

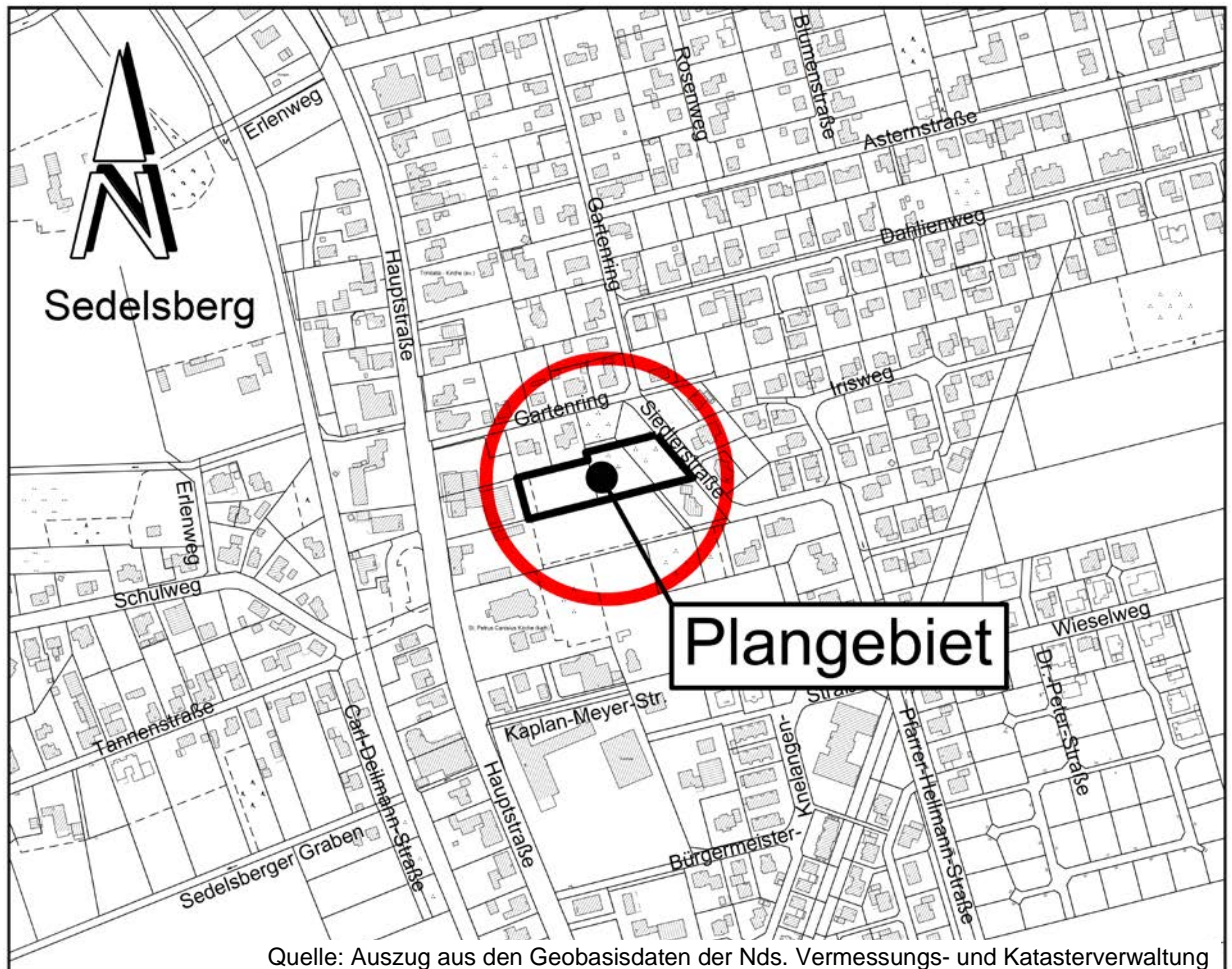


**Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 2,  
7. Änderung  
„Hinter der ev. Kirche“  
der Gemeinde Saterland**

mit 13. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

- Entwurf -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

**Büro für Stadtplanung**

Gieselmann und Müller GmbH

Eschenplatz 2

26129 Oldenburg

Tel. : 0441 593655

Fax: 0441 591383

e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

| <b>Inhalt</b>   | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| <b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES</b> .....                 | <b>2</b>     |
| <b>2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN</b> .....                       | <b>2</b>     |
| 2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS .....                     | 2            |
| 2.2    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN .....                           | 3            |
| 2.3    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ..... | 4            |
| 2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN..... | 4            |
| 2.5    IMMISSIONSSITUATION .....                                | 5            |
| <b>3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN</b> .....                           | <b>5</b>     |
| 3.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....                          | 5            |
| 3.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....                           | 7            |
| 3.3    BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN.....                       | 7            |
| 3.4    ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN .....                      | 7            |
| 3.5    AUFHEBUNG VON GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....        | 8            |
| 3.6    ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....                  | 8            |
| <b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....                         | <b>9</b>     |
| 4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....              | 9            |
| 4.2    BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....                   | 10           |
| <b>5 HINWEISE</b> .....   | <b>11</b>    |
| <b>6 VERFAHREN</b> .....  | <b>12</b>    |
| <b>ANLAGEN</b> .....  | <b>12</b>    |

## 1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Hinter der ev. Kirche" der Gemeinde Saterland befindet sich in der Ortschaft Sedelsberg östlich der Hauptstraße (K 343). Den nördlichen Rand bildet die Koloniestraße (K 297).

Das Plangebiet der vorliegenden 7. Änderung umfasst jeweils Teile der Flurstücke Nr. 140/2, 140/3 und 141 der Flur 45, Gemarkung Scharrel am südlichen Rand des ursprünglichen Bebauungsplanes. Das Gebiet wird im Osten von der Siedlerstraße begrenzt. Nördlich verläuft in ca. 30 m Abstand die Straße "Gartenring" und westlich in ca. 70 m Abstand die Hauptstraße (K 343).

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

## 2 Planungsziele und Vorgaben

### 2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Die Flächen im Plangebiet sind rückwärtiger Teil eines Gartenbaubetriebes und wurden im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2, rechtskräftig seit dem

07.02.1986, fast vollständig als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erwerbsgärtnerei“ festgesetzt. Der nordöstliche Rand ist Teil eines nördlich angrenzend festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (s. Anlage 1).

Unmittelbar südlich des Plangebietes wurde mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 (Rechtskraft 16.07.2018) eine ergänzende Wohnbebauung ermöglicht. Südöstlich und östlich schließen sich ebenfalls überwiegend wohnbauliche Nutzungen an.

Die Flächen im vorliegenden Gebiet werden vom Gartenbaubetrieb zukünftig nicht mehr benötigt. Der Eigentümer der Flächen hat daher bei der Gemeinde Saterland einen Antrag auf Änderung des bestehenden Bebauungsplanes gestellt, um auf den Flächen eine ergänzende Wohnbebauung realisieren zu können.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten dieser innerörtlichen Fläche für eine Nachverdichtung sinnvoll, sie soll daher ermöglicht werden. Die Änderung ist auch eine konsequente Fortsetzung der Praxis der Gemeinde, eine wohnbauliche Verdichtung in älteren Bebauungsplangebietes zuzulassen. 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 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. 4.130 qm am südlichen Rand des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 2. Das Gebiet ist als

Teil der bebauten Ortslage von Sedelsberg 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 bereits aufgrund der geringen Größe des Plangebietes 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 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (Anlage 2)**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der westliche Bereich des Plangebietes als Grünfläche dargestellt. Der östliche Bereich ist Teil eines als gemischte Baufläche dargestellten Bereiches.

Soweit der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, kann er im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan entsprechend den geplanten Festsetzungen durch Darstellung einer Wohnbaufläche zu berichtigen (s. Anlage 2).

### **2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 1)**

Wie beschrieben, ist das Plangebiet überwiegend Teil eines im Bebauungsplan Nr. 2 als private Grünfläche „Erwerbsgärtnerei“ festgesetzten Bereiches. Der nordöstliche Rand und der nördlich angrenzende Bereich wurden im Ursprungsplan als allgemeines Wohngebiet mit der Möglichkeit einer eingeschossigen Bebauung festgesetzt (s. Anlage 1). Die Flächen werden derzeit noch vom Gartenbaubetrieb als Pflanz- oder Lagerfläche genutzt. Diese Nutzung soll jedoch aufgegeben werden.

Im Südwesten schließt der Bebauungsplan Nr. 74 an. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 (Rechtskraft 16.07.2018) wurde die unmittelbar südlich angrenzende Fläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Diese Planung wurde bereits umgesetzt und ein Wohnhaus errichtet.

Im Südosten und Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 79 an, welcher beidseitig der Siedlerstraße ein Mischgebiet ausweist. Diese Flächen werden jedoch überwiegend wohnbaulich genutzt.

Westlich befinden sich die Gebäude und Verkaufsräume der Gärtnerei. Sie sind Teil des Mischgebietes entlang der Hauptstraße, das durch eine gemischte Bebauungsstruktur aus Läden, Dienstleistungseinrichtungen und Wohnnutzungen sowie ergänzend öffentliche Einrichtungen (Kirche, Pfarramt, Schule etc.) geprägt ist und damit den Ortskern von Sedelsberg bildet.

## 2.5 Immissionssituation

Mit der Hauptstraße (K 343) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in ca. 70 m Entfernung westlich des Plangebietes. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist dem Gebiet zur Kreisstraße jedoch eine vorhandene Bauzeile vorgelegt. Unzumutbare Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzungen durch Verkehrslärm sind somit nicht zu erwarten.

Emittierende gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Die entlang der Hauptstraße (K 343) vorhandenen gewerblichen Nutzungen haben sich in ihrer Art und ihrem Umfang in den mit den Bebauungsplänen Nr. 2 und 74 gesetzten Rahmen eines Mischgebietes einzufügen.

In ca. 50 m Abstand südwestlich befindet sich die Petrus-Canisius-Kirche von Sedelsberg. Zeitweise auftretende Lärmimmissionen durch die Kirchenglocken sind denkbar. Dabei handelt es sich jedoch um eine bereits seit langem bestehende innerörtliche Nachbarschaft. Auch finden diese Immissionen i.d.R. Akzeptanz in der Bevölkerung und sind durch die Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme gedeckt.

Zur südlich gelegenen Grundschule von Sedelsberg mit angegliederter Sporthalle und einem Jugendheim hält das Plangebiet bereits Abstände von ca. 150-170 m ein.

Sonstige Anlagen, deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. 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 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 2 wurde das Plangebiet größtenteils als private Grünfläche festgesetzt. Der nordöstliche Rand und die nördlich angrenzenden Flächen wurden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Da im vorliegenden Plangebiet eine ergänzen-

de Wohnbebauung vorgesehen ist, wird der Bereich dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und erweitert dieses damit nach Süden.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

Weitergehende oder einschränkende Festsetzungen zum Nutzungskatalog wurden im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes für das allgemeine Wohngebiet (WA) nicht getroffen. Der Bebauungsplan wurde jedoch bereits im Jahr 1986 auf Grundlage der Baunutzungsverordnung 1977 erstellt.

Südlich des Plangebietes schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 an. Mit der 3. Änderung wurde im Jahr 2018 auf der unmittelbar südlich angrenzenden Fläche ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Festsetzungen im vorliegenden Plangebiet sollen deshalb im Wesentlichen an die in dieser jüngeren Bebauungsplanänderung getroffenen Regelungen angepasst werden.

Für das Plangebiet werden daher die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Mit der neuesten Änderung des BauGB und der BauNVO 2017 wurde in die BauNVO der § 13 a „Ferienwohnungen“ neu aufgenommen. Dadurch ergeben sich für ein allgemeines Wohngebiet Änderungen, nach denen Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO oder, bei einer der Hauptnutzung baulich untergeordneten Bedeutung, zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu zählen sind.

Da mit dem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben im Wohngebiet gemäß §13a Satz 2 BauNVO auch Ferienwohnungen in einer baulich untergeordneten Bedeutung ausgeschlossen werden, wäre die Zulassung solcher Nutzungen als größere Einheit (baulich nicht untergeordnete Nutzung oder eigenständige Hauptnutzung gemäß §13a Satz 1 BauNVO) städtebaulich widersprüchlich. Daher werden im vorliegenden Plangebiet im Rahmen einer Feinsteuerung nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 6 BauNVO auch Ferienwohnungen als einzelne Nutzungsart der nicht störenden Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Die übrigen, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen bestehen bleiben, um im Einzelfall den Bewohnern auch eine Verbindung von Wohnen und Erwerbstätigkeit zu ermöglichen, soweit sich daraus keine Störungen für die Nachbarschaft ergeben.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die südlich angrenzende Fläche wurde im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt. Diese Festsetzungen werden auch für das vorliegende Plangebiet übernommen. Sie entsprechen im Übrigen auch den im Ursprungsplan Nr. 2 für das allgemeine Wohngebiet getroffenen Festsetzungen.

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird, wie im Bebauungsplan Nr. 74, 3. Änderung, die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung zudem durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe, bezogen auf die Höhe der Fahrbahnoberkante der Siedlerstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper, begrenzt.

Die vorgesehene Begrenzung der Gebäudehöhe auf max. 9,0 m entspricht der auch in anderen Bebauungsplänen der Gemeinde für eine eingeschossige Wohnbebauung getroffenen Festsetzung. Bei der Bestimmung der Gebäudehöhe bleiben jedoch untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, unberücksichtigt.

Mit den Festsetzungen ist eine Anpassung an die umliegend vorhandene Bebauungsstruktur gewährleistet.

### 3.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen

Die Bauweise im Plangebiet wird, analog zu der im Bebauungsplan Nr. 74, 3. Änderung getroffenen Regelung, auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Damit soll im vorliegenden Gebiet ebenfalls eine nur maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden.

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf höchstens drei je Einzelhaus und auf max. zwei je Doppelhaushälfte dient neben der Festsetzung der Bauweise ebenfalls dem Ziel, ein aufgelockertes Baugebiet für Einfamilienhäuser zu schaffen, das der ortsüblichen Bebauungsstruktur von Sedelsberg entspricht. Stärker verdichteter Geschloßwohnungsbau oder Reihenhäuser sollen im vorliegenden Plangebiet nicht entstehen.

### 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 2 setzt entlang der Siedlerstraße nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von 6 m fest. Mit der Planung wird der Bauteppich nach Süden ausgeweitet und die östliche Baugrenze mit einem entsprechenden Abstand fortgeführt.

Im westlichen Bereich des Plangebietes grenzt nördlich bereits vorhandene Wohnbebauung an. Da hier eine ergänzende Bebauung an deren Südseite ermöglicht wird, wird in diesem Bereich kein durchgängiger Bauteppich geschaffen, sondern als angemessener Abstand zu den nördlichen Grundstücken eine nicht überbaubare Grundstücksfläche in einer Tiefe von 6 m festgesetzt.

Nach Süden und Westen werden dagegen nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Breite von 3 m für ausreichend erachtet.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sollten bisher Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO 1977 nicht zulässig sein. Nach Auffassung der Gemeinde ist ein Ausschluss dieser Anlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, bis zu einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausreichend, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten und die Entwicklung von Vorgartenbereichen zur Eingrünung der geplanten Bebauung zu fördern.

### **3.5 Aufhebung von grünordnerischen Festsetzungen**

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 2 setzte das vorliegende Plangebiet überwiegend als private Grünfläche „Erwerbsgärtnerei“ fest. Das Gebiet war damit der westlich gelegenen Gärtnerei als Pflanz- und Lagerfläche zugeordnet, wird jedoch in dieser Funktion nicht weiter benötigt. Mit der vorliegenden Planung wird diese grünordnerische Festsetzung aufgehoben und die Fläche als allgemeines Wohngebiet entwickelt (s.a. Kap. 4.2).

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

#### **3.6.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Siedlerstraße und kann über diese erschlossen werden. Für ggf. rückwärtig entstehende Grundstücke hat der Eigentümer eine ausreichende Erschließungsmöglichkeit zu gewährleisten und grundbuchlich sicher zu stellen.

Die Siedlerstraße hat über die Straße „Gartenring“ Anschluss an die Hauptstraße (K 343). Der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist daher gewährleistet.

#### **3.6.2 Ver- und Entsorgung**

##### Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität kann, soweit nicht bereits vorhanden, durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gewährleistet werden. Der Ausbau des Versorgungsnetzes erfolgt durch den Verband.

##### Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird, soweit nicht bereits vorhanden, nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Im Wohngebiet ist eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunde (800 l/min) über zwei Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewäs-



ser, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

#### Abwasserbeseitigung

Für das Plangebiet ist die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist damit durch den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Saterland gewährleistet.

#### Oberflächenwasser

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden. Erfahrungen in den angrenzenden Baugebieten haben gezeigt, dass aufgrund der Bodenverhältnisse und des hohen Grundwasserstands eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken nicht möglich ist.

Aus diesem Grund entwässert der vorliegende Siedlungsbereich über einen Graben an der Siedlerstraße in ein Regenrückhaltebecken. Diese Regelung soll auch für das vorliegende Plangebiet gelten.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der jeweilig zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

#### Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Cloppenburg.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

#### Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) sichergestellt werden.

## **4 Auswirkungen der Planung**

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

Mit der Planänderung wird eine private Grünfläche (Erwerbsgärtnerei) überplant und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Durch die Einbeziehung in das allgemeine Wohngebiet wird innerhalb der bisherigen Grünfläche eine ergänzende Bebauung in geringem Umfang ermöglicht. Die Bebauung ergänzt die umliegend bereits vorhandene Wohnbebauung.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere in Bezug auf die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, werden mit max. einem Vollgeschoss und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m an die in den angrenzenden Gebieten getroffenen Regelungen bzw. an die vorhandenen Ge-

bäudehöhen angepasst und damit die vorhandene Bebauungsstruktur im Plangebiet homogen weiterentwickelt.

Die nördlich gelegene Wohnbebauung, für die mit der Planung auf der Südseite eine Neubebauung ermöglicht wird, hält zum Plangebiet Abstände von ca. 12 bzw. 16 m ein. Die nördliche Baugrenze wird in diesem Bereich mit einem Abstand von 6 m zur nördlichen Grenze festgesetzt, sodass die ergänzende Bebauung Abstände von mindestens ca. 18 bis 22 m einhält. Die im Plangebiet geschaffenen Bebauungsmöglichkeiten erscheinen daher auch für diese nördlich angrenzende Wohnbebauung vertretbar.

Aus diesen Gründen und da für das Plangebiet die Nutzungsmöglichkeiten an die der umliegenden Flächen angepasst werden und die mögliche Bebauung die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten hat, werden die nachbarlichen Belange nach Auffassung der Gemeinde durch diese Planänderung insgesamt nicht unzumutbar beeinträchtigt.

## **4.2 Belange von Natur und Landschaft**

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, Teil der Ortslage von Sedelsberg und vollständig von Bebauung umgeben. Mit der vorliegenden Planung soll im Plangebiet (ehemalige Grünfläche „Erwerbsgärtnerei“) eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Die geplante Änderung kann im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ausgewiesen werden.

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. 4.130 qm großen innerörtlichen Bereich. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 im Plangebiet ca. 1.650 qm. Der städtebaulich erforderliche Eingriff durch die im Rahmen der Nachverdichtung (Ausweisung einer bisherigen Grünfläche als allgemeines Wohngebiet) mögliche zusätzliche Bodenversiegelung muss daher nicht ausgeglichen werden.

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

Im vorliegenden Fall erfüllte die bisher festgesetzte private Grünfläche keine Kompensationsfunktion. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde keine Eingriffsbilanzierung vorgenommen. Auch wurden für die Fläche keine Festsetzungen getroffen, die eine Aufwertung der Fläche und damit Kompensationsmaßnahmen darstellen würden. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

## **Artenschutz**

Aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen durch eine Gärtnerei sind im Gebiet Gehölzstrukturen vorhanden. Mit der vorliegenden Planung werden diese Gehölzstrukturen überplant und der Bauteppich wird ausgeweitet. Innerhalb des Baufeldes ist der genaue Umfang der zu beseitigenden Gehölze noch nicht bekannt. Grundsätzlich ist jedoch von einer teilweisen Beseitigung der Gehölzstrukturen auszugehen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit umliegend bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der verbleibenden Bäume und 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 hier potenziell möglichen Vogelarten, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli, stattfinden. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## **5 Hinweise**

### **Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)**

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So werden u.a. ab 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen müssen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

### **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 Fun-

de) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege- Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 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.“

## 6 Verfahren

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen 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.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom ..... bis ..... öffentlich im Rathaus der Gemeinde Saterland ausgelegt.

### **Satzungsbeschluss**

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

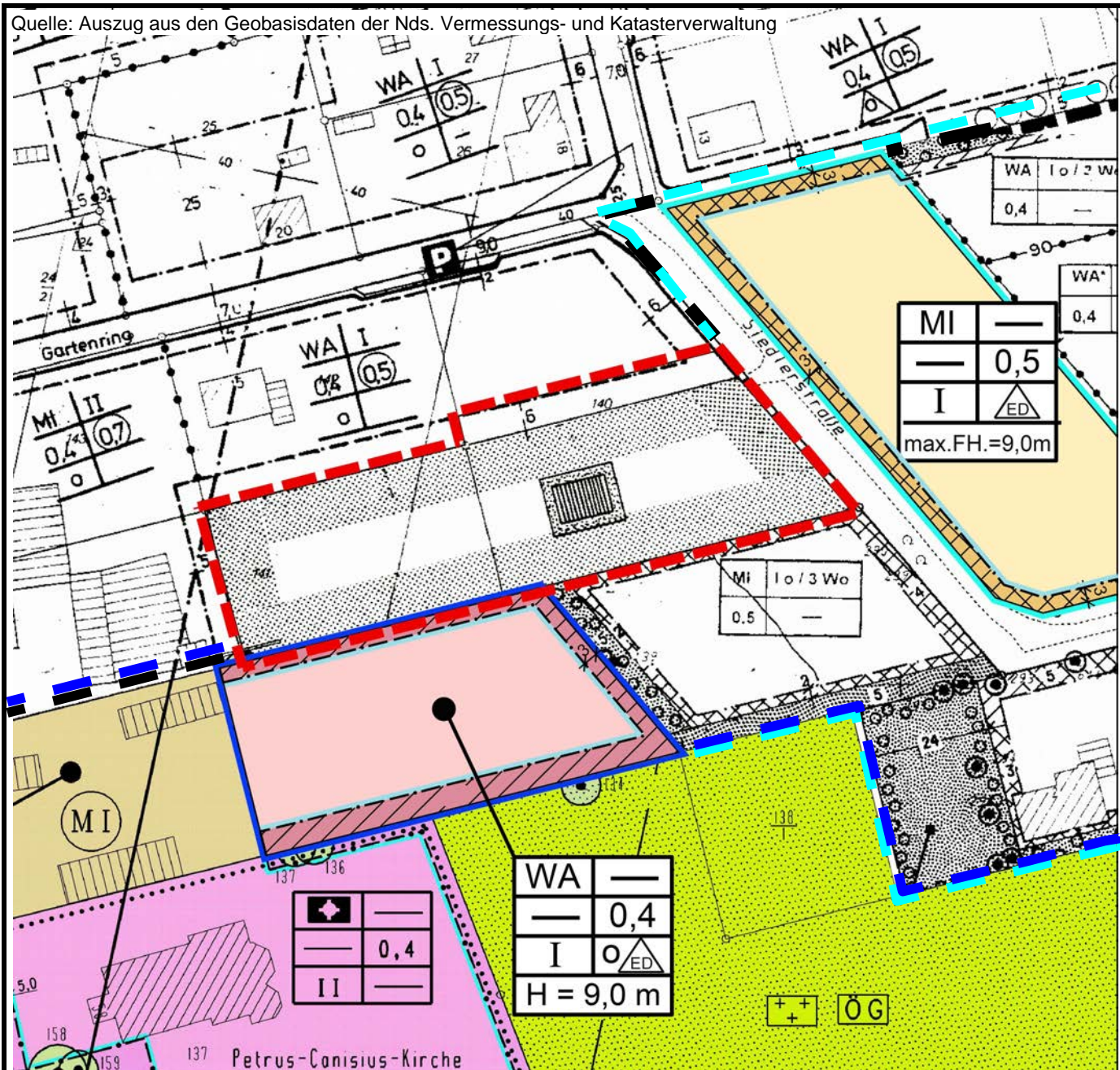
Saterland, den

Bürgermeister

## **Anlagen**

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 2 und den umliegenden Bebauungsplänen
- 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2.2 Geplante 13. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung



**Legende:**

- ■ Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 2, 7. Änderung
- ■ Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 2
- ■ Geltungsbereich B.plan Nr. 74 — 3. Änderung
- ■ Geltungsbereich B.plan Nr. 79 — 1. Änderung

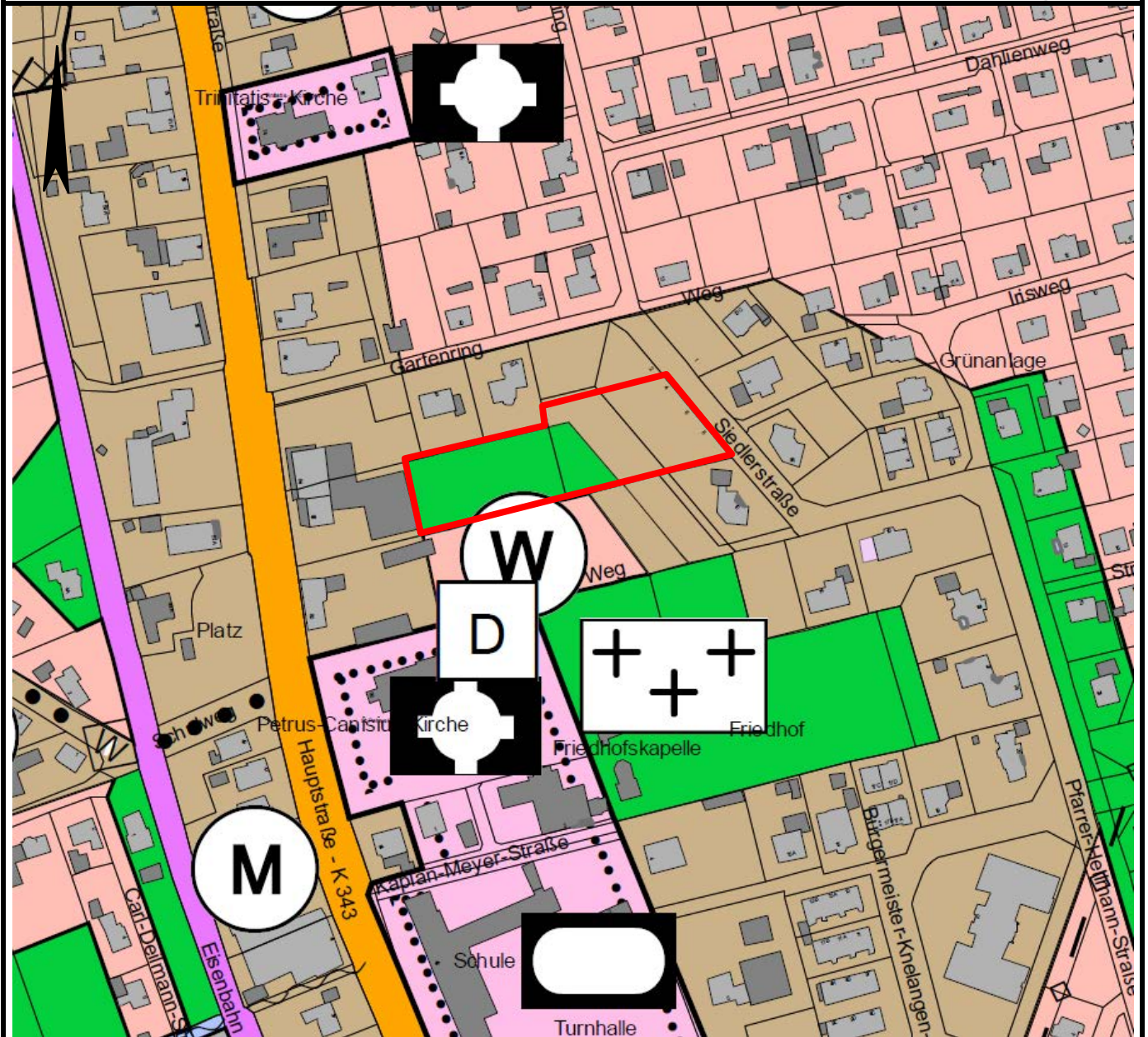
**Festsetzungen in den Bebauungsplänen:**

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- Fläche für Gemeinbedarf  
hier: ⬇ Kirche
- 0,4 / 0,5 Grundflächenzahl      (0,7) Geschossflächenzahl
- I / II Zahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H / FH maximale Gebäudehöhe / Firsthöhe
- Private Grünfläche „Erwerbsgärtnerei“
- Öffentliche Grünfläche
- ++ Friedhof
- o Zu erhaltender eingemessener Einzelbaum

**Gemeinde Saterland**

**Anlage 1  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 2,  
7. Änderung**

**Bisherige zeichnerische  
Festsetzungen  
im B.-Plan Nr. 2 und den  
umliegenden  
Bebauungsplänen  
- unmaßstäblich -**



**Legende:**

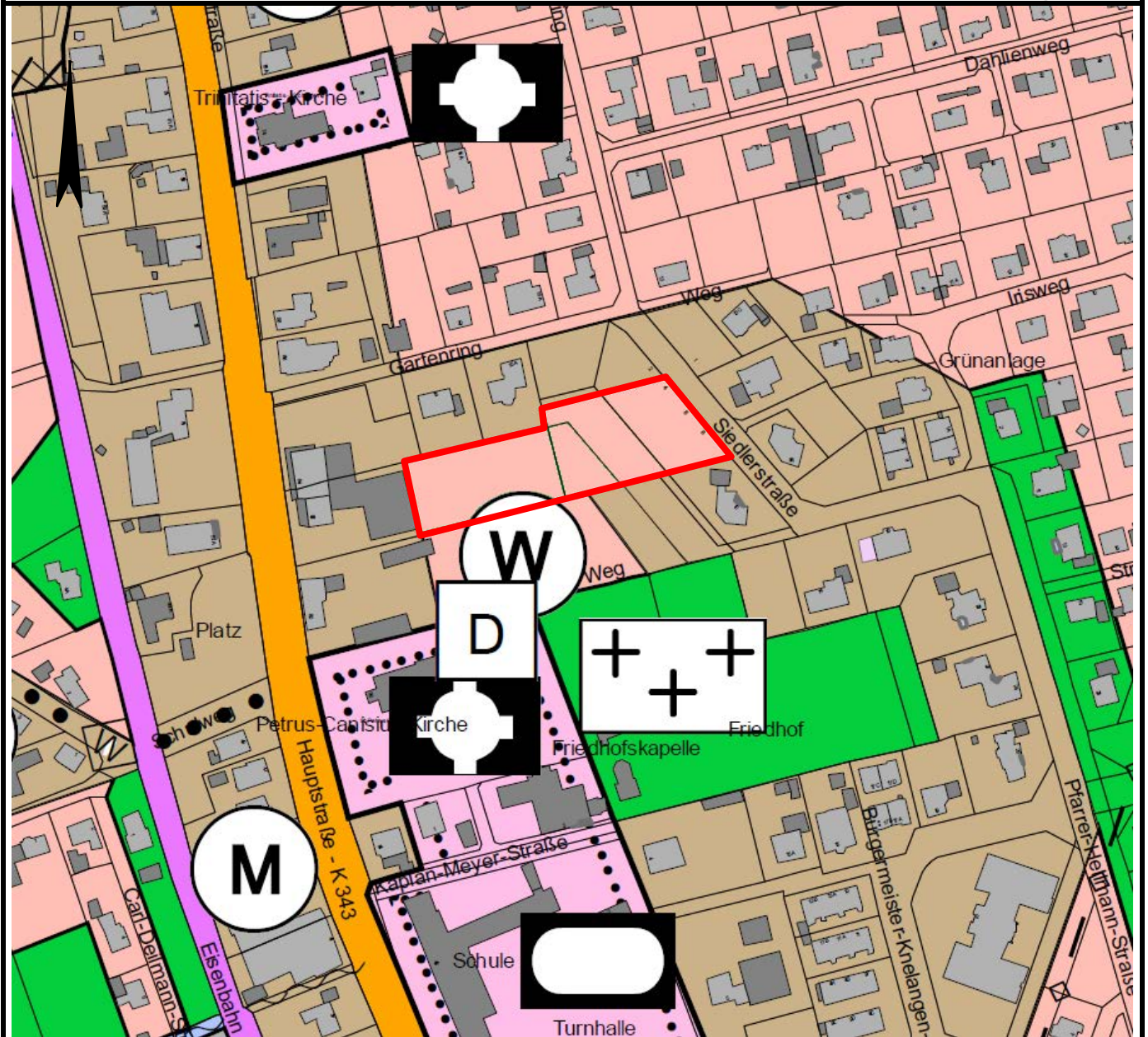
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 41, 7. Änderung
- W Wohnbauflächen
- M Gemischte Bauflächen
- Fläche für den Gemeinbedarf unterschiedlicher Zweckbestimmung
- Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
- Fläche für Bahnanlagen
- Örtl./überörtl. Hauptverkehrsstraße

**Gemeinde Saterland**

**Anlage 2.1  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 2,  
7. Änderung**

**Bisherige Darstellungen  
des  
Flächennutzungsplanes**

**- unmaßstäblich -**



**Legende:**

- Geplante 13. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- W Wohnbauflächen
- M Gemischte Bauflächen
- Fläche für den Gemeinbedarf unterschiedlicher Zweckbestimmung
- Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
- Fläche für Bahnanlagen
- Örtl./überörtl. Hauptverkehrsstraße

**Gemeinde Saterland**

**Anlage 2.2  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 2,  
7. Änderung**

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

**- unmaßstäblich -**