen.

Damit ergeben sich hinsichtlich des Überschwemmungsgebietes durch die Planung keine wesentlichen Änderungen.

Für die Bereiche im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind die Vorschriften der § 78 und § 78a WHG zu beachten.

4.3 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet stellt im südlichen Bereich einen ehemals bereits als Baugebiet festgesetzten Teil innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs von Scharrel dar. Mit der Planänderung soll die zwischenzeitlich vorgenommene Ausweisung als Grünfläche zurückgenommen und im südöstlichen Bereich eine Neubebauung und Nachverdichtung ermöglicht werden. Die geplante Änderung kann im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ausgewiesen werden. Der nördliche Teil und südwestliche Rand des Plangebietes bleiben als Grünfläche festgesetzt.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst einen ca. 10.545 qm großen innerörtlichen Bereich, von dem das geplante Mischgebiet jedoch nur einen Anteil von ca. 3.870 qm umfasst. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 im Plangebiet 1.545 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben und ein Ausgleich für mögliche Eingriffe ist nicht erforderlich.

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

Im vorliegenden Fall wird die bisherige PG1-Fläche im südöstlichen Bereich überplant. Die Fläche war jedoch im ursprünglichen Bebauungsplan ehemals als Mischgebiet festgesetzt. Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 17 bzw. der 1. Änderung getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (Erhalt von Einzelbäumen, Pflanzgebote) erfüllten keine Kompensationsfunktion und es wurde keine Eingriffsbilanzierung vorgenommen. Für die Einzelbäume und die getroffenen Eingrünungsmaßnahmen wurden keine Festsetzungen getroffen, die

bei Abgang ein Nachpflanzgebot von Gehölzen fordert und somit eine Kompensationsmaßnahme darstellt.

Im Rahmen der 5. Änderung war daher ein Ausgleich für mögliche Eingriffe nicht erforderlich. Unabhängig davon wurde das Mischgebiet um über 3.500 qm reduziert und die Flächen als private Grünfläche (PG 1 und 2) festgesetzt und mit Anpflanz- und Erhaltungsgeboten belegt. Diese stellen somit keine Ausgleichsflächen dar. Für die jetzige Aufhebung der PG1-Fläche ist daher ebenfalls kein Ausgleich erforderlich.

Für den im östlichen Bereich des Plangebietes überplanten 5 m breiten Pflanzstreifen (ca. 330 qm) soll im Gegenzug am Ostrand des Mischgebietes eine Hecke neu angepflanzt (55 qm) und im westlichen Bereich auf einer Fläche von ca. 590 qm eine Streuobstwiese angelegt werden. Zudem wird die PG 2-Fläche im Südwesten und der dort vorgesehene Pflanzstreifen um 2 m ausgeweitet (107 qm). Der Aufhebung der Pflanzfläche von 330 qm stehen somit neue Anpflanz- und Erhaltungsgebote auf einer Fläche von insgesamt 750 qm gegenüber.

Artenschutz

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

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Stillgewässer, für das im Rahmen der 5. Änderung im Juni 2021 eine Potenzialabschätzung für die Artengruppe der Amphibien durchgeführt wurde (s. Anlage 4). Dabei wurden im Gewässer adulte Teichfrösche und Larval-Nachweise von Erdkröten und vermutlich Grasfröschen nachgewiesen. Das Gewässer wurde daher als Reproduktionsgewässer für Amphibien eingeschätzt. Es sollte nach der Zielsetzung der 5. Änderung innerhalb der privaten, parkartig zu gestaltenden Grünfläche (PG1) erhalten bleiben und extensiv unterhalten werden.

Mit der vorliegenden Planung wird die Grünfläche im südöstlichen Bereich als Mischgebiet überplant. Es ist daher von einer Beseitigung des Stillgewässers auszugehen. Um Beeinträchtigungen der Artengruppe Amphibien zu vermeiden, soll jedoch innerhalb der Grünfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes und damit im direkten Umfeld ein Ersatzbiotop geschaffen werden. Hierzu ist vorgesehen, die Uferbereiche des vorhandenen Regenrückhalte- bzw. Versickerungsbeckens abzuflachen und naturnah mit unterschiedlichen Neigungen zu gestalten sowie extensiv zu pflegen, um das Becken für Amphibien aufzuwerten.

Die im Stillgewässer vorgefundene Erdkröte könnte im Frühjahr bei Ihren Wanderungen über einen Tunnel dorthin geleitet werden. Die Grün-/Teichfrösche überwintern im Schlamm. Der Teich könnte im Herbst leer gepumpt und die Frösche in das Ersatzbiotop versetzt werden. Sofern Baggerarbeiten im Winterhalbjahr (zwischen Anfang Oktober bis Ende März) stattfinden, ist nach Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde zusätzlich

das Baggergut sowie das Gewässer während der Arbeiten nach winterschlafenden Amphibien, abzusuchen.

Im Plangebiet sind zudem Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern vorhanden. Die Gehölze im nördlichen Bereich des Plangebietes bleiben innerhalb der PG2-Fläche fast vollständig erhalten. Die weiteren, randlich vorhandenen Gehölze sollen in einer Tiefe von 7-8 m zum großen Teil ebenfalls erhalten bleiben bzw. durch Neuanpflanzungen ersetzt werden.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird jedoch ein Pflanzstreifen überplant. Innerhalb des Baufeldes finden sich weitere Gehölze. Bei einer Beseitigung können sich ebenfalls Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit bestehender Bebauung ist nicht mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der verbleibenden Bäume, Grün- und Freiflächen sowie den umliegenden Gärten genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind. Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, darf die Bauflächenvorbereitung ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli) erfolgen. Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen. Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde zulässig. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Der südliche Bereich des Plangebietes ist Teil des Flurstückes Nr. 52/8, welches im Süden an die Hauptstraße angrenzt und von dort verkehrlich erschlossen ist. Mit Umsetzung der Seniorenwohnanlage wurde im östlichen Bereich eine Zuwegung bis an den südlichen Rand des vorliegenden Plangebietes geführt und hier wurden auch die für die Wohnanlage erforderlichen Stellplätze angelegt. Über diese Zuwegung kann auch der geplante Kindergarten erschlossen werden. Es wird eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung getroffen.

Fußwegeverbindung

Um die Durchlässigkeit des Plangebietes für den nicht motorisierten Verkehr (Fußgänger, Radfahrer) zu verbessern, soll im nordöstlichen Bereich, wie be-

reits mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen, innerhalb der PG1-Fläche eine Verbindung zur östlich vorhandenen Straße „Piepkebierich“ und dem dortigen Wohngebiet geschaffen werden. Diese soll im Notfall zudem durch Rettungsfahrzeuge (z.B. Feuerwehr) genutzt werden können. Die Fläche wird daher überlagernd als Fläche festgesetzt, welche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger, Rettungsfahrzeuge und Leitungsträger zu belasten ist.

Über diese Zuwegung und die Straße „Piepkebierich“ ist auch die Erreichbarkeit der Grünfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes gewährleistet.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die geplante Mischgebietserweiterung ist Teil des Flurstückes Nr. 52/8, welches bereits bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes mit einem Marktgebäude bebaut war sowie technisch und verkehrlich erschlossen ist. Für die ergänzend geplante Bebauung dürfte daher ein Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen möglich sein.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung soll jedoch eine Verschärfung der Entwässerungssituation vermieden werden. Für die geplante Neubebauung ist daher auf dem Grundstück eine Regenwasserrückhalteanlage vorzusehen, die das anfallende Oberflächenwasser vor einer Einleitung in die Vorflut oder die öffentliche Kanalisation auf das natürliche Maß drosselt. Dabei können sowohl Maßnahmen zur oberflächennahen Versickerung (z.B. eine wasserdurchlässige Bepflasterung oder Mulden, in denen das Wasser anteilig versickert oder verdunstet) als auch Maßnahmen zur Wasserspeicherung und -nutzung (z.B. Rückhalteanlage oder Stauraumkanal) zum Tragen kommen. Zudem kann auch die private Grünfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes und das dort vorhandene Regenrückhalte- und Versickerungsbecken, welches abgeflacht und aufgeweitet werden soll, für diesen Zweck herangezogen werden. Damit können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden werden.

Das Plangebiet wurde ehemals vom Verlauf der Sagter Ems durchquert. Für das Gebiet wurde daher bereits in der 5. Änderung eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, welche auch den Bereich des vorliegend geplanten Mischgebietes umfasste, um die Gründungsverhältnisse zu klären (s. Anlage 5). Danach liegen im Plangebiet z.T. noch torfige Schichten im Untergrund vor, die vor einer Bebauung auszutauschen sind. Unterhalb der Torfschichten liegen Feinsande vor.

Gewässer II. Ordnung

Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft die Sagter Ems (Gewässer II. Ordnung).

Hinsichtlich einer Bebauung muss ein mindestens 10 m breiter Streifen, gemessen von der oberen Böschungskante, von jeglicher Bebauung freigehal-

ten werden. Mit der vorliegenden Planung wird der Bereich angrenzend an die Sagner Ems in einer Tiefe von mindestens 12 m als private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der Flächen wird ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m Breite berücksichtigt, um die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten zu gewährleisten. Dieser Streifen ist von jeglichen Einzäunungen, Bodenablagerungen oder Anpflanzungen freizuhalten.

Außerhalb des Gewässerrandstreifens sollen in der Grünfläche vorhandene Laubgehölze erhalten bleiben und durch weitere Anpflanzungen ergänzt werden.

6 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- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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.

Zudem ist § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ zu beachten, wonach seit dem 1.1.2023 bei der Errichtung von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind. Diese Regelung wird ab dem 1.1.2025 auf alle Gebäude ausgeweitet.

Wärmeplanungsgesetz (WPG)

Zum 1.1.2024 ist das Wärmeplanungsgesetz (WPG) in Kraft getreten. Dieses verpflichtet die Kommunen, gestaffelt nach der Einwohnerzahl, in den nächsten Jahren kommunale Wärmepläne aufzustellen. Die Pläne sollen detailliert darlegen, welche Gebiete über erneuerbar betriebene Wärme- oder Wasserstoffnetze versorgt werden können. Ein entscheidender Punkt des Gesetzes ist die Umstellung bestehender Wärmenetze auf erneuerbare Energien, mit Zielvorgaben von 30% bis 2030 und 80% bis 2040.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 g BauGB sollen die Darstellungen der Wärmepläne bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Für die Gemeinde Saterland liegt ein solcher Plan jedoch bisher nicht vor.

7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Mischgebiet, davon	3.867 qm	36,7 %
• Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	(472 qm)	
• Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	(643 qm)	
Private Grünfläche, davon	6.677 qm	63,3 %
• Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern	(5.209 qm)	
• Garten	(71 qm)	
• Gewässerrandstreifen	(674 qm)	
• Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	(450 qm)	
• Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	(273 qm)	
Plangebiet	10.544 qm	100 %

8 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 vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

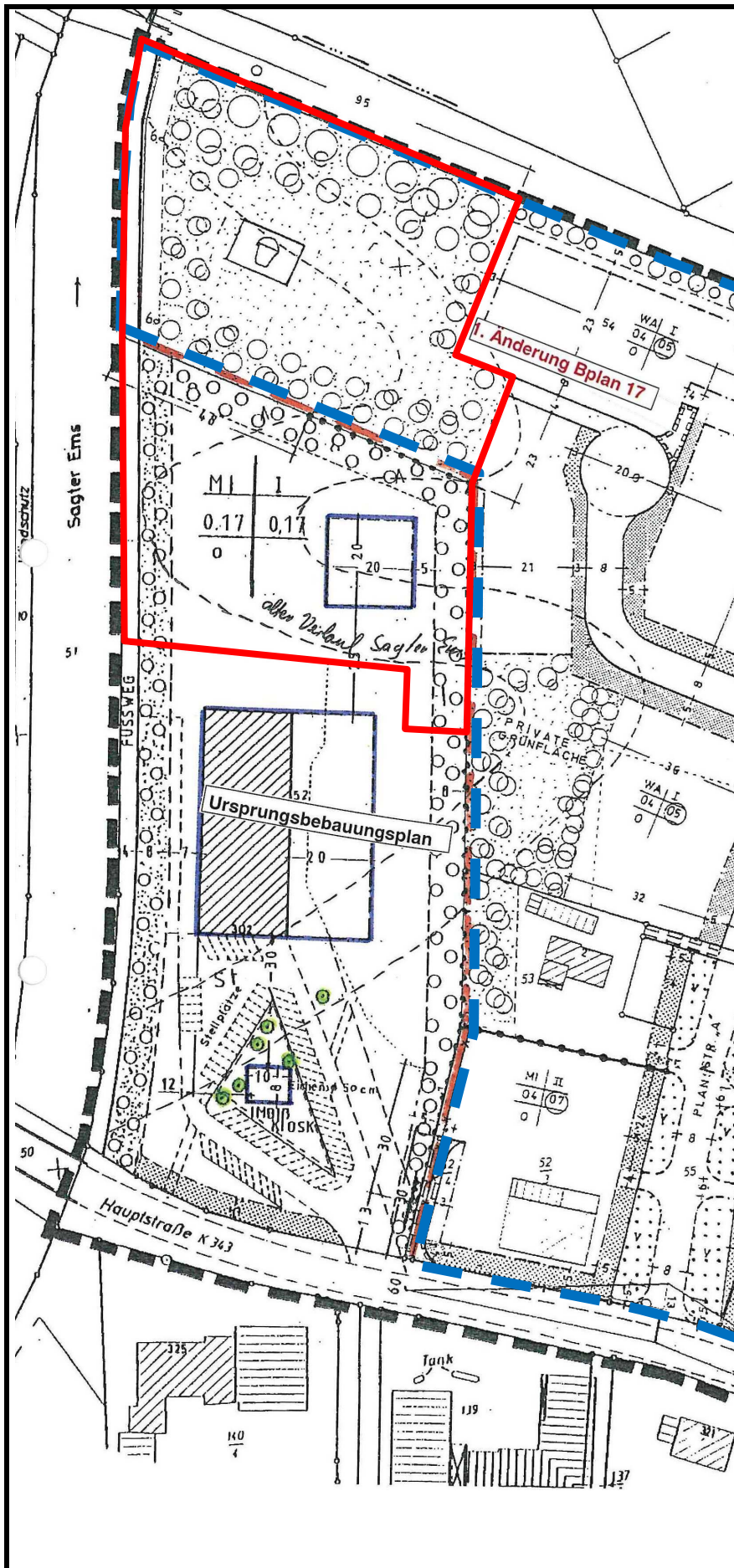
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Saterland, den

Bürgermeister

Anlagen

- 1.1 Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 17 bzw. der 1. Änderung
- 1.2 Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 17, 5. Änderung
2. Grünordnungsplan
- 3.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 3.2 Geplante 23. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
4. Potenzialabschätzung - Amphibien
5. Baugrunduntersuchung



Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 17, 6. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 17
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 17, 1. Änderung

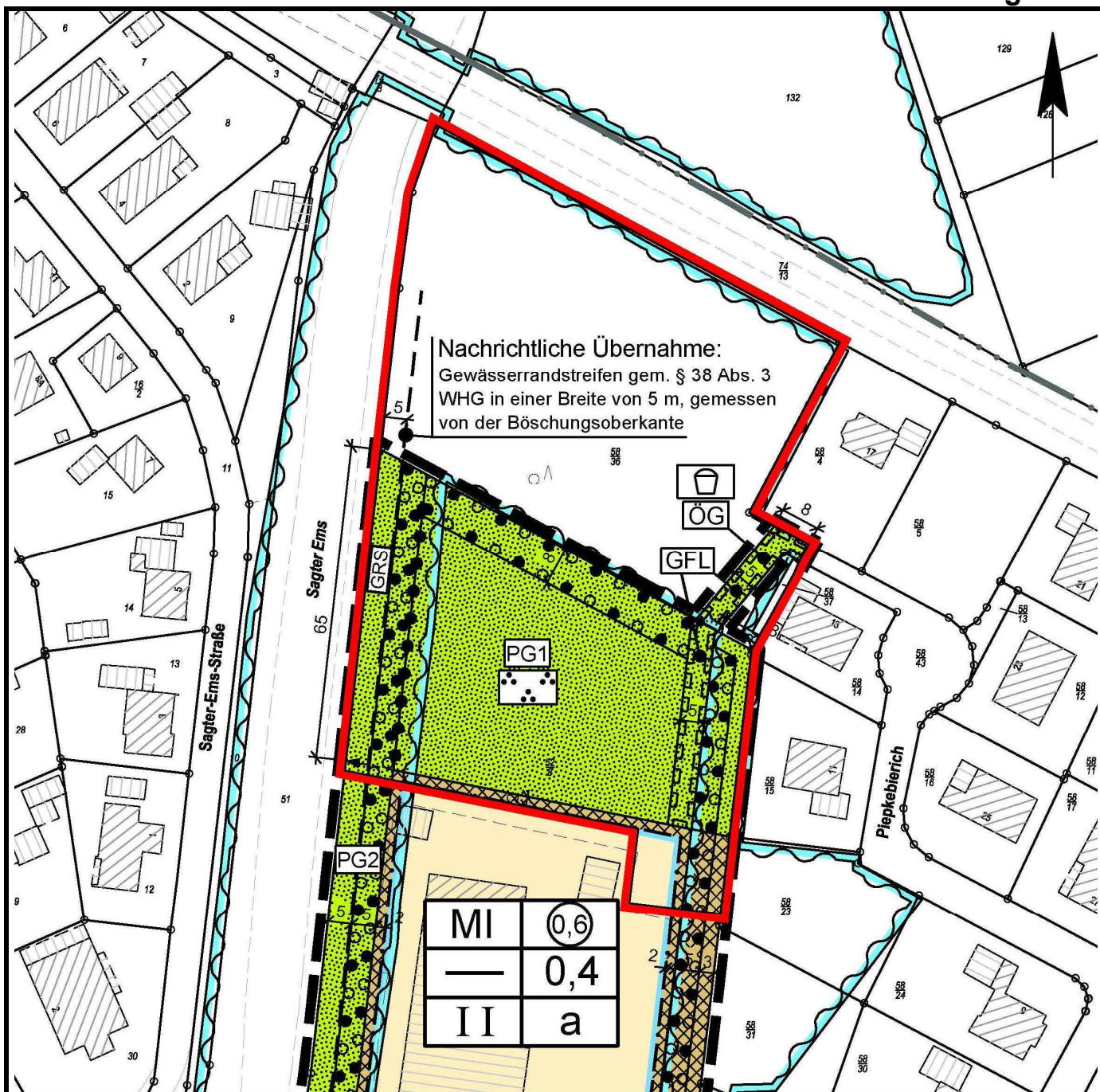
Festsetzungen im B.-Plan Nr. 17 bzw. der 1. Änderung:

- MI** Mischgebiet
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 0,17** Grundflächenzahl
- 0,7** Geschossflächenzahl
- I / II** Zahl der Vollgeschosse
- o** offene Bauweise
- Baugrenze
- Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig
- Öffentliche / private Grünflächen
- Spielplatz
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Zu erhaltender Einzelbaum

Gemeinde Saterland

**Anlage 1.1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 17,
6. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen
im B.-Plan Nr. 17 bzw. der
1. Änderung
- unmaßstäblich -**



Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 17, 6. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 17, 5. Änderung

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17, 5. Änderung:

- MI Mischgebiet
- 0,4 Grundflächenzahl 0,6 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- a abweichende Bauweise
(Gebäuelängen über 50 m zulässig)
- Öffentliche / private (ÖG/PG) Grünfläche,
Zweckbestimmungen: GRS Gewässerrandstreifen
- Parkanlage OG Spielplatz
- Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Nachrichtliche Übernahme:

- Überschwemmungsgebiet Sagter Ems

Gemeinde Saterland

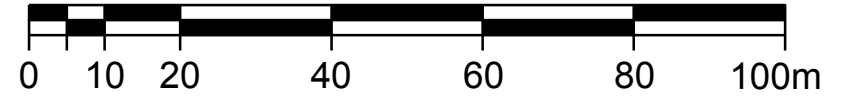
**Anlage 1.2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 17,
6. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen
im B.-Plan Nr. 17,
5. Änderung**

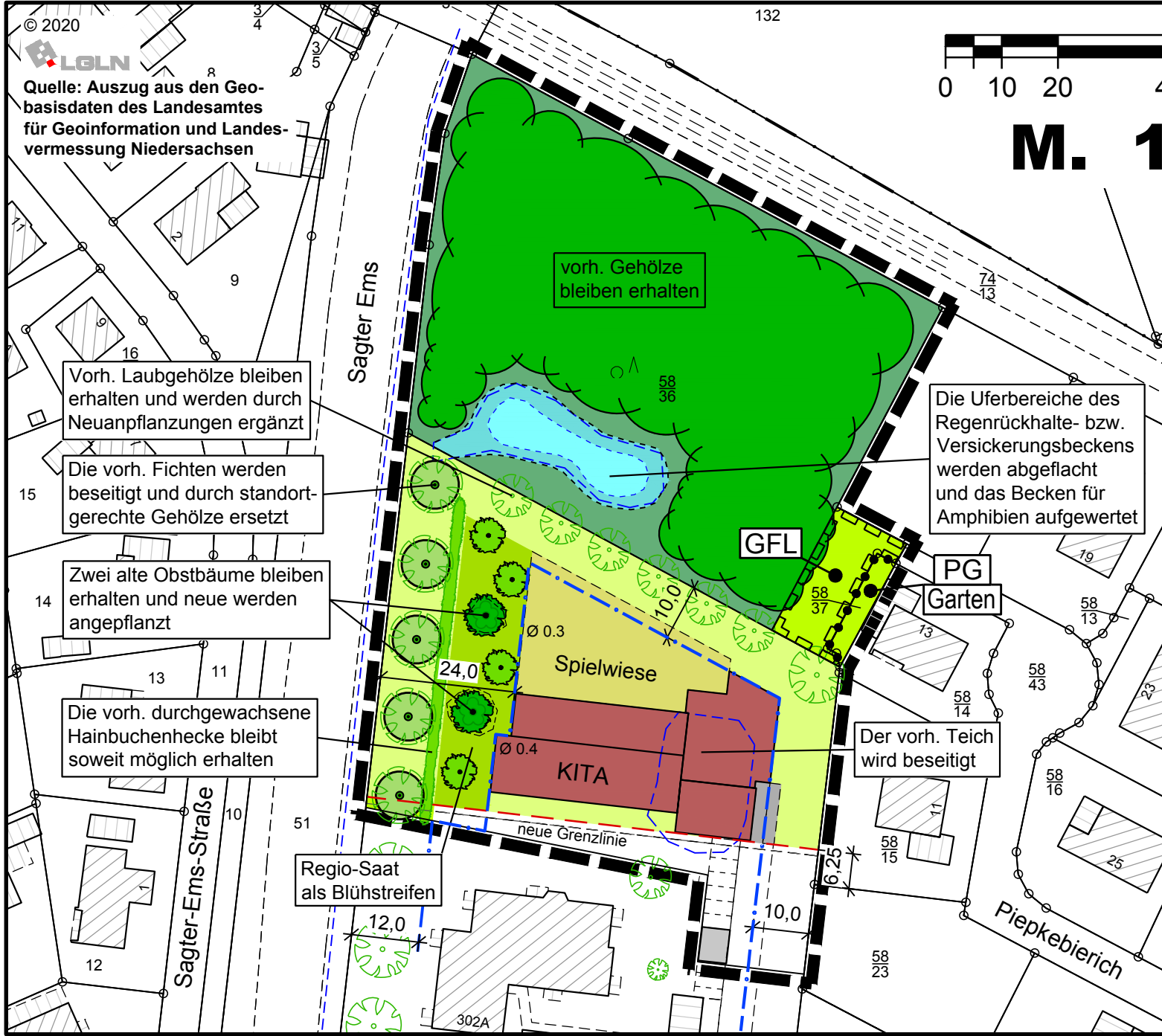
M 1: 1.250

© 2020

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



M. 1 : 1000



Vorh. Laubgehölze bleiben erhalten und werden durch Neuanpflanzungen ergänzt

Die vorh. Fichten werden beseitigt und durch standortgerechte Gehölze ersetzt

Zwei alte Obstbäume bleiben erhalten und neue werden angepflanzt

Die vorh. durchgewachsene Hainbuchenhecke bleibt soweit möglich erhalten

Regio-Saat als Blühstreifen

Die Uferbereiche des Regenrückhalte- bzw. Versickerungsbeckens werden abgeflacht und das Becken für Amphibien aufgewertet

Der vorh. Teich wird beseitigt



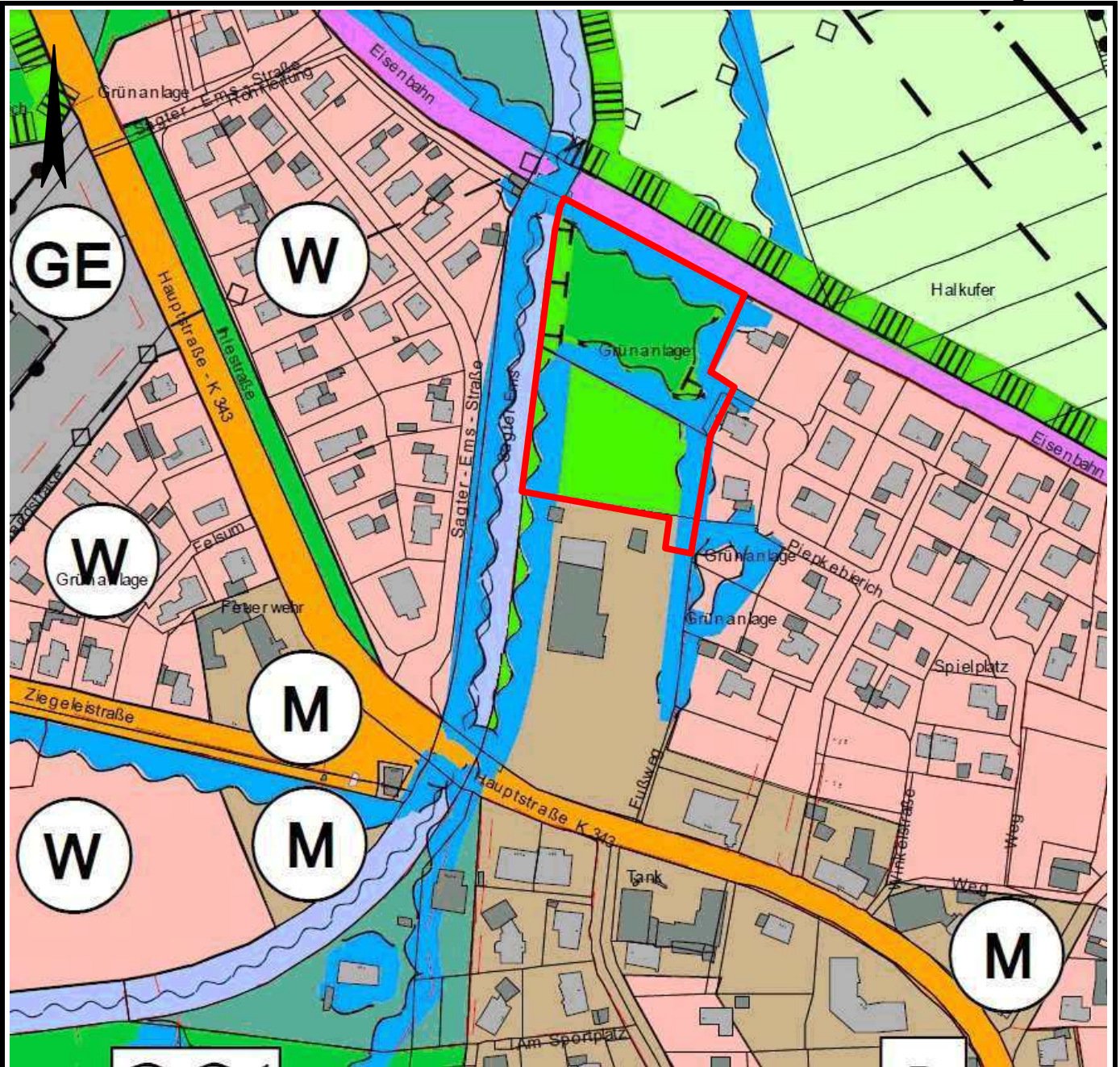
Gemeinde Saterland
Landkreis Cloppenburg

Stand: 28.10.2024

Grünplan zum Bebauungsplan Nr. 17 " Nördlich der Mühlenstraße ", 6. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB
- Entwurf -

BÜRO FÜR STADTPLANUNG
GIESELMANN UND MÜLLER GMBH
Raumordnung • Städtebau • Bauleitplanung
Vorhaben- und Erschließungspläne • Umweltprüfung
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel.: (0441) 59 36 55
Fax.: (0441) 59 13 83
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de



Legende:

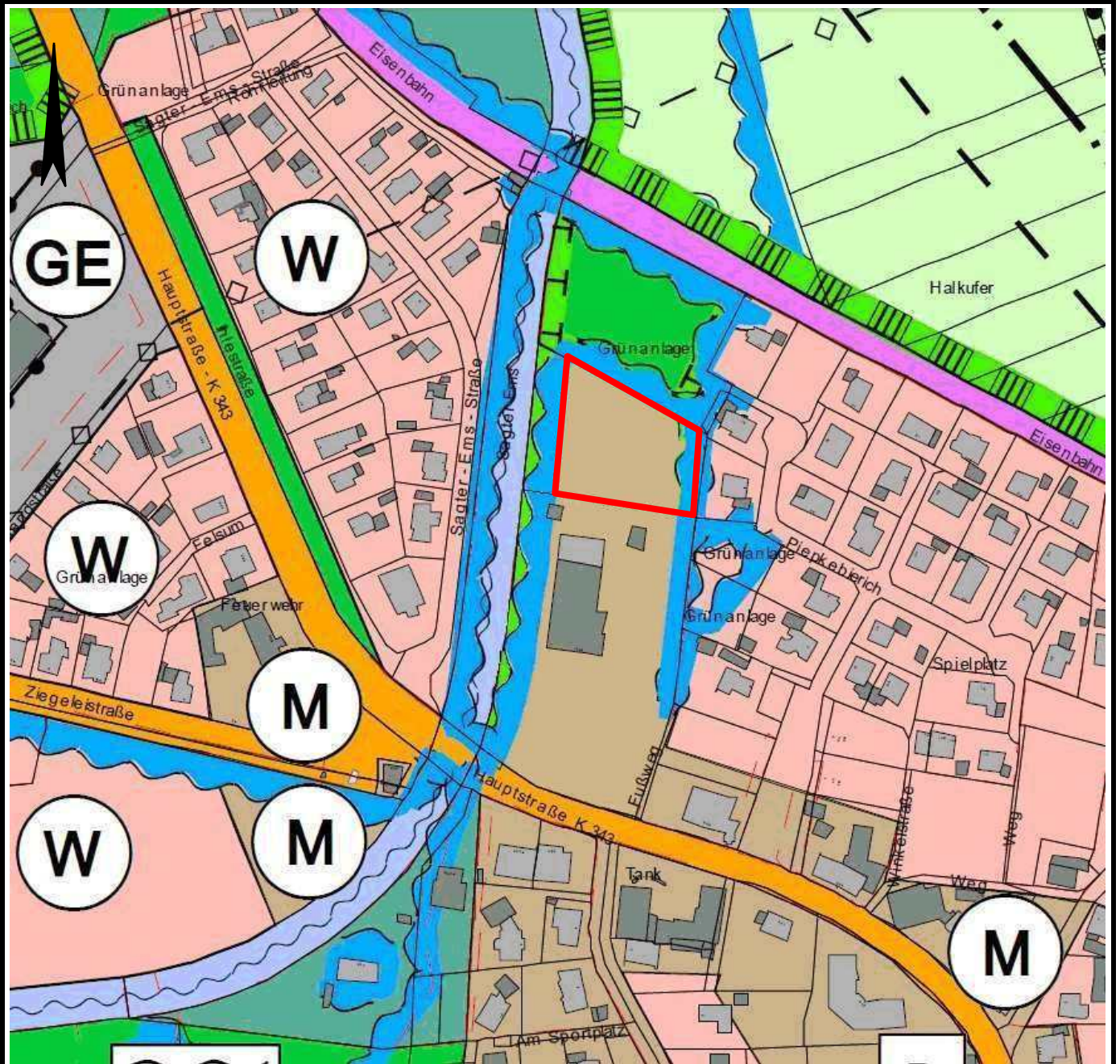
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 17, 6. Änderung
- M Gemischte Bauflächen
- W Wohnbauflächen
- GE Gewerbegebiet
- Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Schutzgebieten i.S.d. Naturschutzrechtes
- Fläche für Bahnanlagen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Örtl./überörtl. Hauptverkehrsstraße
- Wasserfläche (Sagter Ems, Gewässer II. Ordnung)
- Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelungen des Wasserabflusses (Überschwemmungsgebiet)

Gemeinde Saterland

**Anlage 3.1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 17,
6. Änderung**

**Darstellungen des
Flächennutzungsplanes**

- unmaßstäblich -



Legende:

- Geplante 23. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- M Gemischte Bauflächen
- W Wohnbauflächen
- GE Gewerbegebiet
- Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Schutzgebieten i.S.d. Naturschutzrechtes
- Fläche für Bahnanlagen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Örtl./überörtl. Hauptverkehrsstraße
- Wasserfläche (Sagter Ems, Gewässer II. Ordnung)
- Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelungen des Wasserabflusses (Überschwemmungsgebiet)

Gemeinde Saterland

**Anlage 3.2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 17,
6. Änderung**

**Geplante Berichtigung
der Darstellungen des
Flächennutzungsplanes
(23. Berichtigung)**

- unmaßstäblich -

Amphibienerfassung Stillgewässer auf einem Gewerbegrundstück in Scharrel

**Auftraggeber:
Gemeinde Saterland**

Lutz im Juni 2021

ÖKOPLAN	Diplom-Biologe Johannes-Georg Fels 26219 Bösel/Lutz An der Vehne 1	Tel.: 04494 / 921119 Fax: 04494 / 921118 oekoplan@ewe.net
----------------	---	--

**Amphibienerfassung eines Stillgewässers auf dem Flurstück 52/8, Flur 35,
Gemarkung Scharrel.**

Gemeinde Saterland

Landkreis Cloppenburg

Das zu begutachtende Stillgewässer befindet sich im naturnahen nördlichen Bereich des gewerblich genutzten Grundstücks. An der Westgrenze des Flurstücks verläuft in unmittelbarer Nähe die Sagter Ems, nördlich gliedert sich ein weiteres Waldgrundstück an. Die Ostgrenze bildet eine Wohnsiedlung mit großen Gärten.

Bei dem Stillgewässer handelt es sich um einen angelegten, ehemaligen Karpfenteich mit Steilufern in einer dichten Grünanlage (s. Abbildung 1)

Wassertiefe ca. 0,70 - 1,0 m

Faulschlamm ca. 0,30 m

Das Stillgewässer weist eine geschlossene Wasserlinsen-Decke (*Lemna minor*) auf, am nördlichen Ufer konnte sich ein kleines Röhricht aus Rohrkolben (*Typha latifolia*) ansiedeln, Vereinzelt tritt Wasserschwaden (*Glyceria maxima*) auf.

Das Ufer ist dicht, teils bis ins Wasser, mit Gehölzen aus Schwarz-Erle, Hasel, Holunder, Hartriegel, Sal-Weide, Hainbuche, Robinie, Bergahorn, Pfaffenhütchen und Rhododendron-Arten zugewachsen. Nur im Norden ist noch eine kleine Freifläche (s. Abbildung 1).



Abbildung 1: Blickrichtung Nord-Nordost, Foto: Verfasser

15.06.2021: Bei sonniger, warmer Witterung (21°C, Bewölkung 20-30 %; Wind 2, NO; keine Niederschläge) wurde eine erste Erfassung durchgeführt.

Hierbei wurden zwei adulte Individuen aus der Wasserfrosch-Gruppe (Teichfrösche; *Pelophylax* kl. *esculentus*) im nördlichen Uferröhricht festgestellt. Ein stichprobenhaftes Bekeschern einzelner Gewässerabschnitte erbrachte Larval-Nachweise von Erdkröten (*Bufo bufo*) und einzelne von Braunfröschen (vermutlich Grasfrosch; *Rana temporaria*).

Da ein Vorkommen von Molchen nicht auszuschließen war und eine Bekeschern aufgrund von zahlreichem Altholz im Gewässer nur eingeschränkt möglich war, wurden sechs Reusen eingesetzt, zwei im Süden und vier im Norden.

16.06.2021: Am darauffolgenden Tag (Sonne, Wolkenlos, 25°C, windstill) wurden die Reusen eingezogen. In den zwei Reusen im Süden wurden je ca. 250 Larven und in den vier Reusen im Norden je ca. 500 Larven erfasst. Das sind ca. 2500 Larven, die in einer Nacht in sechs Reusen nachgewiesen wurden. Überwiegend waren es Larval-Nachweise von Erdkröten (*Bufo bufo*), einzelne von Braunfröschen (vermutlich Grasfrosch; *Rana temporaria*). Die Larven wurden sofort nach der Bestimmung wieder im Gewässer ausgesetzt.

Molche konnten nicht festgestellt werden.

Zusätzlich wurden diesmal drei adulte Individuen aus der Wasserfrosch-Gruppe (Teichfrösche; *Pelophylax* kl. *esculentus*) im nördlichen Uferröhricht festgestellt.

Aufgrund der Ergebnisse ist das Gewässer als Reproduktionsgewässer für Amphibien einzuschätzen. Da keine vollständige, systematische Amphibienerfassung erfolgte, ist ein Vorkommen weiterer Amphibienarten nicht auszuschließen. Ebenso sind auf Grundlage der durchgeführten Begutachtung keine Einschätzungen der vorhandenen Populationsgrößen möglich.

Nach Aussage des Besitzers des Teiches kommen auch noch einige Karpfen im Gewässer vor.

ÖKOPLAN, im Juni 2021



**Bebauungsplan Nr. 17,
6. Änderung
Gemeinde Saterland**

- Baugrunduntersuchung -