



**64. Änderung des Flächennutzungsplanes und
Bebauungsplan Nr. 47 B „Gewerbegebiet Neuwall - Erweiterung“**

**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 Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 47 B "Gewerbegebiet Neuwall - Erweiterung" befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Gemeindeteils Scharrel, beidseitig der Wallstraße. Es erstreckt sich östlich der Hauptstraße (K 343) bis zur Straße „Hinter den Tannen“ und umfasst damit große Teile des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 47.

Das Plangebiet der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes beschränkt sich auf die nördlich der Wallstraße gelegenen Teilflächen des Bebauungsplanes, die bisher als gemischte Baufläche bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind.

Die genaue Lage und die Abgrenzung der Plangebiete ergeben sich aus der jeweiligen Planzeichnung.

2. Planungsanlass und Ziele

Die Flächen im Plangebiet sind größtenteils Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 47 "Gewerbegebiet Neuwall", rechtskräftig seit dem 16.12.1994, in dessen Rahmen die vorhandenen Nutzungen im Südosten von Scharrel bauleitplanerisch beordnet und als Gewerbegebiet, Dorfgebiet, allgemeines Wohngebiet oder Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt wurden (s. Anlage 1). Die Flächen östlich der Hauptstraße werden in wesentlichen Teilen von der Firma Bruns, einem Betrieb für Heiztechnik, eingenommen.

Aufgrund der sehr dynamischen Entwicklung des Betriebes wurden im Rahmen mehrerer Änderungsverfahren durch Ausweitung des Gewerbegebietes sowie teilweise auch durch die Überplanung festgesetzter Pflanzstreifen Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. Diese Bereiche sind inzwischen mit Werkshallen bebaut oder als Lager- und Wegeflächen in gewerblicher Nutzung.

Der Betrieb benötigt jedoch dringend weitere Lager- und Produktionsflächen und hat zu diesem Zweck Flächen nördlich des Betriebsgrundstückes erworben. Die hier nördlich der Wallstraße vorhandene Gemengelage aus einzelnen Wohngebäuden und einer ehemals landwirtschaftlichen Hofstelle wurde im Ursprungsplan als Dorfgebiet festgesetzt. Die Hofstelle wird mittlerweile jedoch gewerblich (Sichtschutz-/Baulemente) genutzt. Die übrigen Flächen befinden sich im Besitz der Firma Bruns. Weitere Flächen im östlichen Anschluss waren bislang nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes und werden landwirtschaftlich als Acker oder Pferdeweide/-unterstand genutzt. Die Flächen sol-

len insgesamt als Gewerbegebiet festgesetzt werden, um dem Betrieb die erforderlichen Entwicklungen zu ermöglichen.

Im bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 47 bzw. der bisherigen Änderungen (s. Anlage 1) wurden hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen für Teilflächen des Betriebsgrundstückes jeweils unterschiedliche Festsetzungen getroffen (flächenbezogene Schallleistungspegel bzw. Emissionskontingente). Aus diesem Grund und wegen der geplanten Ausweitung der Gewerbeflächen sollen auch die zulässigen Lärmemissionen schalltechnisch überprüft und unter Berücksichtigung der vorhandenen Nachbarschaft neu festgesetzt werden. Daher werden die gesamten Betriebsflächen des Betriebes für Heiztechnik in die Planung einbezogen.

3. Bestehende Nutzungen / Flächennutzungsplan

Bestehende Nutzungsstruktur (Anlage 1)

Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich von der Wallstraße durchquert. Die Flächen südlich der Straße werden größtenteils durch die Firma Bruns genutzt. Am Südostrand befindet sich eine Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität).

Im Übrigen befinden sich beidseitig der Wallstraße einzelne Wohngebäude. Diese sind südlich der Straße Bestandteil des mit dem Bebauungsplan Nr. 47 festgesetzten Gewerbegebietes und nördlich der Straße als Dorfgebiet festgesetzt. Zu diesem Dorfgebiet gehört auch das Grundstück der nördlich gelegenen ehemaligen Hofstelle, welches heute durch einen Gewerbebetrieb (Sichtschutz- und Bauelemente) genutzt wird.

Die nordöstlichen Teilflächen des Plangebietes sind bislang nicht Bestandteil eines Bauungsplanes. Sie sind mit einem Pferdestall bebaut und werden landwirtschaftlich als Weidefläche oder Acker genutzt. Die ackerbauliche Nutzung setzt sich nach Osten und Norden fort.

Im Osten wird das Plangebiet durch die Straße „Hinter den Tannen“ begrenzt. Östlich der Straße schließen sich eine Bauzeile aus Wohngebäuden und daran weitere Ackerflächen an.

Südlich des Plangebietes befinden sich im Außenbereich einzelne Wohngebäude und landwirtschaftliche Betriebe bzw. ehemalige Hofstellen.

Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft die Hauptstraße (K 343), welche weiter nördlich in die Straße „Am Ostermoor“ (K 318) übergeht. Die Flächen westlich der Straße sind ebenfalls Bestandteil des Bauungsplanes Nr. 47 und als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Dieses Gebiet hat sich inzwischen jedoch als klassisches allgemeines Wohngebiet entwickelt und soll im Rahmen der derzeit in Aufstellung befindlichen 8. Änderung des Bauungsplanes Nr. 47 entsprechend festgesetzt werden.

Nördlich des Wohngebietes schließen sich, getrennt durch eine Waldfläche, weitere gewerblich durch ein Lohnunternehmen und ein Presswerk (Umformtechnik) genutzte Flächen an. Diese sind ebenfalls Teil des festgesetzten Gewerbegebietes Neuwall.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Saterland ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet und eine Teilfläche im Südosten als Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) dargestellt.

Nördlich der Wallstraße ist der nordwestliche Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Daran schließen sich nach Osten als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Flächen an. Für die Flächen nördlich der Wallstraße wird daher im Parallelverfahren auch der Flächennutzungsplan durch Darstellung eines Gewerbegebietes geändert (64. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Die westlich angrenzend verlaufende Hauptstraße (K 343) ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Aussagen des regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Cloppenburg (RROP 2005)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2005) des Landkreises Cloppenburg ist der nordöstliche Teil des Plangebietes als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft, aufgrund hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials und aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft dargestellt. Vorsorgegebiete haben nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungsarten zur Folge.

Der übrige Bereich des Plangebietes ist ohne besondere Darstellung.

Die westlich des Plangebietes verlaufende Hauptstraße (K 343) ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt. Das Plangebiet ist zudem Teil der naturräumlichen Landschaftseinheit des Niederungsbereiches entlang der Sagter Ems, welche ca. 150 m westlich des Plangebietes verläuft.

4. Erschließung und Versorgung

Verkehrerschließung

Der Betrieb für Sichtschutz-/Bauelemente im nördlichen Bereich des Plangebietes verfügt über eine direkte Anbindung an die Hauptstraße (K 343). Auch der Heizungsbaubetrieb verfügt im südlichen Bereich des Plangebietes über eine genehmigte Ausfahrt.

Im Übrigen sind die Nutzungen im Plangebiet über die Wallstraße erschlossen. Die gewerblichen Erweiterungsflächen nördlich der Wallstraße können ebenfalls direkt über diese Straße erschlossen werden. Die Wallstraße mündet unmittelbar westlich des Plangebietes in die Hauptstraße (K 343) ein.

Die Anbindung der vorhandenen Bauflächen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet.

Eine Erschließung von Osten aus zur Straße „Hinter den Tannen“ wurde im Bebauungsplan Nr. 47, aufgrund der durchgängig vorhandenen und festgesetzten Anpflanzung, nicht vorgesehen. Der Pflanzstreifen wurde im Zuge früherer Änderungen reduziert und soll mit der vorliegenden Planung in einer Breite von 5 m verbleiben. Eine Erschließung über diese Straße soll der Firma Bruns, insbesondere aus Gründen des Lärmschutzes, weiterhin nicht ermöglicht werden. Zur Straße „Hinter den Tannen“ soll

daher entlang des Betriebsgrundstücks unverändert ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt werden.

In Bezug auf die Hauptstraße (K 343) befindet sich das Plangebiet außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. Es gelten somit bisher die Anbaubeschränkungen des § 24 NStrG:

- 20 m – Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG
- 40 m – Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG

Diese werden wie folgt berücksichtigt:

- Die 20 m – Bauverbotszone und die 40 m – Baubeschränkungszone werden entlang der Kreisstraße nachrichtlich übernommen. Die westlichen Baugrenzen werden unverändert mit einem ausreichenden Abstand festgesetzt.
- Zusätzlich wird in der Planzeichnung ein Hinweis aufgenommen, dass innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden dürfen. Das gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.
- Für den Gewerbebetrieb im Norden des Plangebietes wird die bestehende Zufahrt auf die Hauptstraße konkret festgesetzt. Dies gilt auch für die vorhandene Ausfahrt im südlichen Bereich des Plangebietes. Im Übrigen wird entlang der Kreisstraße, wie bereits im Bebauungsplan Nr. 47, ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Mit Rücksicht auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs soll das Zu- und Abfahrtsverbot auch im Bereich der Bauverbotszone im Einmündungsbereich der Wallstraße in die Kreisstraße gelten.

Sichtdreiecke

An der Einmündung der Wallstraße in die K 343 sind Sichtfelder von 15 m / 110 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße, vorgesehen. Als Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen, dass die dargestellten Sichtdreiecke von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten sind (Einzelbäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der zu erwartenden Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst geringgehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Der überwiegende Teil des Plangebietes war bereits bislang Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 47. Im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes konnten die Flächen zu 80 % versiegelt werden. Tatsächlich weisen die Flächen in diesem Bereich auch einen entsprechend hohen Versiegelungsgrad auf.

Auf einen Anschluss der Bauflächen an die öffentliche Regenwasserkanalisation wurde verzichtet. Nach den Regelungen im ursprünglichen Bebauungsplan solle das anfallen-

de Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Dies hat bislang zu keinen Problemen geführt. Die Regelung soll daher weiterhin Bestand haben und ist auch auf den nördlichen Teilflächen (bisheriges Dorfgebiet, Fläche für die Landwirtschaft), auf denen mit der vorliegenden Planung der mögliche Versiegelungsgrad erhöht wird, anzuwenden.

Für das Plangebiet soll daher weiterhin festgesetzt werden, dass das auf den Dach- und Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück nach den Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes schadlos zu versickern ist.

Dies ist bei Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück bei Bedarf durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. An den Plangebietsgrenzen sind Flächen zum Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Diese können ebenfalls für die Errichtung von flachen Versickerungsanlagen herangezogen werden.

Für die erforderlichen 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. Für die teilweise geplante Aufhebung des Grabens ist ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Technische Ver- und Entsorgung

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen im Wesentlichen bebauten und technisch erschlossenen Siedlungsbereich. Für die Gewerbegebietserweiterung und die dort ergänzend geplante Bebauung dürfte somit ein Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen möglich sein.

5. Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Gewerbelärm

Mit dem Bebauungsplan Nr. 47 wurde die Bestandsbebauung im Bereich Scharrel-Neuwall bauleitplanerisch berordnet und wesentliche Teile der Flächen im Plangebiet sowie weitere nordwestlich gelegene Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt.

Aufgrund der bereits zum damaligen Zeitpunkt bestehenden Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe wurden die Gewerbegebiete durch flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) so gegliedert, dass die benachbarte Wohnbebauung keinen unzumutbaren Lärmbelastungen ausgesetzt ist.

Die Berechnungen erfolgten auf Grundlage der VDI-Richtlinie 2714. Als maßgebliche Immissionsorte wurden vorhandene Wohngebäude beidseitig der Hauptstraße mit ihrem Schutzanspruch entsprechend der jeweiligen Gebietsfestsetzung (Dorfgebiet, allgemeines Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet) berücksichtigt (Immissionspunkte IP 1-4).

Für Dorf-/Mischgebiete gilt gegenüber Gewerbelärm ein Schutzanspruch von 60/45 dB(A) tags/nachts. Für allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete gilt ein um 5 dB(A) höherer Schutzanspruch.

Im Rahmen früherer Änderungsverfahren wurden die Bebauungsmöglichkeiten des Betriebes für Heiztechnik durch die Reduzierung festgesetzter Pflanzflächen insbesondere nach Nordosten und Osten ausgeweitet. Mit der 5. Änderung wurde daher die Immissi-

onssituation in Bezug auf östlich des Betriebes an der Straße „Hinter den Tannen“ vorhandene Wohngebäude erneut beurteilt. Der Schutzanspruch dieser im Außenbereich gelegenen Wohngebäude entspricht dem eines Misch- oder Dorfgebietes. Ebenfalls berücksichtigt wurden an der Wallstraße innerhalb des Gewerbegebietes gelegene Wohngebäude (Werksarbeiter) mit einem Schutzanspruch von 65/50 dB(A) tags/nachts.

Die Berechnungen erfolgten dabei auf Grundlage der neueren DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Dez. 2006) mit der Maßgabe, dass die für den Betrieb im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes definierten Emissionsmöglichkeiten nicht erhöht, sondern nur auf eine größere Fläche umverteilt werden, sodass sich für die angrenzende Wohnbebauung keine Verschlechterung der Immissionssituation ergibt. Für Teile der Betriebsflächen wurden daher die Emissionskontingente (L_{EK}) nach der DIN 45691 in einzelnen Änderungsverfahren neu festgesetzt.

Mit der vorliegenden Planung wird das Gewerbegebiet nach Norden ausgeweitet. Dabei werden neben einem Betriebsleiterwohnhaus (des Betriebes für Bauelemente) weitere, bislang in einem Dorfgebiet gelegene Wohngebäude durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes überplant. Diese Grundstücke und Gebäude wurden inzwischen jedoch bereits von dem Betrieb Bruns übernommen.

Für die vorliegende Bauleitplanung soll ein neues schalltechnisches Gutachten erstellt werden, um zu klären, welche Emissionen unter Berücksichtigung der neuen Situation und unter Berücksichtigung der weiteren im Umfeld vorhandenen Gewerbebetriebe möglich sind. Die Gewerbegebietsflächen sollen damit nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ entsprechend dem möglichen und für die Nachbarschaft zumutbaren Maß gegliedert werden.

Geruchsimmissionen der Landwirtschaft

Bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 47 war im nördlichen Bereich des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Die Flächen nördlich der Wallstraße wurden daher als Dorfgebiet festgesetzt. Weitere südlich des Bebauungsplanes gelegene Betriebe hatten ihre Tierhaltung zum damaligen Zeitpunkt bereits eingestellt.

Wie ausgeführt, hat sich im Bereich der ehemaligen landwirtschaftliche Hofstelle im Plangebiet ein Gewerbebetrieb angesiedelt. Der Bereich soll, wie auch die weiteren Flächen nördlich der Wallstraße, als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind daher keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltung vorhanden. Die nächstgelegenen Betriebe nördlich und westlich des Plangebietes halten bereits Abstände von ca. 250 m bzw. 400 m ein. Aufgrund dieser Entfernungen und da sich das Plangebiet zu diesen Betrieben außerhalb der Hauptwindrichtung befindet, sind im Plangebiet unzumutbare Geruchsbelastungen nicht zu erwarten.

Aufgrund der geplanten Umstufungen eines Dorfgebietes in ein Gewerbegebiet und eines Kleinsiedlungsgebietes in ein allgemeines Wohngebiet (8. Änderung des B.-Planes Nr. 47) soll jedoch eine Geruchsuntersuchung durchgeführt werden. Die Ergebnisse fließen in die weiteren Planungen mit ein.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle sind

denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind von den künftigen Bewohnern bzw. den im Gebiet arbeitenden Menschen im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Verkehrsimmissionen – Hauptstraße (K 343)

Westlich des Plangebietes verläuft die Hauptstraße (K 343)

Im Jahr 2010 wurden im Rahmen des geplanten Ausbaus der Ostermoorstraße (K 318) durch die „PGT Umwelt und Verkehr GmbH“ im Gemeindegebiet Verkehrszählungen durchgeführt. Diese ergaben auf der Hauptstraße in Höhe des Plangebietes eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von ca. 4.690 Kfz bei einem Anteil an Schwerlastverkehr (p) von 390 Fahrzeugen (8,3 %).

In der Gemeinde wurde in den vergangenen Jahren die östliche Umgehungsstraße realisiert (Planungsfall P 1 c). Diese geht nördlich des Plangebietes in die Hauptstraße (K 343) über. Unter dieser Voraussetzung wird durch die PGT für das Horizontjahr 2025 in Höhe des Plangebietes ein DTV-Wert von ca. 6.200 Kfz prognostiziert.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien 2014) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2040 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020/2025 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen (höherer Pkw-Bestand, steigende Fahrleistung) bis 2040 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das Niveau von 2010 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben.

Das Bundesverkehrsministerium geht jedoch in seinem Bundesverkehrswegeplan bis zum Planungshorizont 2030 noch von einer jährlichen Wachstumsrate von 0,6 % aus. Diese jährliche Steigerung auf den Prognosewert von 2025 wird daher den Berechnungen zugrunde gelegt (DTV-Wert: 6.388 Kfz, s. Anlage 2).

Unter der Annahme einer ungehinderten Schallausbreitung und unter Berücksichtigung einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h Pkw/Lkw ergeben die anliegenden Berechnungen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein Gewerbegebiet von 65/55 dB(A) tags/nachts im Bereich des Bauteppichs eingehalten bzw. unterschritten werden.

Analog zu in anderen Bebauungsplänen getroffenen Regelungen sollen jedoch auch im vorliegenden Gewerbegebiet für schutzbedürftige Nutzungen als Vorsorgemaßnahme mindestens die gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) vorgesehene Maßnahmen und damit auch im vorliegenden Plangebiet ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erforderliche Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$) ergeben sich danach unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung.

Für die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist grundsätzlich der Tageswert der Geräuschimmissionen maßgebend. Sofern die Differenz der Lärmimmissionen zwischen Tag- und Nachtwert jedoch weniger als 10 dB(A) beträgt, wird – neben einem Korrekturwert von 3 dB – zum ermittelten Nachtwert ein Zuschlag von 10 dB(A) gegeben und dieser Wert als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ (MALP – L_a) zugrunde gelegt. Im vorliegenden Fall ist jedoch der Tagwert maßgeblich (s. Anlage 2).

Nach den weiteren Berechnungen ist ein Bereich bis ca. 30 m zur Fahrbahnmitte der K 343 dem Lärmpegelbereich IV (LPB IV, maßgebliche Außenlärmpegel 65-70 dB) der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ zuzuordnen. Ein weiterer Bereich bis zu 63 m zur Fahrbahnmitte der K 343 ist dem LPB III zuzuordnen.

Im LPB IV sind für Aufenthaltsräume in Betriebswohnungen erforderliche resultierende Schalldämmmaße (erf. $R'_{w,ges}$) von 40 dB und im LPB III von 35 dB einzuhalten. Für Büroräume gilt ein jeweils um 5 dB niedrigerer Wert. Dies wird im Bebauungsplan im weiteren Verfahren entsprechend festgesetzt.

Sonstige Immissionen

Im Umfeld des Plangebietes sind keine sonstigen Anlagen (z.B. Sportanlagen) vorhanden, deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind. Es sind im Plangebiet daher keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

Natur und Landschaft

Die Flächen im Plangebiet sind bereits in wesentlichen Teilen bebaut und werden südlich der Wallstraße fast vollständig durch den ansässigen Betrieb für Heiztechnik genutzt. Mit der vorliegenden Planung wird das bestehende Gewerbegebiet nach Norden ausgeweitet. Dabei werden nördlich der Wallstraße bislang als Dorfgebiet festgesetzte Flächen als Gewerbegebiet überplant und eine Pferdeweide sowie Teile einer Ackerfläche ebenfalls als Baugebiet festgesetzt. Diese Flächen können zukünftig bis zu 80 % versiegelt werden.

Mit der Planung werden daher Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Randlich vorhandene Gehölzstreifen sollen jedoch zum Teil erhalten und durch weitere Anpflanzungen ergänzt werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine detaillierte Biotoptypenkartierung erstellt und eine Eingriffsbilanz nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages“ (2013) durchgeführt.

Die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Artenschutz

Aufgrund der Betroffenheit von Gehölzbeständen und der Überplanung von Teilen einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche werden die artenschutzrechtlichen Belange durch faunistische Kartierungen berücksichtigt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind die Baumbestände im Plangebiet auf Höhlen zu untersuchen.

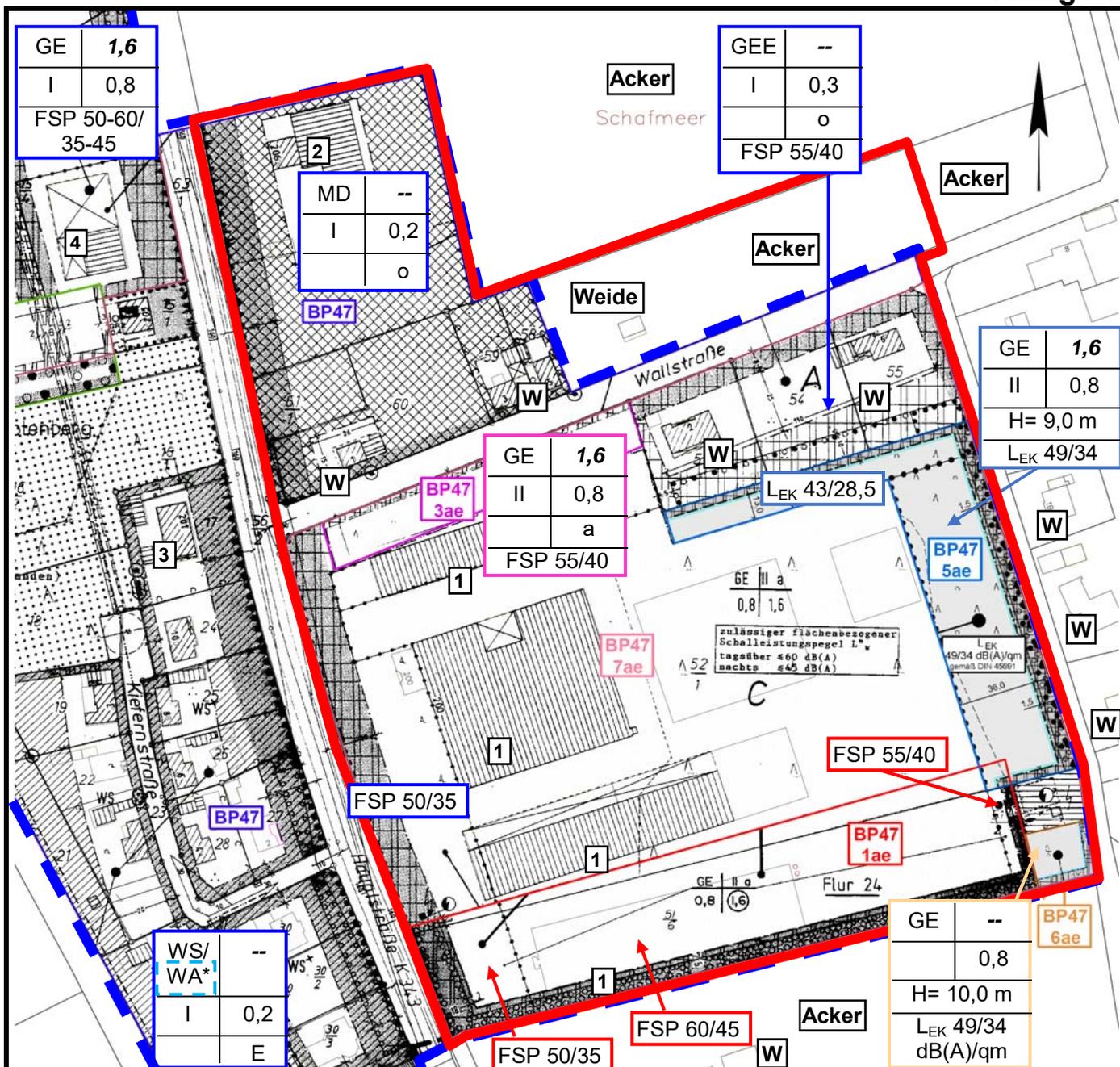
Für die neu in Anspruch genommene Teilfläche des Flurstückes Nr. 57 ist einschließlich eines Radius von 100 m eine Brutvogelpotenzialansprache durchzuführen. Die Ergebnisse fließen in die weitere Planung mit ein.

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:

- Verkehrslärberechnung K 343 (Anlage 2)
- Schalltechnisches Gutachten zum Gewerbelärm (wird im weiteren Verfahren ergänzt)
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung (wird im weiteren Verfahren ergänzt)
- Biotoptypenkartierung (wird im weiteren Verfahren ergänzt)
- Faunistische Kartierungen (wird im weiteren Verfahren ergänzt)
- Geruchsgutachten (wird im weiteren Verfahren ergänzt)
- Umweltprüfung und Umweltbericht (wird im weiteren Verfahren ergänzt)



Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 47B
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 47
- W** Wohnbebauung, eingeschossig
- 1** Betrieb für Heiztechnik
- 2** Sichtschutz / Montage Bauelemente
- 3** Automatenvertrieb **4** Lohnunternehmen

Festsetzungen im B.-Plan Nr. 47 und der bisherigen Änderungen:

- GE** Gewerbegebiet **GEE** mit Einschränkungen
- MD** Dorfgebiet **WS** Kleinsiedlungsgebiet
- WA*** Allgemeines Wohngebiet (*8. Änd. BP 47 - im Verfahren)
- 0,3 / 0,8** Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)
- I / II** Grundflächenzahl **1,6** Geschossflächenzahl
- o** Zahl der Vollgeschosse
- a** offene Bauweise
- 60/45** abweichende Bauweise (Gebäudelängen über 50 m)
- Flächen** flächenbezogener Schalleistungspegel (FSP) bzw. Emissionskontingente (L_{EK}) in dB (A)/qm tags/nachts
- ○ ○** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- ○ ●** Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Gemeinde Saterland

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan
Nr. 47B**

**Bisherige
Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 47
und bestehende
Nutzungen
- unmaßstäblich -**

Verkehrsimmissionen - Hauptstraße (K 343)

Berechnung gemäß 16. BImSchV (entspricht RLS 90)

Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft die Hauptstraße (K 343).

Im Jahr 2010 wurden im Rahmen des geplanten Ausbaus der Ostermoorstraße (K 318) durch die „PGT Umwelt und Verkehr GmbH“ im Gemeindegebiet Verkehrszählungen durchgeführt. Diese ergaben auf der Hauptstraße in Höhe des Plangebietes eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von ca. 4.690 Kfz bei einem Anteil an Schwerlastverkehr (p) von 390 Fahrzeugen (8,3 %).

In der Gemeinde wurde in den vergangenen Jahren die östliche Umgehungsstraße realisiert (Planungsfall P 1 c), welche nördlich des Plangebietes in die Hauptstraße (K343) übergeht. Unter dieser Voraussetzung wird durch die PGT für das Horizontjahr 2025 in Höhe des Plangebietes ein DTV-Wert von ca. 6.200 Kfz prognostiziert.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien 2014) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2040 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020/2025 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen (höherer Pkw-Bestand, steigende Fahrleistung) bis 2040 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das Niveau von 2010 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben.

Das Bundesverkehrsministerium geht jedoch in seinem Bundesverkehrswegeplan bis zum Planungshorizont 2030 noch von einer jährlichen Wachstumsrate von 0,6 % aus. Diese jährliche Steigerung auf den Prognosewert von 2025 wird daher den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt (DTV-Wert: 6.388 Kfz).

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 70 km/h.

Der Flächen im Plangebiet sollen als Gewerbegebiet festgesetzt werden:

	Orientierungswerte der DIN 18005	Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV
	Gewerbegebiet	Gewerbegebiet
Tags/ nachts	65 dB (A) 55 dB (A)	69 dB (A) 59 dB (A)

Aufgrund der einzuhaltenden 20 m Bauverbotszone entlang der K 343 wird die westliche Baugrenze mit einem Abstand von 23 m zur Fahrbahnmitte der K 343 vorgesehen.

Hauptstraße (K 343)

Eingabe	Abkürzung	Bezeichnung
6200	DTV _{gezählt}	durchschn. tägliche Verkehrsbelastung (Prognose 2025)
6388	DTV	Durchschn. tägliche Verkehrsbelastung +Verkehrsprognose 2030
70	v _{Pkw}	Geschwindigkeit Pkw
70	v _{Lkw}	Geschwindigkeit Lkw
23	s _L	Unterschiede im Abstand zw. Emissionsort und Immissionsort
1,65	h _m	mittlere Höhe
0,6	D _{Zuwachs}	jährliche Steigerung des Verkehrs in Prozent
8	J	Zeitspanne für Planungshorizont
11	p	T: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil (Tabelle A berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)
3	p	N: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil (Tabelle A berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)
0	D _{Stro}	Korrektur wegen Unterschiede in Straßenoberfläche (Tabelle B)
0	D _{Stg}	Korrektur wegen Steigung/Gefälle in Prozent (Tabelle C)
0	K	Korrektur bez. Kreuzung/Einmündung (Tabelle D)
0	D _B	Pegeländerungen durch topogr. Gegebenheiten RLS-90, Kapitel 4. 0 (wird zur Zt. nicht berücksichtigt)

Tags	
M	383,29
L _{Pkw}	33,43
L _{Lkw}	46,16
D	12,73
D _V	-1,96
D _{sL}	1,94
D _{BM}	-1,95
L _{m 25,T}	65,93
L _{r 23,T}	63,95

Nachts	
M	51,11
L _{Pkw}	33,43
L _{Lkw}	46,16
D	12,73
D _V	-2,97
D _{sL}	1,94
D _{BM}	-1,95
L _{m 25,N}	55,34
L _{r 23,N}	53,37

In einem Abstand von 23 m zur Fahrbahnmitte der K 343 werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein Gewerbegebiet von 65/55 dB (A) um ca. 1/1,6 dB(A) tags/ nachts unterschritten.

Analog zu in anderen Bebauungsplänen getroffenen Regelungen sollen auch im vorliegenden Gewerbegebiet für schutzbedürftige Nutzungen als Vorsorgemaßnahme mindestens die gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) vorgesehenen Maßnahmen und damit auch im vorliegenden

Plangebiet ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erforderliche Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$) ergeben sich danach unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung.

Für die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist grundsätzlich der Tageswert der Geräuschimmissionen maßgebend. Sofern die Differenz der Lärmimmissionen zwischen Tag- und Nachtwert jedoch weniger als 10 dB(A) beträgt, wird - neben einem Korrekturwert von 3 dB – zum ermittelten Nachtwert ein Zuschlag von 10 dB(A) gegeben und dieser Wert als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ (MALP – L_a) zugrunde gelegt. Damit wird in der DIN 4109-1 (2018-01) das größere Schutzbedürfnis für den Nachtzeitraum berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall liegt der Tagwert mehr als 10 dB(A) über dem Nachtwert, sodass der Tagwert als maßgeblich zugrunde gelegt wird.

Maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP):

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 23 m:

Abstandskorrektur nach Gleichung 10 und 11

+ 3 dB

$L_{r,23}$ nachts = 63,95 dB(A)

66,95 dB(A)

Verkehrslärmbelastung bei Abstand bis 30 m:

Tags	
M	383,29
L_{PKW}	33,43
L_{LKW}	46,16
D	12,73
D_V	-1,96
$D_{S\perp}$	0,73
D_{BM}	-2,71
$L_{m,T}$	65,93
$L_{r,30T}$	61,98

Abstandskorrektur nach Gleichung 10 und 11

+ 3 dB

L_r 30 tags = 61,98 dB(A)

64,98 dB(A)

Der Bereich mit einem Abstand bis 30 m zur Fahrbahnmitte der K 343 ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel – MALP > 65 bis 70 dB) der DIN 4109-1 zuzuordnen.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand bis 63 m:

Tags	
M	383,29
L_{Pkw}	33,43
L_{Lkw}	46,16
D	12,73
D_V	-1,96
D_{S⊥}	-2,78
D_{BM}	-4,02
L_{m,T}	65,93
L_{r,63T}	57,16

Abstandskorrektur nach Gleichung 10 und 11

+ 3 dB

L_{r,63 tags} = 57,16 dB(A)

60,16 dB(A)

Der Bereich mit einem Abstand zwischen 30 bis 63 m zur Fahrbahnmitte der K 343 ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel – MALP >60 bis 65 dB) der DIN 4109-1 zuzuordnen.