



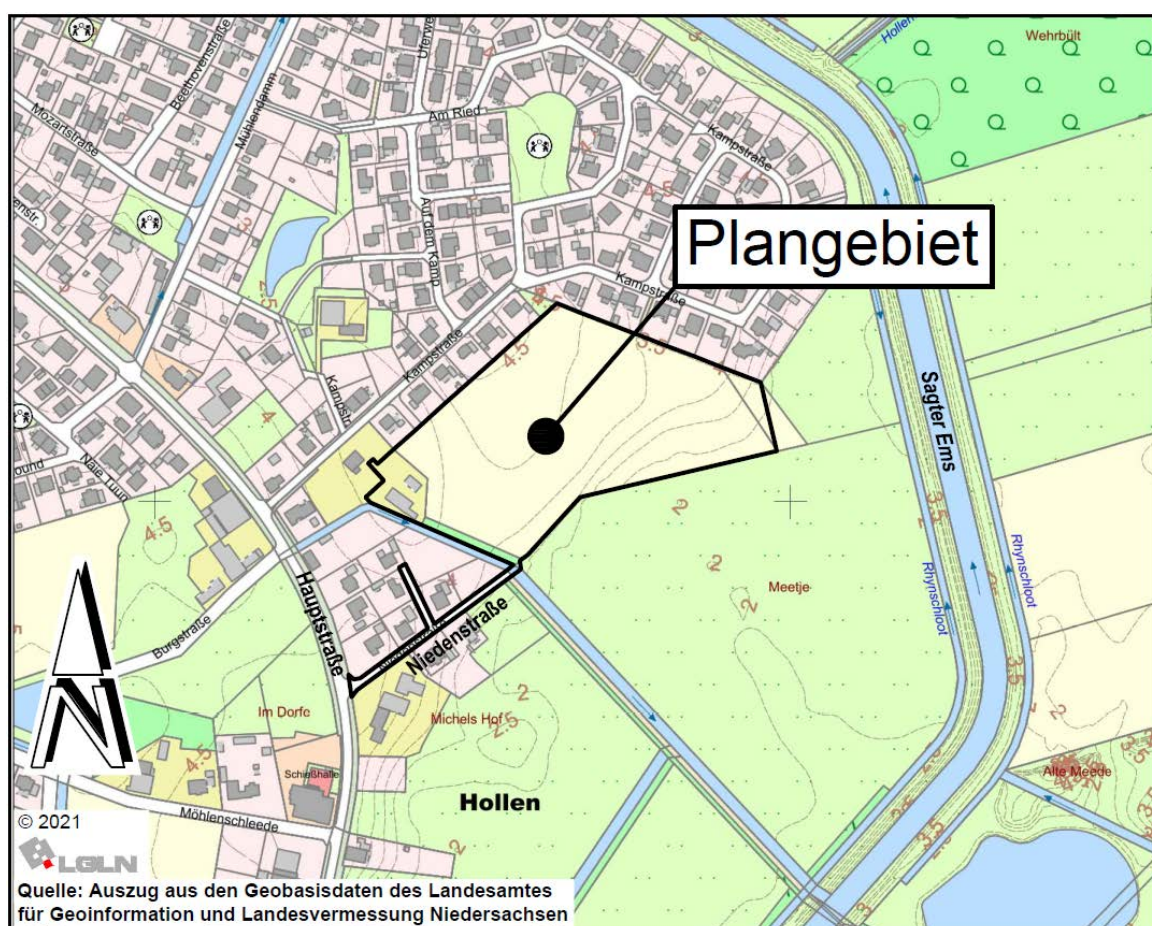
# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 145 „Kohlthun“

## der Gemeinde Saterland

mit örtlichen Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB)

- Entwurf -



### 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>3</b>     |
| <b>2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN .....</b>                                         | <b>3</b>     |
| 2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS .....                                       | 3            |
| 2.2    EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHSFLÄCHEN IN DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN ..... | 3            |
| 2.3    REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP) .....                               | 4            |
| 2.4    SCHUTZGEBIETE I.S.D. BNATSchG / FFH-GEBIET (NATURA 2000) .....             | 5            |
| 2.5    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....                   | 5            |
| 2.6    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE .....                 | 6            |
| 2.7    IMMISSIONSSITUATION.....                                                   | 6            |
| <b>3 INHALT DES PLANES .....</b>                                                  | <b>7</b>     |
| 3.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....                                            | 7            |
| 3.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....                                            | 8            |
| 3.2.1    Grundflächenzahl.....                                                    | 8            |
| 3.2.2    Bauhöhe und Zahl der Vollgeschosse.....                                  | 8            |
| 3.2.3    Bauweise / Zahl der Wohnungen .....                                      | 9            |
| 3.2.4    Überbaubare Grundstücksflächen .....                                     | 9            |
| 3.3    ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 ABS. 3 NBAUO .....                      | 10           |
| 3.4    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....                                         | 11           |
| 3.5    ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG .....                                   | 12           |
| 3.5.1    Verkehrerschließung .....                                                | 12           |
| 3.5.2    Ver- und Entsorgung .....                                                | 13           |
| <b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>                                            | <b>15</b>    |
| 4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....                                | 15           |
| 4.2    BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....                                      | 16           |
| 4.2.1    Eingriffsregelung .....                                                  | 16           |
| 4.2.2    Artenschutz.....                                                         | 17           |
| <b>5 HINWEISE.....</b>                                                            | <b>18</b>    |
| <b>6 STÄDTEBAULICHE DATEN .....</b>                                               | <b>19</b>    |
| <b>7 VERFAHREN.....</b>                                                           | <b>19</b>    |
| <b>ANLAGEN.....</b>                                                               | <b>20</b>    |

# **1 Lage und Abgrenzung des Gebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 "Kohlthun" der Gemeinde Saterland befindet sich im südöstlichen Bereich des Ortsteils Ramsloh und umfasst die Flurstücke Nr. 179/18, 179/20, 189 und 190 sowie jeweils Teilflächen der Flurstücke Nr. 179/13, 179/19 und 180 der Flur 30, Gemarkung Ramsloh. Das Gebiet schließt südlich bzw. südöstlich an die Bauzeile entlang der Kampstraße an. Im Südwesten wird das Gebiet durch einen Graben (Gewässer III. Ordnung) begrenzt.

Darüber hinaus bezieht der Bebauungsplan im Südwesten die Straßenverkehrsfläche der Niederstraße mit ein.

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

## **2 Planungsziele und Vorgaben**

### **2.1 Planungsanlass und Erfordernis**

Der Gemeinde Saterland stehen im Ortsteil Ramsloh kaum noch Grundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung, die sie Bauwilligen anbieten kann.

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 134 „Witteberg" im Jahr 2019 für den Ortsteil Ramsloh entwickelte jüngste Wohngebiet wird derzeit entwickelt. Die dort entstehenden 36 Baugrundstücke sind bereits fast vollständig vergeben. Derzeit steht hier nur noch ein Grundstück zur Verfügung.

Vor dem Hintergrund einer weiterhin anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist die zukünftige wohnbauliche Entwicklung in Ramsloh nicht mehr gesichert. Zur ausreichenden Versorgung mit Wohnraum beabsichtigt die Gemeinde daher, mit dem vorliegenden Bebauungsplan die bestehenden Wohngebiete im südöstlichen Bereich von Ramsloh zu erweitern.

Die hier zur Verfügung stehenden Flächen mit einer Größe von insgesamt ca. 3,3 ha grenzen im Westen, Norden und Osten an bestehende Wohngebiete bzw. vorhandene Wohnnutzungen an. Das Gebiet stellt somit eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung des Siedlungsbereiches im Südosten von Ramsloh dar. Die Flächen befinden sich, mit Ausnahme einer geringen Abrundungsfläche, vollständig im Besitz der Gemeinde, sodass eine Umsetzung der Planung zeitnah möglich ist. Im Westen bezieht das Gebiet zur Abrundung des Siedlungsbereichs Teile einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit ein.

Das Plangebiet ist derzeit fast vollständig dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Für die geplante Wohnbebauung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **2.2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**

Mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) 2017 wurde der § 13 b BauGB eingeführt. Danach konnte bei Bebauungsplänen, die bis zum 31. Dezember

2019 förmlich eingeleitet wurden, auch für Flächen im bisherigen Außenbereich der § 13 a BauGB angewendet werden. Die o.g. Frist wurde mit dem Baulandmobilisierungsgesetz, welches am 23.06.2021 in Kraft getreten ist, bis zum 31. Dezember 2022 (Aufstellungsbeschluss) beziehungsweise 31. Dezember 2024 (Satzungsbeschluss) verlängert.

Für die Anwendung des § 13 b BauGB sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche (im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2) von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt und
- es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Gemäß § 13 a BauGB dürfen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit der vorliegenden Planung soll im Plangebiet im bisherigen Außenbereich auf einer ca. 3,3 ha großen landwirtschaftlich genutzten Fläche eine ergänzende Wohnnutzung ermöglicht werden. Darüber hinaus bezieht der Bebauungsplan im Nordwesten Teilflächen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit ein. Das Gebiet schließt im Westen, Norden und Osten an bestehende Wohngebiete bzw. vorhandene Bebauung an. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und einer damit zulässigen Grundfläche von ca. 9.850 m<sup>2</sup> wird der o.g. Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> unterschritten. Die Voraussetzungen des § 13 b BauGB sind somit bei der vorliegenden Planung gegeben.

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 auch 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 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Plangebiet befindet sich nach dem regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2005) des Landkreises Cloppenburg teilweise im Randbereich eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft. Die Abgrenzung des für Natur und Landschaft wertvollen Bereiches wurde im Flächennutzungsplan der Gemeinde konkretisiert und grenzt südlich an das Plangebiet an (s.a. Kap. 2.5).

Darüber hinaus ist das Plangebiet, wie fast der gesamte nördliche Teil der Gemeinde Saterland, als Vorsorgegebiet für die Erholung dargestellt.

Für die Abwägung bedeutet die Darstellung eines Vorsorgegebietes, dass dieser Belang ein besonderes Gewicht hat und soweit wie möglich berücksichtigt werden soll. Es hat jedoch nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungsarten zur Folge.

## 2.4 Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)

Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG sind für das Plangebiet nicht dargestellt. Auch liegt das Plangebiet nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet.

In der Karte des Umweltservers des Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz Niedersachsen ist das Plangebiet jedoch teilweise als „Aue der Wasserrahmenrichtlinie – Prioritärgewässer“ und als für „Brutvögel wertvoller Bereich“ gekennzeichnet. Die Darstellung umfasst jeweils Teilflächen im südlichen Randbereich des Plangebietes.

In der Infobox des Umweltservers ist zum Auenbereich ausgeführt, dass die Darstellung der Auenbereiche im Wesentlichen auf der Grundlage der aktuellen Überschwemmungsgebiete und durch Auswertung der Bodenübersichtskarte im Maßstab 1:50.000, „unabhängig vom Verlauf von Deichlinien und ggf. bestehendem Tideeinfluss aus pragmatischen Gründen“ z.T. als gepufferte Darstellung mit einem Schutzstreifen von beidseitig 100 m, erfolgte.

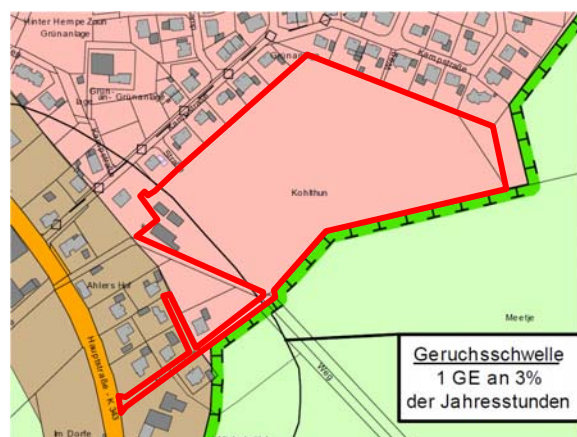
Hinsichtlich der Brutvögel wird in der Infobox ausgeführt, dass es sich um einen Brutvogellebensraum von lokaler Bedeutung handelt. Es wurden jedoch keine landesweit flächendeckenden regelmäßigen Kartierungen durchgeführt, sondern der Einstufung liegt eine Datensammlung von ehrenamtlichen und z. T. beauftragten Bestandserfassungen im Rahmen des niedersächsischen Vogelarten-Erfassungsprogramms aus dem Zeitraum 2005-2009 zugrunde. Die dargestellte Abgrenzung ist auf Basis der TK 1:50.000 aussagekräftig.

## 2.5 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Südlich schließt sich großflächig ein als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellter Bereich an.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Die vorliegende Planung entspricht somit



den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und kann aus diesem entwickelt werden.

## **2.6 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Bebauungspläne (Anlage 1)**

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von einer Ackerfläche eingenommen, an die sich nach Südosten und südlich des Plangebietes als Grünland genutzte Flächen anschließen.

Am südwestlichen Rand befindet sich angrenzend an einen Graben (Gewässer III. Ordnung) eine Baumreihe aus amerikanischen Eichen.

Im Norden und Nordosten grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 78 „Südlich Mühlendamm“ (Rechtskraft 20.05.1998) an, welcher die angrenzenden Flächen als allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die nordwestlich angrenzende Bebauung wurde im Rahmen des nachträglich am 11.10.2005 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes Nr. 78 „Teilbereich – Mischgebiet Hauptstraße“ als Mischgebiet ausgewiesen. Dieser überplante u.a. Teile einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle. Im Außenbereich verbliebene und mit Nebenanlagen bebaute Teilflächen der ehemaligen Hofstelle stellen den nordwestlichen Bereich des Plangebietes dar.

Den südwestlichen Bereich bildet die Straßenverkehrsfläche der Nidenstraße bis zum Einmündungsbereich in die Hauptstraße (ehem. K 343).

Entlang der Nidenstraße schließt sich unmittelbar südwestlich des Plangebietes eine als Pferdeweide genutzte Fläche und im Übrigen Wohnbebauung an. In ca. 130 m Entfernung südwestlich befindet sich an der Hauptstraße eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, welche nur noch eine Hobbytierhaltung betreibt und im Übrigen wohnbaulich genutzt wird.

Die östlich angrenzende Grünfläche ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 78. Sie wurde als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und als „§ 28 a NNatG geschütztes Biotop“ (mit dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 nach § 30 BNatSchG geschützt) gekennzeichnet (s. Anlage 1).

Östlich dieser Fläche verläuft in ca. 100 m Entfernung die Sagter Ems.

## **2.7 Immissionssituation**

### *Geruchsimmissionen*

Die im Umfeld südwestlich, nordwestlich und westlich gelegene landwirtschaftlichen Betriebe haben die Tierhaltung bereits vollständig eingestellt. Auf der nächstgelegenen ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle südwestlich des Plangebietes wird nur noch eine Hobbytierhaltung betrieben.

Zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen, die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten kön-

nen, sind jedoch denkbar und von den künftigen Bewohnern im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

### *Verkehrslärm*

Mit der Straße „Am Ostermoor“ (K 318) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in über 700 m Entfernung östlich des Plangebietes. Die westlich verlaufende Bundesstraße 72 hält bereits einen Abstand von über 900 m ein.

Auch die Hauptstraße (ehemalige K 343) hält zum geplanten Wohngebiet bereits einen Mindestabstand von 160 m ein. Da die dazwischen liegenden Flächen zudem im Wesentlichen bebaut sind, sind im Plangebiet unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm nicht zu erwarten.

### *Sonstige Immissionen*

Emittierende gewerbliche Betriebe oder sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes ebenfalls 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 Inhalt des Planes**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet soll eine Wohnbebauung entwickelt werden, welche das nördlich und nordöstlich angrenzende Wohngebiet und die auch westlich angrenzende Wohnbebauung ergänzt. Das Plangebiet wird daher als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Damit ist eine Einfügung des neuen Baugebietes in die vorhandene, durch Wohnnutzungen geprägte Struktur der Umgebung sichergestellt.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig.

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

Im vorliegenden Plangebiet werden diese gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgrund ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials ausgeschlossen.

Damit entspricht die Gemeinde auch einer Entscheidung des VGH München zum § 13 b BauGB, wonach grundsätzlich auch andere als reine Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen in einem nach § 13 b BauGB entwickelten Baugebiet

möglich sind, sofern sie sich mit dem Ausnahmecharakter des Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL vereinbaren lassen und ein Beeinträchtigungspotenzial hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering bleibt:

"Weder der Gesetzeswortlaut des § 13 b S. 1 BauGB noch die Gesetzesbegründung legen sich hinsichtlich des Begriffs der Wohnnutzung auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung fest, sodass beide Gebietstypen grundsätzlich möglich sind. Im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL sind jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials auszuschließen. Grundsätzlich zulässig können allerdings Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sein." (VGH München, Beschluss vom 09.05.2018- 2 NE 17.2528)

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Grundflächenzahl**

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf den Wert von 0,4 festgesetzt und damit der im § 17 (1) BauNVO genannte Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gewählt. Zur Vermeidung eines zusätzlichen Landschaftsverbrauchs sind die Ausnutzung von bereits in Anspruch genommenem Boden und die Gewährleistung optimaler Bebauungsmöglichkeiten bei gleichzeitiger Anpassung an die umgebende Struktur sinnvoll.

Einschließlich der in § 19 (4) BauNVO formulierten Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 50 v.H. durch notwendige Nebenanlagen, wie Fahrrad- und Geräteschuppen, Zugänge, Stellplätze etc., wird die bauliche Nutzung damit auf eine maximale GRZ von 0,6 begrenzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs. 2 NBauO die nicht überbauten Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Sie sind daher als Grün- und Gartenfläche auszubilden (s.a. Kap. 3.3).

### **3.2.2 Bauhöhe und Zahl der Vollgeschosse**

Die vorhandene Bebauung der Umgebung ist zum großen Teil durch eingeschossige Wohngebäude gekennzeichnet. Eine vergleichbare Bebauungsstruktur soll im allgemeinen Wohngebiet weiterentwickelt werden. Aus diesem Grund wird die Geschosshöhe im vorliegenden Plangebiet ebenfalls auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 78 wurde die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen zudem durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m und einer Firsthöhe von 9,0 m begrenzt.

In der Gemeinde Saterland werden zunehmend auch neuere Bau- und Dachformen (z.B. Gebäude mit versetztem Satteldach oder Wohngebäude ohne Dachschrägen mit Zeltdach) nachgefragt, denen insbesondere die maximale Traufhöhe von 4,5 m und die örtliche Bauvorschrift zur Dachneigung entgegenstehen.

In neueren Bebauungsplänen hat die Gemeinde daher davon abgesehen und eine maximale Sockel- und Gebäudehöhe, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper, festgesetzt.

Durch die Festsetzung einer maximalen Sockelhöhe (SH - Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens) kann eine Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet und übermäßige Geländeaufschüttungen und die damit verbundenen Probleme bei der Oberflächenentwässerung können vermieden werden. Auch im vorliegenden Plangebiet wird eine Sockelhöhe von max. 0,35 m festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 9,0 m begrenzt, wobei untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, unberücksichtigt bleiben. Diese Festsetzung entspricht den Gebäudehöhen im vorliegenden Siedlungsbereich und der auch im angrenzenden Wohngebiet getroffenen Regelung.

Durch die Festsetzung der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 (3) BauN-VO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

### **3.2.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen**

Im vorliegenden Wohngebiet soll eine Bebauungsstruktur entwickelt werden, die sich sowohl von der Nutzung als auch vom optischen Erscheinungsbild her der angrenzenden Siedlungsstruktur, die sich überwiegend als eingeschossiges Einfamilienhausgebiet darstellt, anpasst.

Im benachbarten Wohngebiet wurde dazu die offene Bauweise auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt. Zudem wurde die Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf max. drei je Einzelhaus bzw. zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt. Für das vorliegende Plangebiet wird eine entsprechende Regelung getroffen. Damit ist sichergestellt, dass im allgemeinen Wohngebiet (WA) die geplante städtebauliche Nutzungsstruktur nicht durch verdichtete Bauweisen, wie erheblich größere Einzelhäuser mit mehr als 3 Wohnungen, gefährdet wird.

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 3 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte soll einerseits der Realisierung der genannten Ziele dienen, gleichzeitig aber auch ein Zusammenleben mehrerer Generationen in einem Haus (z.B. mit Einliegerwohnung) ermöglichen.

### **3.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von i.d.R. 3 m Tiefe festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Diese Festsetzung dient auch der Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der geplanten Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur. Um diese Zweckbestimmung zu sichern, werden in einem Streifen von 3 m Breite entlang der öffentlichen Ver-

kehrsflächen alle Gebäude, d.h. auch Garagen und Nebenanlagen, ausgeschlossen. Solche Gebäude sind lediglich entlang des festgesetzten Fuß- und Radweges im nördlichen Bereich des Plangebietes mit einem Abstand bis zu 1 m zulässig, da aus Gründen der Verkehrssicherheit ein größerer Abstand zu diesen Flächen nicht erforderlich erscheint.

Zu den öffentlichen und privaten Grünflächen werden zu deren Schutz ebenfalls nicht überbaubare Grundstücksflächen von jeweils 3 m Breite festgesetzt.

Im Nordwesten wird im Bereich einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle durch die Ausweitung des Bauteppichs ebenfalls eine Neubebauung mit einem Wohnhaus ermöglicht. Im Bereich der hier vorhandenen, erhaltenswerten Einzelbäume werden jedoch größere nicht überbaubare Grundstücksflächen berücksichtigt. Im zentralen Bereich des Plangebietes wird der Bauteppich im Bereich des dort vorhandenen Einzelbaumes zurückgenommen, um diesen erhalten zu können. Um Beeinträchtigungen der Gehölzstrukturen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden sind (s.a. Kap. 3.4).

### **3.3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO**

Für eine positive Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes werden neben den oben genannten Regelungen zur Zulässigkeit baulicher Anlagen in der straßenseitigen „nicht überbaubaren Grundstücksfläche“ auch „örtliche Bauvorschriften“ auf Grundlage des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu Grundstückseinfriedungen und zur Gestaltung der Gartenbereiche getroffen.

#### **Einfriedungen im allgemeinen Wohngebiet**

Die Grundstückseinfriedungen im allgemeinen Wohngebiet sollen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur als lebende Hecke oder als überwiegend offene, blickdurchlässige Zäune aus Metall bzw. Holz bis zu einer Höhe von 1,5 m errichtet werden dürfen. In die Einfriedung sollen Mauern nur als Pfeiler integriert werden dürfen. Die Verwendung von Kunststoff als Fertigelement oder als Flechtmaterial soll nicht zulässig sein.

Diese Festsetzung dient ebenfalls der Förderung von offenen bzw. begrünten Vorgartenbereichen und kann zu einer gestalterischen Belebung und Auflockerungen des öffentlichen Raumes beitragen. Hohe Sichtschutzzäune oder hohe geschlossene Mauern würden sich dagegen in erheblichem Maße auf das Erscheinungsbild der Ortslage in diesem Bereich auswirken und das ortstypische Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes stark beeinträchtigen.

Entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ können solche Einfriedungen jedoch auch mit größeren Höhen von bis zu 2 m (entsprechend § 8 Abs. 5 NBauO) zugelassen werden, damit ein ausreichender Schutz der Privatsphäre in den Außenbereichen (Gärten) gewährleistet werden kann.

Für die übrigen Grundstücksgrenzen werden diesbezüglich keine Vorgaben getroffen. Damit sind in den übrigen Bereichen auch Einfriedungen mit anderen Materialien und ebenfalls Höhen von bis zu 2 m zulässig.

### **Gartengestaltung**

Bei der Gartengestaltung werden im Gemeindegebiet zunehmend sog. Stein- oder Schottergärten angelegt, welche aufgrund der im Untergrund verwendeten Folien versiegelte Flächen darstellen. Die privaten Gartenbereiche sollen jedoch zur Schaffung eines vielfältigen Lebensraumes für Flora und Fauna sowie zur Durchgrünung des Baugebietes, zur Erhaltung eines ausgeglichenen Kleinklimas sowie zur Förderung der Boden- und Grundwasserneubildung beitragen. Dazu müssen diese Bereiche aber auch als Grünfläche gärtnerisch, z. B. als Rasen-, Gehölz-, Stauden- bzw. Nutzgartenfläche, gestaltet werden. Tote Materialien (z. B. Kies, Schotter) und eine Bodenversiegelung durch Folien, Rasengittersteine, Fugenpflaster o.ä., die diesen Zielen entgegenstehen, sollen möglichst vermieden werden. Unterstützend zur Regelung unter § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung, wonach nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen gestaltet werden müssen, wird daher festgesetzt, dass Stein- und Schotterbeete im Plangebiet nicht zulässig sind.

### **3.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die Entwässerung und landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen sowie Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften und des Bodens zu minimieren.

Für diesen Zweck soll der südöstliche Bereich des Plangebietes für die Errichtung einer naturnah gestalteten Regenwasserrückhalteanlage herangezogen werden. Über diese kann das anfallende Niederschlagswasser, auf den natürlichen Abfluss gedrosselt, der am Südwestrand verlaufenden Vorflut zugeleitet werden.

Gleichzeitig wird damit und mit den weiteren Grünflächen am Südrand eine Pufferzone zu den südlich und östlich angrenzenden, für Natur und Landschaft wertvollen Flächen geschaffen. Die Abgrenzung der Grünflächen wird dabei so gewählt, dass sich das geplante Wohngebiet fast vollständig außerhalb des „Auenbereiches nach der Wasserrahmenrichtlinie“ befindet (s.a. Kap. 2.4 und Aufteilungsvorschlag).

Entlang des vorhandenen Grabens ist für Unterhaltungsarbeiten ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m vorzusehen, der von jeglichen Einzäunungen, Bodenablagerungen oder Anpflanzungen freizuhalten ist. Dieser wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Im vorliegenden Fall ist jedoch unmittelbar angrenzend zum Graben bereits eine Gehölzreihe aus Einzelbäumen vorhanden, welche erhalten bleiben soll. Der vorhandene Baumbestand wird daher innerhalb einer privaten Grünfläche zum Erhalt festgesetzt und damit dauerhaft gesichert. Die vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben somit als wertvolle Elemente des Landschaftsbildes

und als Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für die Arten des Siedlungsrandes erhalten und werden durch Neuanpflanzungen in östliche Richtung ergänzt.

Auch im Westen des Plangebietes soll der vorhandene Eichenbestand im Bereich einer ehemaligen Hofstelle erhalten werden.

Ein Einzelbaum im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes zukünftig innerhalb der privaten Baugrundstücke, jedoch im Randbereich mit einem Abstand von ca. 3 m zur Straßenverkehrsfläche. Nach Auffassung der Gemeinde kann der Baum daher durch die Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt werden und ebenfalls erhalten bleiben.

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

#### **3.5.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebietes soll vorrangig von Südwesten über die Nidenstraße erfolgen. Die Straße hat nach Westen Anschluss an die Hauptstraße und das weitere örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Die Straße soll mit Umsetzung der Planung verkehrsgerecht endausgebaut werden.

Zudem wurde im Bebauungsplan Nr. 78 die Straßenverkehrsfläche mit einem kurzen Stichweg südlich der Kampstraße bis an die Plangebietsgrenze herangeführt, um bei einer Wohngebietserweiterung die Erschließung sicherstellen zu können. Diese Anbindung soll zunächst als Notzufahrt dienen. Sie wird mit dem Endausbau in das Plangebiet verlängert und schließt an die als Ringerschließung geplante innere Erschließungsstraße an, über welche die geplante Bebauung größtenteils direkt erschlossen werden kann.

Rückwärtig entstehende Grundstücke werden über kurze Stichwege erschlossen. Über diese kann auch die Unterhaltung der im südöstlichen Bereich geplanten Regenwasserrückhalteanlage sichergestellt werden.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes ist Teil einer ehemaligen Hofstelle. Für eine hier ergänzend mögliche Wohnbebauung ist die verkehrliche Erschließung privatrechtlich zu regeln. Im Bereich der angrenzend geplanten privaten Grünfläche soll lediglich die Anlage eines maximal 3 m breiten befestigten Weges zulässig sein.

#### Fuß- und Radweg

Ergänzt wird die Erschließung durch eine Fußwegeverbindung im nördlichen Bereich des Plangebietes. Die angrenzende Fläche wurde im Bebauungsplan Nr. 78 als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der Fläche sind u.a. Fuß- und Radwege zulässig, sodass damit eine durchgängige fußläufige Verbindung zur Kampstraße geschaffen werden kann.

#### Sichtdreiecke

Im Einmündungsbereich der Nidenstraße in die Hauptstraße werden Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 10/110 m dargestellt. Als Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen, dass die dargestellten Sichtdreiecke in einer Höhe von

0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten sind (Einzelbäume, Lichtsignalgeber und ähnliches können zugelassen werden).

### **3.5.2 Ver- und Entsorgung**

#### Gewässer III. Ordnung

Unmittelbar südwestlich des Plangebietes verläuft ein Graben (Gewässer III. Ordnung). Mit der Planung wird im äußersten südlichen Randbereich in die Grabenparzelle eingegriffen. Derzeit besteht eine Überwegung in Verlängerung der Niedenstraße zur Erreichbarkeit der östlich des Grabens gelegenen Landwirtschaftsflächen. Mit Umsetzung der Planung und der erforderlichen verkehrlichen Erschließung ist eine weitere Verrohrung des Grabens in geringem Umfang erforderlich. Hierfür ist ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. der Satzung der Friesoyther Wasseracht sind bei Gewässern III. Ordnung Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m vorzusehen, die von jeglichen Einzäunungen, Bodenablagerungen oder Anpflanzungen freizuhalten sind. Der Unterhaltungstreifen wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Im vorliegenden Fall befindet sich unmittelbar angrenzend zum Graben jedoch bereits eine Gehölzreihe aus Einzelbäumen, welche innerhalb einer privaten Grünfläche als zu Erhalten festgesetzt werden sollen.

Auch bauliche Anlagen haben laut Satzung der Friesoyther Wasseracht einen entsprechenden Abstand zur oberen Böschungskante einzuhalten. Aufgrund der Tiefe der geplanten privaten Grünfläche hält die Baugrenze größtenteils einen Abstand von 13 m ein. Im nordwestlichen Bereich wird die Baugrenze ebenfalls mit einem ausreichenden Abstand von 5 m zur Grabenparzelle festgesetzt.

#### Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität kann durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gewährleistet werden.

#### Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt.

Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, 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 (Anlage 2)

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst geringgehalten 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 soll der südöstliche Teil des Plangebietes mit einer Größe von ca. 0,45 ha für die Realisierung einer zentralen Regenwasserrückhalteinlage herangezogen werden. Nach den Berechnungen des zuständigen Ingenieurbüros wird ein Rückhaltevolumen von rd. 1.048 m<sup>3</sup> benötigt. Tatsächlich kann auf der zur Verfügung stehenden Fläche jedoch ein höheres Stauvolumen erreicht werden, sodass Reserven verbleiben (s. Anlage 2, S. 11).

Über die geplante Regenwasserrückhalteinlage kann das Wasser dann gedrosselt über einen Überlauf in den Vorfluter abgeleitet werden. Durch die damit auf den natürlichen Abfluss gedrosselte Ableitung können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden werden. Der wasserrechtliche Antrag wurde der zuständigen Wasserbehörde bereits zur Prüfung vorgelegt.

Für die im Bereich der ehemaligen Hofstelle ergänzend mögliche Bebauung ist ein Anschluss an den in der Kantstraße vorhandenen Regenwasserkanal möglich.

### Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle 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.

Die im südöstlichen Bereich vorgesehenen Stichstraßen bieten keine ausreichenden Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge. Die anliegenden Grundstücke müssen daher ihre Abfallbehälter für die regelmäßige Entleerung an die geplante Ringstraße bzw. im Fall des nordwestlichen Grundstückes an die Kampstraße als nächste mit Müllfahrzeugen zu befahrende Straße stellen. Die Wegestrecke beträgt im ungünstigsten Fall ca. 45 m und ist den Bewohnern nach Auffassung der Gemeinde zuzumuten.

### Energieversorgung

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

## 4 Auswirkungen der Planung

### 4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung wird die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 34 Baugrundstücken ermöglicht. Die Planung erweitert das nördlich und nordöstlich mit dem Bebauungsplan Nr. 78 ausgewiesene und vollständig bebaute Wohngebiet. Im Nordwesten wird im Bereich einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle durch die Ausweitung des Bauteppichs ebenfalls eine Neubebauung mit einem Wohnhaus ermöglicht. Im Westen schließen sich weitere Wohnnutzungen an. Das Gebiet ist daher geeignet, die vorhandene Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll zu ergänzen und die Ortslage von Ramsloh nach Süden bzw. Südosten abzurunden.

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 im angrenzenden Gebiet getroffenen Regelungen angepasst und damit die vorhandene Bebauungsstruktur im Plangebiet homogen weiterentwickelt.

Die nachbarlichen Belange werden durch die Planung nach Auffassung der Gemeinde daher nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Zu den südlich und östlich angrenzend für Natur und Landschaft wertvolleren Landschaftsbestandteilen wird als Übergang und Pufferzone am Südrand eine Grünfläche für Anpflanzungen und die Anlage einer Regenwasserrückhalteanlage geschaffen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Gewerbe- oder Landwirtschaftsbetriebe, deren Immissionsbereiche bei der Planung zu berücksichtigen sind. Damit sind auch keine Auswirkungen von derartigen oder auf derartige Betriebe zu erwarten. Unzulässige Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind ebenfalls nicht zu erwarten.

#### *Verkehrslärmimmissionen durch das Baugebiet (Anlage 3)*

Mit der vorliegenden Planung soll ein Baugebiet für 34 neue Wohngrundstücke entwickelt werden. Das Gebiet soll vorrangig von Südwesten über die Nidenstraße erschlossen werden. Zudem wird über die Kampstraße eine zweite Anbindung geschaffen.

Westlich des Plangebietes befinden sich beidseitig der Nidenstraße Wohngebäude. Auch im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Kampstraße ist beidseitig Wohnbebauung vorhanden. Durch die vorliegende Planung ist auf den Straßen von einer Verkehrszunahme und für diese Bebauung von einer steigenden Lärmbelastung auszugehen.

Die Wohnbebauung an der Kampstraße liegt in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Immissionsgrenzwerte der maßgeblichen Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), welche beim Bau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Straßen anzuwenden ist, betragen für allgemeine Wohngebiete 59/49 dB(A)

tags/nachts. Die Wohngebäude halten Abstände von ca. 11-12 m zur Fahrbahnmitte der geplanten Erschließungsstraße ein.

Die Wohnnutzungen entlang der Niedenstraße sind nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes. Sie werden, aufgrund der vorhandenen zusammenhängenden Bebauung mit Anschluss an die weitere Ortslage jedoch dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet und ebenfalls mit einem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt. Die Wohngebäude halten Mindestabstände von ca. 7-8 m zur Fahrbahnmitte der Niedenstraße ein.

Die Niedenstraße soll vorrangig für die Erschließung des Plangebietes herangezogen werden. Wenngleich angenommen werden kann, dass sich der Verkehr im Gebiet auf beide Erschließungsstraßen verteilt, wurde bei der überschlägigen Berechnung für die Bebauung an der Niedenstraße zugrunde gelegt, dass der gesamte durch das Baugebiet zu erwartende Verkehr über diese Straße verläuft (worst-case-Betrachtung).

Die Berechnung zeigt, dass trotz des nur geringen Abstandes der vorhandenen Wohnbebauung zur Niedenstraße die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet erheblich um 10,7 / 9,4 dB(A) tags/nachts unterschritten werden (s. Anlage 3).

Auch die um 4 dB(A) niedrigeren Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2002) werden um 6,7 / 5,4 dB(A) tags/nachts unterschritten.

Die Bebauung an der Kampstraße hält zur geplanten Erschließungsstraße bereits größere Abstände von ca. 11-12 m ein. Bei diesem Abstand werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bereits um ca. 12,8 / 11,5 dB(A) tags/nachts unterschritten.

Durch die Planung ergeben sich somit keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der an den Zufahrtsstraßen vorhandenen Wohnbebauung.

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

### **4.2.1 Eingriffsregelung**

Das Plangebiet ist planungsrechtlich, den äußersten westlichen Randbereich ausgenommen, als Außenbereich anzusehen. Die Flächen grenzen jedoch im Norden und Nordosten an ein ausgewiesenes Wohngebiet an. Im Westen schließen sich ebenfalls bebaute Wohngrundstücke an. Mit der vorliegenden Planung soll diese Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll erweitert und die Ortslage am Südostrand von Ramsloh abgerundet werden.

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes kann das Baugebiet, wie in Kap. 2.2 dargelegt, gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) im Verfahren nach § 13 a BauGB 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 BauGB 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 m<sup>2</sup> beträgt.

Nach § 13 b BauGB gilt bei Verfahren, die bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden, auch für Flächen im Außenbereich der § 13 a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen (s.a. Kap. 2.2).

Das Plangebiet umfasst einen ca. 36.300 m<sup>2</sup> großen Bereich und schließt im Westen, Norden und Nordosten an ausgewiesene Wohngebiete bzw. vorhandene Wohnbebauung an. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 im Plangebiet ca. 9.850 m<sup>2</sup>. Die Voraussetzung des § 13 b BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben. Der städtebaulich erforderliche Eingriff durch die mit der Planung mögliche zusätzliche Bodenversiegelung muss daher nicht ausgeglichen werden.

#### **4.2.2 Artenschutz**

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

Im vorliegenden Fall werden die für eine Wohnbebauung in Anspruch genommenen Flächen ackerbaulich genutzt. Ein innerhalb der Fläche vorhandener Einzelbaum wird zum Erhalt festgesetzt.

Die weiteren, am Südwestrand und im Bereich der ehemaligen Hofstelle vorhandenen Gehölzstrukturen werden, mit Ausnahme von Erlen, ebenfalls zum Erhalt festgesetzt und durch Anpflanzungen am Südostrand des Plangebietes ergänzt.

Aufgrund der 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 Gärten sowie den im Gebiet und umliegend vorhandenen Gehölzen und Freiflächen genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind. Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, dürfen die Bauflächenvorbereitungen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Rodungsarbeiten oder notwendige Baumfällungen dürfen nur außerhalb der Phase der sommerlichen Aktivität der Fledermäuse und der Brutzeit der gehölzbrütenden Vögel, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September, erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

## 5 Hinweise

### **Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich 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.

### **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 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 Städtebauliche Daten

| Art der Nutzung                                                                                                                                                                    | Fläche in m <sup>2</sup>                                                 | Fläche in %  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Allgemeines Wohngebiet                                                                                                                                                             | 24.636 m <sup>2</sup>                                                    | 67,8 %       |
| Öffentliche Grünfläche, davon <ul style="list-style-type: none"><li>• Regenwasserrückhalteanlage</li><li>• Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern</li></ul> | 5.438 m <sup>2</sup><br>(4.483 m <sup>2</sup> )<br>(955 m <sup>2</sup> ) | 15,0 %       |
| Private Grünfläche, davon <ul style="list-style-type: none"><li>• Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern</li></ul>                                                          | 970 m <sup>2</sup><br>458 m <sup>2</sup>                                 | 2,7 %        |
| Straßenverkehrsfläche, davon <ul style="list-style-type: none"><li>• besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)</li></ul>                                                        | 5.270 m <sup>2</sup><br>(86 m <sup>2</sup> )                             | 14,5 %       |
| <b>Plangebiet</b>                                                                                                                                                                  | <b>36.314 m<sup>2</sup></b>                                              | <b>100 %</b> |

## 7 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 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 ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

### Satzungsbeschluss

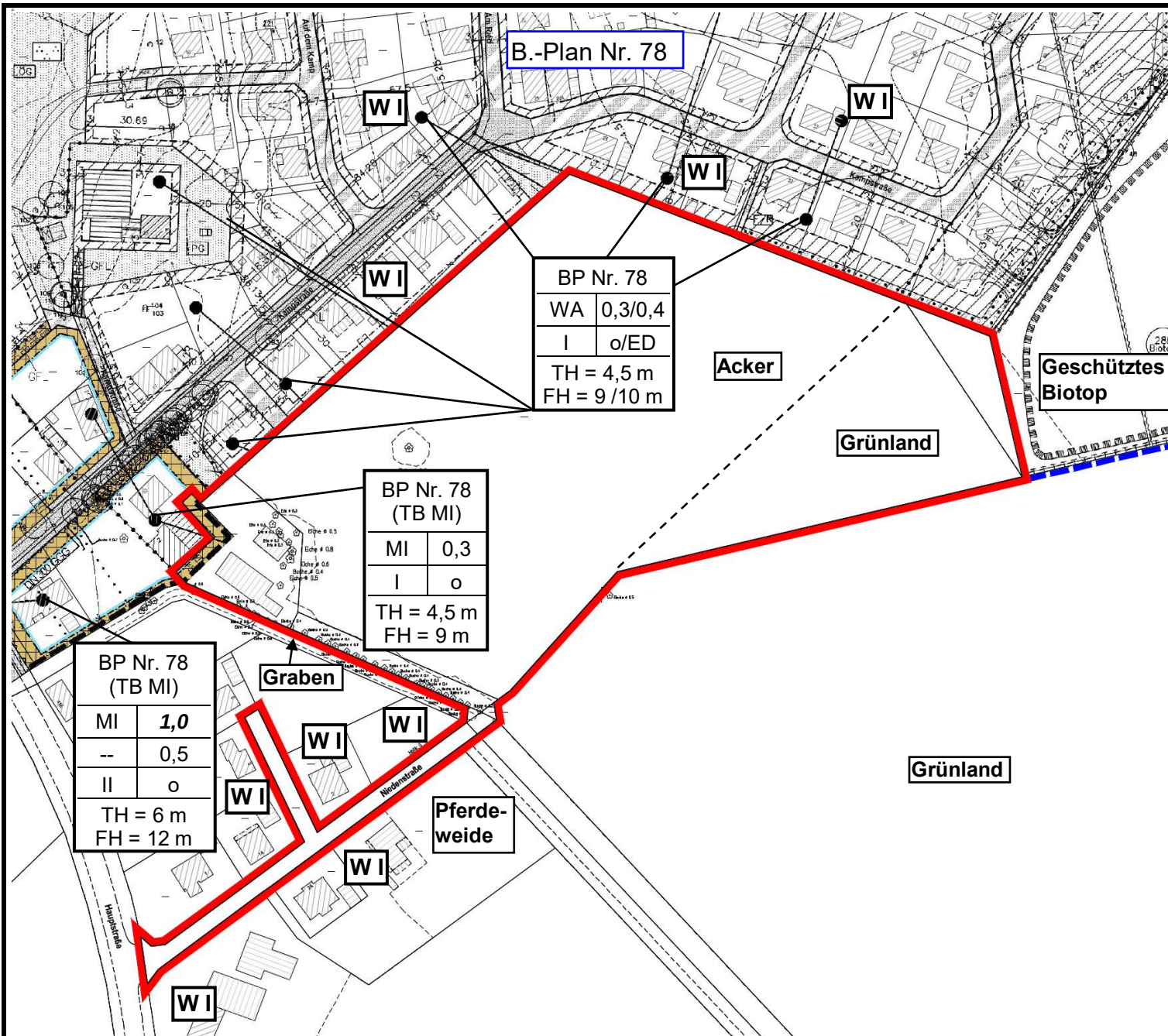
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom .....

Saterland, den

Bürgermeister

## Anlagen

1. Bestehende Nutzungsstruktur und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78
2. Entwässerungskonzept (Wessels und Grünefeld, Garrel, Juli 2022)
3. Verkehrsimmissionen durch den Zufahrtsverkehr zum Baugebiet



### Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 145
- - Geltungsbereich B.-Plan Nr. 78
- - Geltungsbereich B.-Plan Nr. 78 (Teilbereich Mischgebiet -TB MI)

**WI** Bereich mit Wohnbebauung, eingeschossig

### Festsetzungen des B.-Planes Nr 78:

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- 0,3/0,4** Grundflächenzahl
- 1,0** Geschossflächenzahl
- I / II** Zahl der Vollgeschosse
- o** offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- TH/FH** maximale Trauf- / Firsthöhe

 Besonders geschütztes Biotop gem. § 28 b NNatG (heute: § 30 BNatSchG)

**Gemeinde Saterland**

**Anlage 1**  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 145

**Bestehende Nutzungsstruktur  
und Festsetzungen des  
Bebauungsplanes Nr. 78**

- unmaßstäblich -

05/2022

Büro für Stadtplanung, Oldenburg

**Bebauungsplan Nr. 145  
der Gemeinde Saterland**

**- Entwässerungskonzept -**

## **Zu erwartende Verkehrsimmissionen der Erschließungsstraße Berechnung gemäß RLS 90 (entspricht der 16. BImSchV)**

Mit der vorliegenden Planung soll ein Wohngebiet mit insgesamt ca. 34 Baugrundstücken entwickelt werden. Das Gebiet soll vorrangig von Südwesten über die Niedenstraße erschlossen werden. Zudem wird über die Kampstraße eine zweite Anbindung geschaffen.

Westlich des Plangebietes befinden sich beidseitig der Niedenstraße Wohngebäude. Auch im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Kampstraße ist beidseitig Wohnbebauung vorhanden. Durch die vorliegende Planung ist auf den Straßen von einer Verkehrszunahme und für diese Bebauung von einer steigenden Lärmbelastung auszugehen.

Die Wohnbebauung an der Kampstraße liegt in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Immissionsgrenzwerte der maßgeblichen Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), welche beim Bau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Straßen anzuwenden ist, betragen für allgemeine Wohngebiete 59/49 dB(A) tags/nachts. Die Wohngebäude halten Abstände von ca. 11-12 m zur Fahrbahnmitte der geplanten Erschließungsstraße ein.

Die Wohnnutzungen entlang der Niedenstraße sind nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes. Sie werden, aufgrund der zusammenhängenden Bebauung mit Anschluss an die weitere Ortslage jedoch dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet und ebenfalls mit einem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt. Die Wohngebäude entlang der Niedenstraße halten zur Fahrbahnmitte der Straße Mindestabstände von ca. 7-8 m ein.

Den nachfolgenden Berechnungen werden je Wohngrundstück i. M. 1,5 Wohneinheiten (WE) zugrunde gelegt. Demgemäß ist mit einer Planung von ca. 50 WE zu rechnen. Einschließlich Besucher- und Dienstleistungsfahrzeugen kann im Mittel von 5 Fahrzeugbewegungen je WE/Tag ausgegangen werden, sodass die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV-Wert) auf der Erschließungsstraße durch die Anwohner ca. 250 Kfz beträgt.

Unter Zugrundelegung eines LKW-Anteils von  $p=1\%$  und einer Geschwindigkeit von 30 km/h ergibt sich im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung auf der Niedenstraße dadurch folgende Zunahme des Verkehrslärms:

|                                               |                     |
|-----------------------------------------------|---------------------|
| DTV-Wert (Baugebiet)                          | <b>250</b>          |
| Maßgebende Verkehrsstärke M in Kfz/h - tags   | = <b>15</b> Kfz/h   |
| Maßgebende Verkehrsstärke M in Kfz/h - nachts | = <b>2,75</b> Kfz/h |
| Lkw-Anteil: $p_t = 1 \%$ tags / nachts        |                     |

## Anlage 3

| Eingabe | Abkürzung   | Bezeichnung                                                                                                           |
|---------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 250     | DTV         | Durchschn. tägliche Verkehrsbelastung                                                                                 |
| 30      | $v_{Pkw}$   | Geschwindigkeit Pkw                                                                                                   |
| 30      | $v_{Lkw}$   | Geschwindigkeit Lkw                                                                                                   |
| 7       | $s_{\perp}$ | Unterschiede im Abstand zw. Emissionsort und Immissionsort                                                            |
| 1,65    | $h_m$       | mittlere Höhe                                                                                                         |
| 1       | p           | T: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil<br>(Tabelle 3 berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile) |
| 1       | p           | N: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil<br>(Tabelle 3 berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile) |
| 0       | $D_{StrO}$  | Korrektur wegen Unterschiede in Straßenoberfläche<br>(Tabelle 4)                                                      |
| 0       | $D_{Stg}$   | Korrektur wegen Steigung/Gefälle in Prozent (Gleichung 9)                                                             |
| 0       | K           | Korrektur bez. Kreuzung/Einmündung (Tabelle 2)                                                                        |
| 0       | $D_B$       | Pegeländerungen durch topogr. Gegebenheiten RLS-90, Kapitel 4. 4.1.4 (wird zur Zt. nicht berücksichtigt)              |

| Tags         |              |
|--------------|--------------|
| M            | 15,00        |
| $L_{Pkw}$    | 28,55        |
| $L_{Lkw}$    | 41,56        |
| D            | 13,01        |
| $D_V$        | -8,34        |
| $D_{s\perp}$ | 7,27         |
| $D_{BM}$     | 0,00         |
| $L_{m25,T}$  | 49,40        |
| $L_{r7,T}$   | <b>48,33</b> |

| Nachts       |              |
|--------------|--------------|
| M            | 2,00         |
| $L_{Pkw}$    | 28,55        |
| $L_{Lkw}$    | 41,56        |
| D            | 13,01        |
| $D_V$        | -8,34        |
| $D_{s\perp}$ | 7,27         |
| $D_{BM}$     | 0,00         |
| $L_{m25,N}$  | 40,65        |
| $L_{r7,N}$   | <b>39,58</b> |

Im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Nidenstraße werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) tags/nachts um ca. 10,7 / 9,4 dB(A) tags/nachts erheblich unterschritten. Auch die um 4 dB(A) niedrigeren Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2002), welche für städtebauliche Planungen maßgeblich ist, werden um 6,7 / 5,4 dB(A) tags/nachts unterschritten.

### Anlage 3

| Tags                     |              |
|--------------------------|--------------|
| <b>M</b>                 | 15,00        |
| <b>L<sub>PKW</sub></b>   | 28,55        |
| <b>L<sub>LKW</sub></b>   | 41,56        |
| <b>D</b>                 | 13,01        |
| <b>D<sub>V</sub></b>     | -8,34        |
| <b>D<sub>S,L</sub></b>   | 5,26         |
| <b>D<sub>BM</sub></b>    | -0,14        |
| <b>L<sub>m25,T</sub></b> | 49,40        |
| <b>L<sub>r11,T</sub></b> | <b>46,19</b> |

| Nachts                   |              |
|--------------------------|--------------|
| <b>M</b>                 | 2,00         |
| <b>L<sub>PKW</sub></b>   | 28,55        |
| <b>L<sub>LKW</sub></b>   | 41,56        |
| <b>D</b>                 | 13,01        |
| <b>D<sub>V</sub></b>     | -8,34        |
| <b>D<sub>S,L</sub></b>   | 5,26         |
| <b>D<sub>BM</sub></b>    | -0,14        |
| <b>L<sub>m25,N</sub></b> | 40,65        |
| <b>L<sub>r11,N</sub></b> | <b>37,44</b> |

Im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung an der Kampstraße werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um ca. 12,8 / 11,5 dB(A) tags/nachts erheblich unterschritten.

Die um 4 dB(A) niedrigeren Orientierungswerte der DIN 18005-1 werden um 8,8 / 7,5 dB(A) tags/nachts unterschritten.