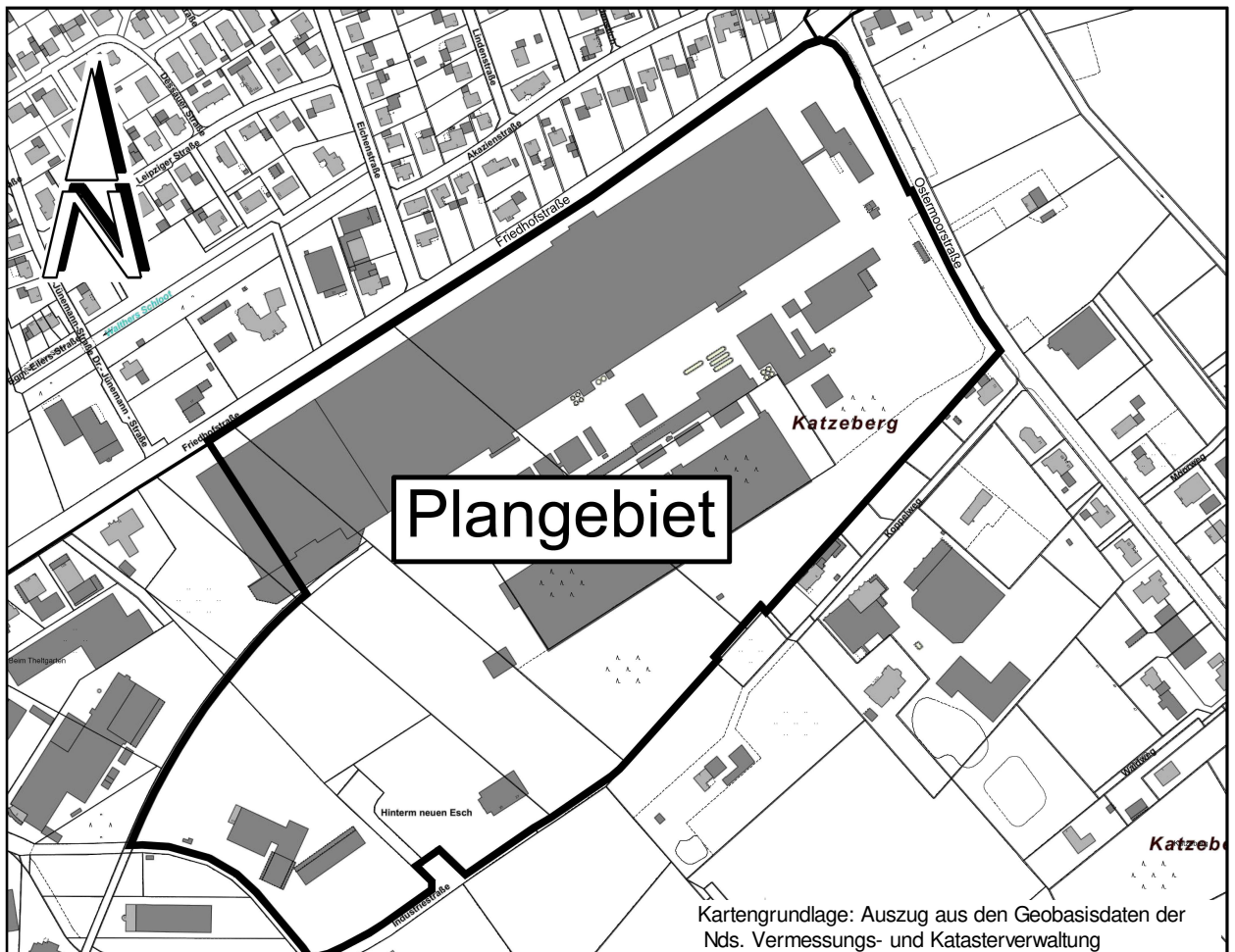




**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 24,**  
**15. Änderung**  
**„Gewerbegebiet Ramsloh“**  
**der Gemeinde Saterland**

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

**Vorlage Satzungsbeschluss**



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

**Büro für Stadtplanung**

Gieselmann und Müller GmbH

Eschenplatz 2

26129 Oldenburg

Tel.: 0441 593655

e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhalt	Seite
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSERFORDERNIS UND VORGABEN .....</b>	<b>2</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS .....	2
2.2    VEREINFACHTES VERFAHREN .....	3
2.3    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN .....	4
<b>3 BESTEHENDE UND GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>5</b>
3.1    HÖHE DER BAULICHEN NUTZUNG .....	5
3.2    ÜBRIGE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE .....	6
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>6</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....	6
4.2    NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG .....	7
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>7</b>
<b>6 HINWEISE .....</b>	<b>8</b>
<b>7 VERFAHREN.....</b>	<b>9</b>

## **1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der 15. Änderung umfasst die nordöstlichen Teilflächen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Ramsloh“, rechtskräftig seit dem 10.07.1981. Das Plangebiet erstreckt sich von der Friedhofstraße im Nordwesten und der Ostermoorstraße im Osten bis zur Industriestraße im Südwesten.

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

## **2 Planungserfordernis und Vorgaben**

### **2.1 Planungsanlass und Erfordernis**

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 24, rechtskräftig seit dem 31.07.1981, umfasst eine Fläche von über 52 ha, welche zu einem Großteil als Industrie- oder Gewerbegebiet festgesetzt wurden (s. Anlage 1). Die zulässige Gebäudehöhe wurde in den Baugebieten auf maximal 12 m begrenzt. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung wurden lediglich Schornsteine, Silos, Kesselhäuser und Trocknungsanlagen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst mit einer Größe von ca. 20,8 ha wesentliche Teile des Betriebsgeländes des Kabelwerkes Waskönig und Walter. Der

Betrieb war bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes ansässig.

Im Rahmen früherer Änderungen wurden insbesondere durch die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen für den Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. In diesem Zuge wurde mit der 6. Änderung auf einer Teilfläche angrenzend zur Friedhofstraße im Nordwesten die Gebäudehöhe auf 8,5 m begrenzt. Im übrigen Bereich blieb die zulässige Gebäudehöhe von 12 m bei den bisherigen Änderungen bestehen.

Dieser gesetzte Rahmen hat sich bei früheren Bauvorhaben des Betriebes jedoch bereits als zu eng erwiesen, sodass Vorhaben z.T. durch Befreiung von den bestehenden Festsetzungen umgesetzt wurden.

Die bestehenden Höhenfestsetzungen stehen auch anstehenden Erweiterungen des Betriebes entgegen. Mit der vorliegenden Planänderung soll daher eine Anpassung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen an den Bedarf des Betriebes vorgenommen werden, um diesen zu sichern und damit auch einen Beitrag zur Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu leisten.

## 2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 BauGB kann die Gemeinde eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planänderung umfasst Teilflächen in einer Größe von ca. 20,8 ha des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 24. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang vollständig als Industrie- bzw. Gewerbegebiet festgesetzten Bereich. Für das Gebiet soll die getroffene Höhenfestsetzung (maximale Gebäudehöhe) angepasst werden, um für das ansässige Kabelwerk einen ausreichenden Rahmen für benötigte Erweiterungen zu schaffen.

Die Lage und Größe der Baugebiete werden, wie auch die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und Baugrenzen nicht verändert. Durch die daher nur geringfügige Planänderung werden das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 24 nicht in Frage gestellt. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

### **2.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die vorliegende Änderung betrifft nicht die Art der baulichen Nutzung. Die Flächen im Plangebiet bleiben unverändert als Industrie- bzw. Gewerbegebiet festgesetzt. Die Planung entspricht daher weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

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

Das Plangebiet ist Teil des Gewerbestandortes im Osten von Ramsloh und Bestandteil des Betriebsgeländes des Kabelwerkes Waskönig & Walter. Die Flächen sind fast vollständig mit den Gebäuden und Anlagen des Betriebes bebaut und die Freiflächen im Wesentlichen als Lagerfläche versiegelt.

Die südlich und westlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 24 und als Industrie- oder Gewerbegebiet festgesetzt. Die Flächen werden zum Teil gewerblich genutzt. Im Bereich der Straße „Koppelweg“ grenzen südöstlich einzelne, innerhalb des Gewerbestandortes gelegene Wohnnutzungen an. Weitere Flächen in diesem Bereich stellen sich als Rasenfläche dar.

Östlich angrenzend verläuft die Ostermoorstraße, an den sich das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 anschließt, welcher die östlich angrenzenden Flächen als Gewerbegebiet ausweist. Hier befinden sich Stellplatzflächen des Kabelwerkes sowie gewerblich bzw. wohnbaulich genutzte Gebäude. Teilflächen werden noch landwirtschaftlich genutzt.

Im Nordwesten wird das Gebiet durch die Friedhofstraße (K 299) begrenzt, welche nordöstlich des Plangebietes in die Elisabethfehner Straße (K 299) übergeht.

Die nördlich und nordöstlich daran angrenzenden Flächen sind als Teil der Ortslage von Ramsloh vollständig bebaut und in den Bebauungsplänen Nr. 20a, 27a und 29 als eingeschränktes Gewerbegebiet oder Mischgebiet festgesetzt, an die sich rückwärtig überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Flächen anschließen.

### **3 Bestehende und geplante Festsetzungen**

#### **3.1 Höhe der baulichen Nutzung**

Wie beschrieben, wurde die zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet im Ursprungsplan auf 12 m beschränkt. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung wurden lediglich Schornsteine, Silos, Kesselhäuser und Trocknungsanlagen.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes wurde der Bauteppich im Nordwesten ausgeweitet und südlich angrenzend zur Friedhofstraße eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m festgesetzt. Im übrigen Bereich blieb die zulässige Gebäudehöhe von 12,0 m auch bei den bisherigen Änderungen bestehen.

Diese Werte haben sich bei früheren Vorhaben des Betriebes jedoch als zu eng erwiesen. Teilweise konnten Erweiterungen daher nur durch Befreiung von den bestehenden Festsetzungen umgesetzt werden. Für einen unmittelbar nordwestlich angrenzenden Teilbereich wurde die zulässige Gebäudehöhe mit der 7. Änderung bereits auf 40 m erhöht und auf der Fläche für das Kabelwerk ein Hochregallager realisiert.

Mit der vorliegenden Planänderung sollen die zulässigen Gebäudehöhen im Plangebiet ebenfalls angehoben und mit 14 m im nördlichen, 18 m im südöstlichen und 20 m im südwestlichen Bereich gestaffelt festgesetzt werden. Auf einer kleineren Teilfläche im inneren Bereich des Plangebietes wird ein höherer Wert von 30 m vorgesehen, um dem Bedarf des Betriebes Rechnung zu tragen.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen wird die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche mittig vor dem jeweiligen Baukörper festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage (First, Hauptgesims).

Für Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) und sonstige Einzelanlagen mit geringer Grundfläche (z.B. Türme, Masten und Siloanlagen) soll ein um jeweils 5 m höherer Wert gelten.

### **3.2 Übrige Festsetzungen und Hinweise**

Die übrigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und der bisherigen Änderungen sollen unverändert bestehen bleiben und werden durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

Entsprechend bleiben für das Plangebiet die Festsetzung als Industrie- bzw. Gewerbegebiet (GI bzw. GE) gemäß § 8 und 9 BauNVO, z.T. mit Einschränkungen, und die weiteren, jeweils getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl von 0,8 und Geschossflächenzahl von 1,6 bzw. Baumassenzahl von 4,0), zur Bauweise und die Baugrenzen bestehen.

Die jeweiligen Hinweise bleiben ebenfalls unberührt. Lediglich der Hinweis zu möglichen Bodenfunden wird aktualisiert.

## **4 Auswirkungen der Planung**

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

Mit der vorliegenden Änderung bleibt für das Plangebiet die Art der Nutzung als Industrie- oder Gewerbegebiet mit den zum Teil getroffenen Einschränkungen auf Betriebe bzw. Betriebsteile, deren Emissionen nicht erheblich belästigend (GIE) bzw. nicht wesentlich störend sind (GEE), unverändert erhalten. Damit ergeben sich auch keine grundsätzlichen Veränderungen hinsichtlich der aus dem Plangebiet möglichen bzw. zulässigen Immissionen. Mögliche immissionsschutzrechtliche Anforderungen sind im Übrigen im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu beurteilen und zu berücksichtigen.

Durch die Planung soll ausschließlich die zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet ausgeweitet werden, wobei gestaffelte Höhenfestsetzungen vorgesehen sind, die dem Bedarf des ansässigen Betriebes entsprechen, gleichzeitig jedoch auch die umliegenden Nutzungen bzw. Gebietsfestsetzungen berücksichtigen.

Westlich und südlich des Plangebietes setzt sich der Gewerbestandort mit weiteren, als Industrie- oder Gewerbegebiet festgesetzten Flächen fort, die zum großen Teil entsprechend gewerblich genutzt werden. Auf den südlichen Teilflächen im Plangebiet werden daher für bauliche Anlagen Höhen von 18-20 m als zumutbar erachtet, zumal eine zukünftig mögliche, höhere Bebauung zu den angrenzenden Flächen von Norden bzw. Nordosten angrenzt. Auch im Osten schließen sich, getrennt durch die Ostermoorstraße, als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen an.

Die geplante weitere Erhöhung auf 30 m wird auf eine kleine Teilfläche im inneren Bereich des Plangebietes beschränkt, welche zu allen Plangebietsgrenzen Abstände von über 100 m aufweist, sodass unzumutbare negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung hierdurch nicht zu erwarten sind.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen dagegen mit zukünftig 14 m größtenteils nur geringfügig erhöht. Im Norden wird das Plangebiet zudem durch die Friedhofstraße begrenzt, wobei die Verkehrsfläche bereits eine Breite von über 15 m aufweist, sodass die in einem Mischgebiet gelegene Nachbarbebauung nicht unmittelbar angrenzt.

Im Übrigen hat eine Bebauung die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten. Bei Einhaltung der in § 5 Abs. 2 Satz 1 NBauO festgelegten Regelabstandsflächentiefe, welche zu angrenzenden Gewerbe- bzw. Industrieflächen  $\frac{1}{4}$  H (Höhe der baulichen Anlagen), zum Mischgebiet dagegen  $\frac{1}{2}$  H beträgt, kann regelmäßig davon ausgegangen werden, dass die optischen Auswirkungen eines Bauvorhabens, wie eine erdrückende Wirkung in Folge des Erscheinungsbildes oder die Verschattung durch Baukörper, zuzumuten sind und das Bauvorhaben grundsätzlich mit der Normenreihe DIN 5034 - Tageslicht in Innenräumen – vereinbar ist. „Zwar hat nicht jedes Gebäude einen Freiraum auf dem eigenen Grundstück, der eine Verschattungswirkung der Bebauung auf den Nachbargrundstücken ausschließen kann. Insoweit muss auch berücksichtigt werden, dass eine Bebauung, die den jeweiligen Abstandsvorschriften genügt, im Allgemeinen nicht rücksichtslos sein wird und ein Grundstückseigentümer mit einer solchen Bebauung auch jeweils rechnen muss“ (Niedersächsisches OVG, Urt. v. 26.07.2017 – 1 KN 171/16).

#### **4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere der § 1 und 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Im vorliegenden Fall bleibt die Grundflächenzahl von 0,8 als Maß der baulichen Nutzung unverändert erhalten. Durch die Planung wird die Nutzungsmöglichkeit somit nicht intensiviert. Es ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe.

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

Das Plangebiet stellt einen fast vollständig bebauten und verkehrlich sowie technisch voll erschlossenen Teilbereich des großflächigen Gewerbestandortes im Osten von Ramsloh dar. Die Erschließung und Ver- und Entsorgung wurden im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 24 bzw. der bisherigen Änderungen geklärt. Hinsichtlich der Ver- und Entsorgungssituation ergeben sich durch die vorliegende Planänderung keine Auswirkungen.

## 6 Hinweise

### Denkmalschutz

Der Gemeinde Saterland sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

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

### Gebäudeenergiegesetz (GEG)/Klimaschutz

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.



Eine weitere Änderung des GEG ist zum 01.01.2023 in Kraft getreten. Dieses gibt eine Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent vor.

Zudem ist § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ zu beachten, wonach seit dem 1.1.2023 bei der Errichtung von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind.

## 7 Verfahren

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

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

### **Veröffentlichung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und zeitgleich öffentlich im Rathaus der Gemeinde Saterland ausgelegt.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können.

### **Satzungsbeschluss**

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

Saterland, den .....

Bürgermeister