



Bebauungsplan Nr. 52A „Regenrückhaltebecken Sedelsberg“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Grundzüge der Planung

1. Geltungsbereich der Plangebiete

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 52A „Regenrückhaltebecken“ befindet sich im südöstlichen Bereich des Gemeindeteils Sedelsberg nördlich der Straße „Marderweg“ und östlich der Straße „Am tiefen Graben“. Es umfasst die Flurstücke Nr. 109/2 und 280 sowie Teile des Flurstückes Nr. 107/1 der Flur 45, Gemarkung Scharrel mit einer Gesamtfläche von ca. 38.450 qm.

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

2. Planungsanlass und Ziele

Die Flächen im Plangebiet sind unbebaut und werden fast vollständig ackerbaulich genutzt. Am westlichen Rand verläuft innerhalb des Flurstückes Nr. 107/1 ein Graben. Auch zwischen den Flurstücken Nr. 109/2 und 280 verläuft ein von Gehölzen begleiteter Graben.

Das Flurstück 280 ist Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52, welcher eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Regenrückhalteanlagen festsetzt. Innerhalb der Fläche sollten naturnah gestaltete Regenrückhalteanlagen zulässig sind. Randlich sollten 7m breite Gehölzstreifen entstehen.

Das Flurstück Nr. 109/2 ist dem Außenbereich zuzuordnen.

Die beiden Flurstücke sollen vollständig für die Schaffung einer naturnah gestalteten Regenrückhalteanlage (RRA) herangezogen werden. Das Regenrückhaltebecken soll in einem ersten Bauabschnitt auf den westlichen und südlichen Teilflächen entstehen und der Entwässerung der Bebauungsplangebiete Nr. 52, 68, 74, 79, 98, 129 und 141 (s. Anlage 1) in Sedelsberg dienen. Der nordöstliche Teilbereich soll bei Bedarf als Erweiterungsfläche herangezogen werden können. Da sich das nördliche Flurstück Nr. 109/2 bisher im Außenbereich befindet und im südlichen Bereich die randlichen Gehölzstreifen nicht mehr entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 umgesetzt werden, wird für die Gesamtanlage ein Bebauungsplan aufgestellt.

3. Rahmenbedingungen/ Bestehende Nutzungen

Aussagen des regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Cloppenburg (RROP 2005)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2005) des Landkreises Cloppenburg ist das Plangebiet ohne besondere Darstellung. Das Plangebiet ist jedoch Teil der naturräumlichen Landschaftseinheit des Niederungsbereiches entlang der Sagter Ems, welche ca. 350-400 m westlich der Ortslage und des Plangebietes verläuft.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Saterland sind die Flächen fast vollständig als Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Lediglich der nördliche Rand des Flurstückes 109/2 ist den im Übrigen angrenzend dargestellten Wohnbauflächen zugeordnet, soll jedoch vollständig für die Schaffung des Regenrückhaltebeckens mit herangezogen werden.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind i.d.R. nicht als parzellenscharf anzusehen. Aus diesem Grund gestattet der Begriff „Entwickeln“ der Stadt, in der verbindlichen Bauleitplanung im geringen Umfang von den Darstellungen des FNP abzuweichen.

Im vorliegenden Fall wird durch die geringfügige Verschiebung der Grenze zwischen Grün- und Wohnbaufläche die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht in Frage gestellt. Die Abweichung ist daher als geringfügig anzusehen und eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Örtliche Gegebenheiten (Anlage 1)

Die Flächen im Plangebiet sind unbebaut und werden fast vollständig ackerbaulich genutzt. Am westlichen Rand verläuft ein Graben (Gewässer III. Ordnung) parallel zur westlich angrenzend verlaufenden Straße „Am tiefen Graben“. Auch zwischen den Flurstücken Nr. 109/2 und 280 verläuft ein von Gehölzen begleiteter Graben. Im Osten wird das Plangebiet von dem „Neues Vehn Graben“ begrenzt.

Westlich der Straße schließt sich ein mit dem Bebauungsplan Nr. 68 entwickeltes Wohngebiet und die weitere Ortslage von Sedelsberg an. Auch nördlich befindet sich, getrennt durch Ackerflächen, in ca. 130 m Entfernung ein vollständig bebautes Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 98).

Die südlich angrenzenden Flächen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 52 und als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Erste Bauvorhaben wurden bereits umgesetzt. Die östlich bzw. südöstlich angrenzenden Flächen bis zum „Neues Vehn Graben“ wurden im Bebauungsplan Nr. 52 als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt und werden ackerbaulich genutzt.

4. Erschließung und Versorgung

Mit der vorliegenden Planung ist vorgesehen, für das anfallende Oberflächenwasser der umliegend vorhandenen Baugebiete den erforderlichen Retentionsraum zu schaffen. Anstelle des Entwässerungsgrabens, welcher das Gebiet derzeit im zentralen Bereich quert, soll im Gebiet eine ausgedehnte Regenwasserrückhalteanlage geschaffen werden, welche das anfallende Oberflächenwasser aus den umliegenden Baugebieten auf

das natürliche Maß drosselt. Die Regenrückhalteanlage erhält einen Überlauf an den am Westrand verlaufenden Graben.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Straße „Am tiefen Graben“ an. Über diese kann die Erreichbarkeit der Anlage für Unterhaltsarbeiten gewährleistet werden. Jedoch ist für die Erschließung die Schaffung einer Überfahrt und die teilweise Verrohrung des am Westrand verlaufenden Grabens erforderlich. Im Übrigen soll der Graben als offener Wasserzug erhalten bleiben.

Entlang der Gräben am Westrand und unmittelbar östlich des Plangebietes ist ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m von der Böschungsoberkante für die Unterhaltung zu berücksichtigen, wobei für den am Westrand verlaufenden Graben eine Unterhaltung auch von Westen über die Straße „Am tiefen Graben“ gewährleistet werden kann.

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.

Eine weitere technische Erschließung ist für das Plangebiet nicht erforderlich.

5. Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Immissionssituation

Auf Grund der geplanten Nutzung (Regenrückhalteanlage) sind erhebliche Emissionen, die vom Plangebiet ausgehen könnten, nicht zu erwarten. Auf das Schutzgut Mensch bezogene Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, sind nicht zu berücksichtigen, da im Plangebiet kein dauerhafter Aufenthalt von Menschen vorgesehen ist.

Natur und Landschaft

Mit Umsetzung der Planung werden derzeit als Acker genutzte Flächen in Grünflächen umgewandelt, innerhalb derer eine Regenrückhalteanlage errichtet werden soll. Zudem wird ein Entwässerungsgraben beseitigt. Durch die Schaffung einer neuen Wasserfläche in Form einer mit unterschiedlichen Böschungsneigungen gestalteten Regenwasserrückhalteanlage kann für Arten und Lebensgemeinschaften jedoch Ersatzlebensraum geschaffen werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden eine detaillierte Biotoptypenkartierung und eine Eingriffsbilanz erstellt.

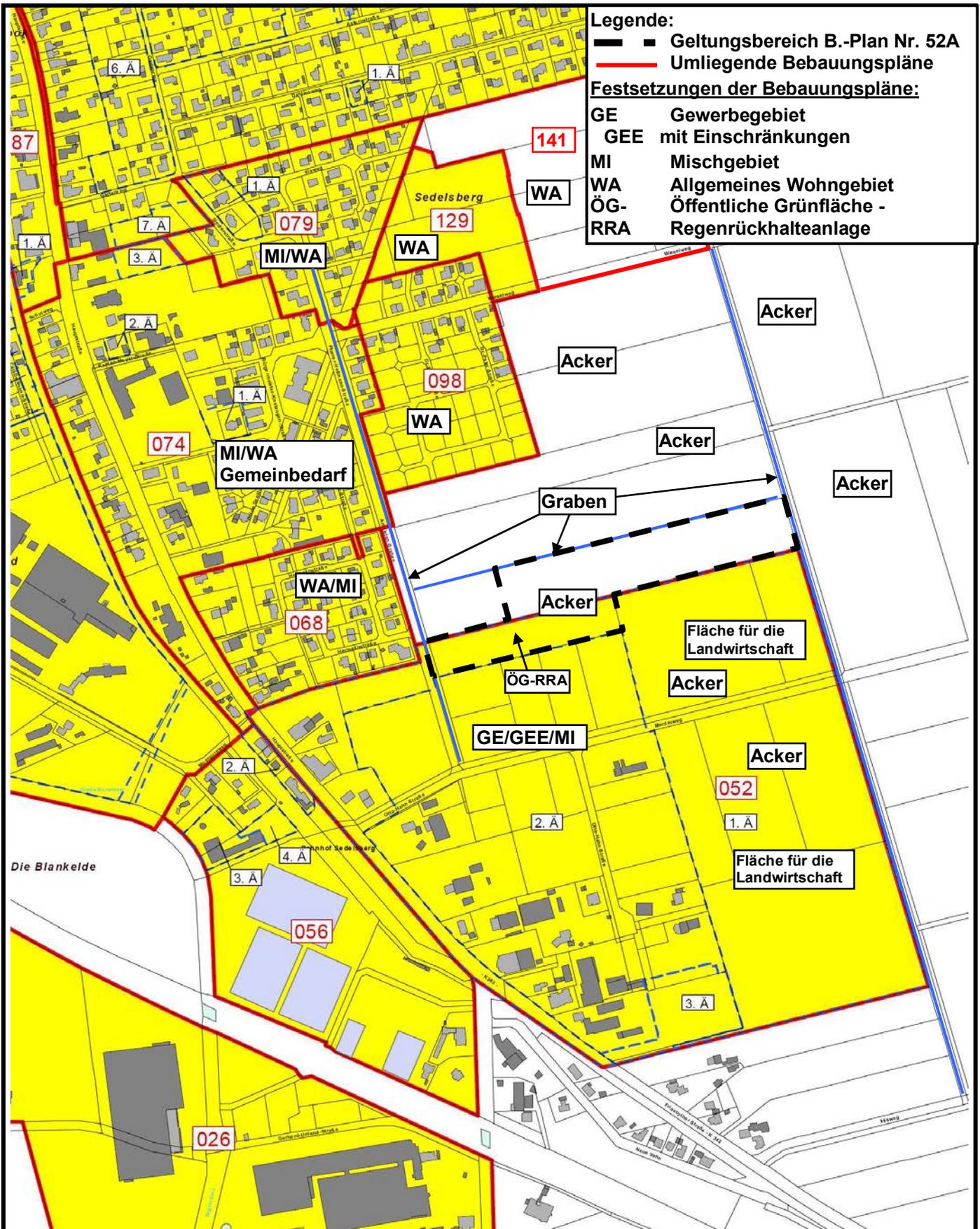
Ob und in welchem Umfang für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange faunistische Kartierungen, z.B. der Artengruppe der Vögel oder Amphibien, erforderlich sind, wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit der Naturschutzbehörde geklärt.

6. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden unterrichtet und im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung wird der Umfang und Detaillierungsgrad der im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Umweltprüfung abgestimmt. Anschließend erfolgt die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen bzw. liegen bereits vor:

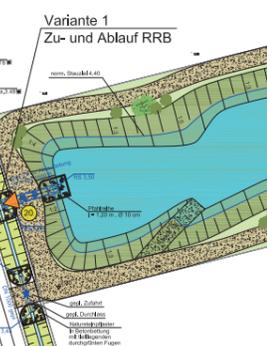
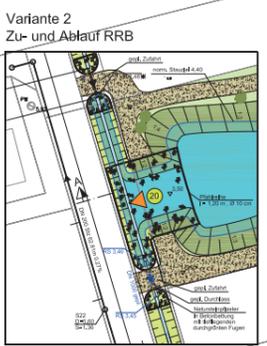
- Umliegende Bebauungspläne und bestehende Nutzungen (Anlage 1)
- Entwässerungskonzept (Ingenieurbüro Frilling + Rolfs GmbH, Vechta, Anlage 2)
- Biotoptypenkartierung (wird im weiteren Verfahren ergänzt)
- Umweltprüfung und Umweltbericht (wird im weiteren Verfahren ergänzt)



Umliegende Bebauungspläne
und bestehende Nutzungen
- unmaßstäblich -

Gemeinde Saterland

Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 52A



- Zeichenerklärung:**
- aufgemessene Geländehöhe
 - vorh. Schmutzwasserkanal
 - vorh. Regenwasserkanal
 - gepl. Regenwasserkanal mit Fließrichtung, Schachtnummer, Schachtabstand, Rohrdurchmesser, Schlotgefälle und Schachtnordlinien
 - E₁₀ → Bel der hydraulischen Berechnung berücksichtigter Einzelerfasser
 - genehmigte Einleitungsstelle
 - antragsgegenständliche Einleitungsstelle vorh.
 - antragsgegenständliche Einleitungsstelle gepl.
 - Nummer der Einleitungsstelle
 - Einleitungsstelle entfällt bzw. wird verschoben

Index	Datum	Bemerkung / Änderungen	Name

Der Auftraggeber	Der Entwurfsverfasser
Standort:	Vechta, 25.09.2019

VORABZUG

INGENIEURBÜRO FRILLING+ROLFS GMBH
 Beratende Ingenieure VbB
 Rombergstraße 46, 49377 Vechta
 Tel.: 04441 8704-0, Fax: 04441 8704-80
 Info@frilling-rolfs.de, www.frilling-rolfs.de

Gemeinde Saterland
 Hauptstraße 507
 26683 Saterland

Projekt: OT Sedelsberg
 RW-Kanalisationsanlagen im Bereich der B-Plangebiete Nr.52,68,74,79 u. 98

Titel: Lageplan
 zentrales Regenrückhaltebecken

Phase: Genehmigungsplanung