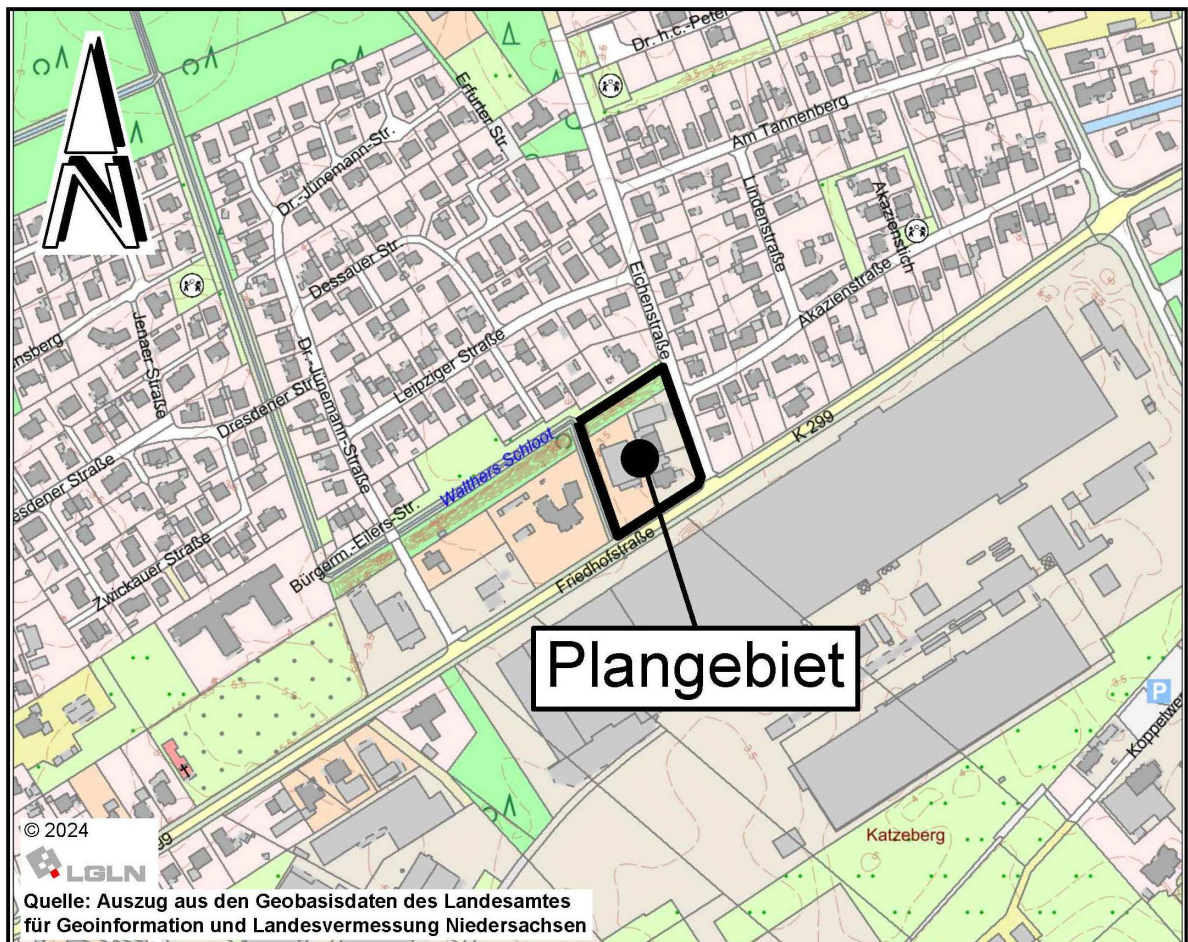


**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 27 A,**  
**6. Änderung**  
**„Nördlich der Friedhofstraße II“**  
**der Gemeinde Saterland**  
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

- Entwurf -



**Büro für Stadtplanung**  
Gieselmann und Müller GmbH  
Eschenplatz 2  
26129 Oldenburg  
Tel. : 0441 593655  
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES .....</b>	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN .....</b>	<b>3</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS .....	3
2.2    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN .....	3
2.3    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	5
2.5    IMMISSIONSSITUATION.....	5
<b>3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>8</b>
3.1    ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE .....	8
3.2    ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....	8
3.3    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	9
3.4    ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG .....	9
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>10</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....	10
4.2    AUSWIRKUNGEN AUF GEPLANTE NUTZUNGEN .....	11
4.3    BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	12
<b>5 HINWEISE.....</b>	<b>14</b>
<b>6 VERFAHREN .....</b>	<b>15</b>
<b>ANLAGEN.....</b>	<b>16</b>

## **1 Lage und Abgrenzung des Gebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 A „Nördlich der Friedhofstraße II“ der Gemeinde Saterland befindet sich in Ramsloh nördlich der Friedhofstraße (K 299) und reicht von der Eschstraße im Westen bis zur Eichenstraße im Osten.

Das Plangebiet der vorliegenden 4. Änderung umfasst die Flurstücke Nr. 101/8; 101/10 und 101/11 der Flur 13, Gemarkung Ramsloh im südöstlichen Randbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Das Änderungsgebiet wird im Osten durch die Eichenstraße und im Süden durch die Friedhofstraße begrenzt.

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

## 2 Planungsziele und Vorgaben

### 2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Ramsloh in einem Übergangsbereich zwischen den nördlich anschließenden Wohngebieten und den gewerblich geprägten Gebieten südlich der Friedhofstraße. Aufgrund der ursprünglich rein gewerblichen Nutzung wurde das Gebiet mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 27 A (Rechtskraft 13.09.2005) zum überwiegenden Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Am nördlichen Rand sollte als Abgrenzung zum nördlich festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 4,0 m entstehen.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) wurde mit der 4. Änderung (Rechtskraft 20.08.2020) als Mischgebiet überplant (s. Anlage 1), um im Plangebiet eine ergänzende Wohnnutzung zu realisieren. Das Gebiet ergänzte damit das auch nordöstlich im Bebauungsplan Nr. 20A an der Friedhofstraße festgesetzte Mischgebiet nach Westen.

Entlang der Friedhofstraße im Süden und dem Gewässer II. Ordnung „Walters Schloot“ im Westen wurden in der 4. Änderung nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von jeweils 10 m festgesetzt. Im westlichen Bereich soll im Gebäudebestand und durch einen ergänzenden Anbau ein Angebot für betreutes Wohnen entstehen. Der geplante Anbau hält jedoch die festgesetzten Baugrenzen nicht ein. Zudem soll auch der bisher festgesetzte Schutzwall überplant werden, um die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen umsetzen zu können.

Die Friesoyther Wasseracht hat einer Reduzierung des nicht überbaubaren Bereichs entlang des „Walters Schloot“ in geringem Umfang zugestimmt, zumal die im westlichen Bereich langjährig bestehende Halle ebenfalls geringfügig von den Festlegungen des bestehenden Bebauungsplanes abweicht.

Auch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten dieser innerörtlichen Fläche sinnvoll. Die Gemeinde entspricht damit gleichzeitig der Forderung des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB), die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

Im Vorgriff auf die vorliegende Planung hat der Landkreis Cloppenburg mit Datum vom 20.08.2024 für das Bauvorhaben bereits die Genehmigung erteilt.

### 2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
  - a) weniger als 20.000 m<sup>2</sup>
  - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planänderung umfasst den Bereich der 4. Änderung und bezieht darüber hinaus im Norden Teilflächen des ursprünglichen Bebauungsplanes mit ein. Insgesamt umfasst das Gebiet einen Teilbereich von ca. 7.000 m<sup>2</sup> des Bebauungsplanes Nr. 27 A. Das Gebiet ist als Teil der bebauten Ortslage von Ramsloh vollständig von Bebauung umgeben und auch selbst bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein beschleunigtes Verfahren nach Nr. 1 des § 13 a Abs. 1 BauGB (zulässige Grundfläche weniger 20.000 m<sup>2</sup>) wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringeren Größe des Plangebietes unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

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

Für die vorliegende Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

### **2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich der bisherigen 4. Änderung und damit der überwiegende Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt. Der nördliche Teilbereich ist als öffentliche Grünfläche dargestellt (siehe Anlage 2.1).

Soweit der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, kann er im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan entsprechend den geplanten Festsetzungen durch Darstellung einer gemischten Baufläche (M) zu berichtigen (s. Anlage 2.2).

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

Das Plangebiet wird im Süden durch die Friedhofstraße, im Osten durch die Eichenstraße und im Westen durch ein Gewässer II. Ordnung, den „Walthers Schloot“, begrenzt.

Das Plangebiet ist mit einer gemischten Nutzungsstruktur aus Wohngebäuden und gewerblich genutzten Gebäuden bebaut. Die im westlichen Teilbereich bestehende Lagerhalle wurde bislang durch einen Handelsbetrieb genutzt. Im östlichen Teilbereich befinden sich weitere Gewerbehallen (Baudienstleistungsbetrieb) und Wohngebäude. Der Bereich wurde im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 27 A als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Die nördliche Teilfläche wurde im Ursprungsplan Nr. 27 A als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG festgesetzt. Diese Festsetzung setzt sich westlich des „Walthers Schloot“ entsprechend fort. Der innerhalb der Fläche vorhandene Lärmschutzwall grenzt die Gewerbeflächen entlang der Friedhofstraße zum nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet ab und sollte bestehen bleiben.

Im vorliegenden östlichen Bereich ist die Wallanlage jedoch nicht mehr vorhanden. Die Fläche ist teilweise mit Gehölzen bepflanzt. Teilflächen im nordöstlichen Bereich sind als Hof- oder Lagerfläche versiegelt dem im östlichen Bereich gelegenen Gewerbebetrieb zugeordnet.

Mit der 4. Änderung wurde der Bereich des ehemaligen GEE im vorliegenden Bereich als Mischgebiet überplant. Damit wurde das östlich mit dem Bebauungsplan Nr. 20A festgesetzte Mischgebiet erweitert und eine Pufferzone zwischen dem Wohngebiet im Norden und den verbleibenden Industrie- und Gewerbeflächen westlich und südlich des Plangebietes geschaffen (s. Anlage 1). Im Plangebiet ist eine entsprechende gemischte Nutzungsstruktur aus nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen entstanden.

## **2.5 Immissionssituation**

Mit der 4. Änderung wurde durch die Änderung der Baugebietsart im Plangebiet der Schutzanspruch gegenüber Lärmimmissionen um 5 dB (A) erhöht. In diesem Rahmen wurde daher ein Schallgutachten erstellt und die zu erwartende Lärmsituation durch das Institut für technische und angewandte Physik GmbH (itap, Oldenburg) im Plangebiet ermittelt (Anlage 3, Bericht vom 11.12.2019).

## Verkehrslärm

Mit der Friedhofstraße (K 299) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße unmittelbar südlich des Plangebietes.

Der Verkehrsentwicklungsplan 2010 gibt für den Prognosefall 2025 auf dieser Straße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 4.809 Kfz/Tag und für den weiter westlich verlaufenden Straßenabschnitt von 5.371 Kfz/Tag an. Im schalltechnischen Gutachten (Anlage 3) wurde daraus für den vorliegenden Abschnitt ein Mittelwert von 5.090 Kfz/Tag gebildet und mit einer Steigerung von 5,5 % auf das Horizontjahr 2035 hochgerechnet. Den Berechnungen wurde daher eine maßgebliche Belastung für das Prognosejahr 2035 von 5.370 Kfz/Tag zugrunde gelegt.

Unter diesen Bedingungen werden die für Mischgebiete maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts erst in einem Abstand von mindestens 28,5 m (für den Tagwert) bzw. 28 m (für den Nachtwert) zur Straßenmitte der Friedhofstraße eingehalten bzw. unterschritten.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und der vorhandenen Bebauung sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wand oder Wall) städtebaulich nicht sinnvoll realisierbar. Daher wurden zur Berücksichtigung der Verkehrslärmbelastung die maßgeblichen Lärmpegelbereiche ermittelt und für schutzwürdige Nutzungen passive Schallschutzmaßnahmen nach den Anforderungen der aktuellen DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand: Juli 2018) vorgesehen.

Nach den Berechnungen ist der Bereich bis ca. 21,5 m Abstand zur Fahrbahnmitte der K 299 dem Lärmpegelbereich (LPB) IV und ein weiterer Bereich bis ca. 41 m dem LPB III der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) zuzuordnen.

Die Lärmpegelbereiche wurden im Bebauungsplan Nr. 27 A, 4. Änderung generalisiert dargestellt und stellen die Situation bei freier Schallausbreitung ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung dar. Danach befinden sich die vorhandenen Gebäude der ersten Bauzeile entlang der Friedhofstraße teilweise im LPB IV der DIN 4109-1.

Im LPB IV sind für Aufenthaltsräume von Wohnungen erforderliche resultierende Bau-Schalldämmmaße (erf.  $R'_{w,ges}$ ) von 40 dB und im LPB III von 35 dB einzuhalten. Für Büroräume sind jeweils um 5 dB niedrigere Schalldämmmaße einzuhalten. Üblicherweise kann dabei für die der Geräuschquelle seitlich abgewandten Seiten von einem um 3 dB(A) und für die der Geräuschquelle vollständig abgewandten Gebäudeseite eines Gebäudes von einem verringerten Mittelungspegel von 10 dB(A) ausgegangen werden.

Darüber hinaus wurde für schützenswerte Terrassen, Freisitze, Loggien oder Balkone geregelt, dass diese in einem Abstand von weniger als 20 m zur Verkehrsfläche nur zulässig, sofern sie durch zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen (z.B. lärmschützende Brüstung, Wand oder Gebäude) geschützt

werden, sodass der Orientierungswert für die Verkehrslärmbelastung von 60 dB(A) tags eingehalten werden kann.

### Gewerbelärm (Anlage 3)

Die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet fügen sich als nicht wesentlich störende Nutzungen in den Rahmen eines Mischgebietes ein.

Westlich des Plangebietes wurden im Ursprungsplan weitere Gewerbeflächen festgesetzt. Aufgrund der nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiete wurden diese als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) für Betriebe und Anlagen festgesetzt, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind. Die Flächen wurden somit bereits auf den Störgrad eines Mischgebietes begrenzt.

Südlich der Friedhofstraße schließt sich zudem der Gewerbestandort von Ramsloh an, welcher im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 24 entwickelt wurde und Industrie- und Gewerbegebietsflächen, teilweise mit Einschränkungen, festsetzt.

Mit der 4. Änderung wurde der Schutzanspruch der Nutzungen im Plangebiet gegenüber Gewerbelärm um 5 dB(A) auf 60/45 dB(A) tags/nachts erhöht. Für ein allgemeines Wohngebiet gilt ein nochmals um 5 dB(A) höherer Schutzanspruch.

In diesem Rahmen wurde daher durch die Firma itap auch die im Plangebiet zu erwartende Gewerbelärmsituation überprüft, um zu klären, ob eine Ausweisung als Mischgebiet aus schalltechnischer Sicht möglich ist.

Im Ergebnis werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet tags/nachts im gesamten Plangebiet eingehalten. Nach den Berechnungen wird tags, außer am westlichen Rand des Plangebietes, bereits der Orientierungswert von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet erreicht. Nachts wird der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) im nördlichen Bereich des Plangebietes eingehalten (s. Abb. 4 und 5 des Gutachtens).

Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Werte für ein allgemeines Wohngebiet auch im Bereich der nördlich gelegenen Wohnbebauung eingehalten werden und der zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem ursprünglich festgesetzten Gewerbegebiet vorgesehene Lärmschutzwahl nicht weiter erforderlich ist.

Stattdessen übernimmt das bereits mit der 4. Änderung festgesetzte Mischgebiet eine Pufferfunktion zwischen Wohnen und Gewerbe. Insgesamt ist damit im vorliegenden Bereich eine abgestufte Nutzungssituation gegeben, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

### Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen, deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher auch keine weiteren unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne

des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

### **3 Geplante Festsetzungen**

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Wie ausgeführt, wurden die Flächen im vorliegenden Plangebiet mit der 4. Änderung bereits größtenteils als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung wird auch das Flurstück Nr. 101/12 am nördlichen Rand in das Mischgebiet einbezogen. Die vorhandenen und geplanten Nutzungen fügen sich in diesen Rahmen ein.

Mischgebiete dienen gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) der Unterbringung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Weitergehend wurde festgesetzt, dass gemäß § 6 (2) Nr. 8 bzw. § 6 (3) BauNVO zulässige Vergnügungsstätten im Mischgebiet nicht, d.h. auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Diese Festsetzungen bleiben bestehen und werden auch für die Erweiterungsfläche übernommen.

Die mit der 4. Änderung für das Mischgebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden ebenfalls unverändert übernommen. Entsprechend bleibt für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und bei maximal zwei Vollgeschossen eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde mit der 4. Änderung durch eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m, bezogen auf die Höhe der Achse der Fahrbahnoberkante der Friedhofstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper, begrenzt.

Da die vorhandenen Gebäude im Plangebiet teilweise eine Länge von mehr als 60 m aufweisen, wurde zudem eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, wonach auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können, um eine uneingeschränkte Nutzung dieser vorhandenen Gebäudesubstanz zu ermöglichen.

Auch diese Festsetzungen werden unverändert für das gesamte Plangebiet übernommen.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Berücksichtigung von Leitungstrassen, zur Gestaltung des Straßenraumes sowie als Abstand zu Grünflächen und zu Gewässern wurden im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Breite von 3 bis 10 m festgesetzt (s. Anlage 1).

Mit der vorliegenden Planänderung bleiben die nördliche und östliche Baugrenze unverändert festgesetzt.

Zur Friedhofstraße wird der Bauteppich um 1,5 m erweitert und die Baugrenze mit einem Abstand von 8,5 m zur Straßenparzelle neu festgesetzt, um für das



konkret geplante Bauvorhaben einen ausreichenden Rahmen zu setzen. Aus dem gleichen Grund wird auch die westliche Baugrenze um 0,5 m nach Westen verlagert und zur westlich verlaufenden Grabenparzelle ein nicht überbaubarer Bereich von 9,5 m festgesetzt.

Am Walthers Schloot, ein Gewässer II. Ordnung, ist gem. § 6 Nr. 8 der Satzung der Friesoyther Wasseracht die Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 10,00 m von der Böschungsoberkante unzulässig. Da jedoch die langjährig bestehende Lagerhalle im westlichen Bereich des Plangebietes den geforderten Abstand bereits geringfügig unterschreitet, hat die Friesoyther Wasseracht auch einer geringfügigen Unterschreitung durch den ergänzend geplanten Anbau zugestimmt.

Das Bauvorhaben unterschreitet mit der Dachfläche dieses Maß nochmal in geringem Umfang. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann jedoch ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden, zumal dadurch die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird.

Im Übrigen bleibt der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Grabens „Walthers Schloot“ und bis zu einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche getroffene Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen i.S.d. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich dabei um Gebäude handelt, bestehen, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten und die Entwicklung von Grünbereichen zur Eingrünung der geplanten Bebauung zu fördern.

Unabhängig davon sind bei einer baulichen Nutzung oder bei Gehölzanpflanzungen die im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen teilweise vorhandenen Leitungstrassen zu berücksichtigen.

### **3.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde der nördliche Teil des Plangebietes größtenteils als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG festgesetzt und mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern belegt. Innerhalb der Fläche sollte ein bepflanzter Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4 m entstehen. Diese Planung wurde im vorliegenden Bereich nicht umgesetzt. Teilflächen wurden jedoch mit Gehölzen bepflanzte.

Mit der vorliegenden Planung werden diese grünordnerischen Festsetzungen aufgehoben (s.a. Kap. 4.2).

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

#### **3.4.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet grenzt im Süden innerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt an die Friedhofstraße (K 299) und im Osten an die Eichenstraße an. Die vorhandene und ergänzend geplante Bebauung kann unverändert über diese

vorhandenen Straßen erschlossen werden. Der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist daher gewährleistet.

Die Herstellung neuer Ein- und Ausfahrten sowie die Änderung vorhandener Ein- und Ausfahrten zur K 299 ist in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Friesoythe durchzuführen.

### **3.4.2 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet stellt einen technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbe-  
reich dar. Die Belange zur Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungssituation  
wurden bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 27A be-  
rücksichtigt. Diese Situation wird durch die vorliegende 6. Änderung des Be-  
bauungsplanes nicht wesentlich geändert.

#### Gewässer II. Ordnung (Walthers Schloot)

Am „Walthers Schloot“, ein Gewässer II. Ordnung, ist gem. § 6 Nr. 8 der Sat-  
zung der Friesoyther Wasseracht die Errichtung von baulichen Anlagen in ei-  
ner Entfernung von weniger als 10,00 m von der Böschungsoberkante unzu-  
lässig. Wie ausgeführt, hat sich die Friesoyther Wasseracht jedoch mit einer  
geringfügigen Unterschreitung dieses Maßes einverstanden erklärt (s. Kap.  
3.2).

Auf die weiteren Bestimmungen der Satzung (z.B. die Freihaltung eines Ge-  
wässerrandstreifen gem. § 38 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in einer  
Breite von 5 m zu Unterhaltungszwecken) wird im Bebauungsplan hingewie-  
sen.

#### Oberflächenwasser

Das Plangebiet ist Teil der Ortslage von Ramsloh und überwiegend bebaut.  
Bereits im Rahmen der ursprünglichen Bebauungsplanung wurde die Oberflä-  
chenwasserableitung geregelt, z.B. durch die Schaffung der erforderlichen  
Rückhalteanlagen. Durch die vorliegende Planung wird der zulässige Versie-  
gelungsgrad des Bodens nicht wesentlich erhöht.

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

## **4 Auswirkungen der Planung**

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

Mit der Planänderung bleiben die Festsetzungen zur Art und zum Maß der  
baulichen Nutzung im Plangebiet unverändert erhalten. Geplante Nutzungen  
müssen sich somit weiterhin als nicht wesentlich störende Nutzungen in den  
festgesetzten Rahmen einfügen.

Das bisher festgesetzte Mischgebiet wird um ca. 1.090 qm nach Norden erwei-  
tert. Damit und mit der Ausweitung des Bauteppichs nach Süden und Westen

wird eine verbesserte Grundstücksnutzung ermöglicht. Im Süden verläuft angrenzend die Friedhofstraße und im Westen der „Walters Schloot“. Eine Nachbarbebauung grenzt hier somit nicht unmittelbar an. Zudem handelt es sich um jeweils gewerblich genutzte Grundstücke.

Auswirkungen beschränken sich somit auf die nördlich angrenzenden Wohngrundstücke, welche bislang durch einen Grünstreifen vom Plangebiet abgegrenzt waren. Innerhalb dieser Fläche hätte ein Lärmschutzwall realisiert werden sollen. Diese Planung wurde im vorliegenden Bereich jedoch nicht umgesetzt. Wie die Lärmberechnungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes gezeigt haben, ist ein Lärmschutzwall im vorliegend überplanten Bereich auch nicht erforderlich.

Grundsätzlich ist mit dem Mischgebiet zum nördlich angrenzenden Wohngebiet und den westlich und südlich verbleibenden Gewerbeflächen eine abgestufte Nutzungssituation entstanden, welche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Die nördlichen Erweiterungsflächen sollen für erforderliche Nebenanlagen herangezogen werden. Der bisher festgesetzte Bauteppich wird nicht nach Norden ausgeweitet und eine Bebauung mit Hauptgebäuden somit nicht näher als auch bislang möglich an das allgemeine Wohngebiet herangeführt. Am nördlichen Rand des Plangebietes soll zudem zum allgemeinen Wohngebiet ein 3 m breiter Pflanzstreifen als Sichtschutz verbleiben. Die nachbarlichen Belange werden nach Auffassung der Gemeinde damit insgesamt nicht unzumutbar beeinträchtigt.

## **4.2 Auswirkungen auf geplante Nutzungen**

### Verkehrslärmschutz

Wie die Berechnungen zum Verkehrslärm im Rahmen der 4. Planänderung ergeben haben, werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet im südlichen Bereich des Plangebietes überschritten.

Nach den Ermittlungen ist der Bereich bis ca. 21,5 m Abstand zur Fahrbahnmitte der K 299 dem Lärmpegelbereich (LPB) IV und ein weiterer Bereich bis ca. 41 m dem LPB III der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) zuzuordnen. Danach befinden sich die vorhandenen Gebäude entlang der Friedhofstraße teilweise im LPB IV der DIN 4109-1.

In belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, können die Orientierungswerte jedoch oft nicht eingehalten werden. Auch ist es in dicht besiedelten Gebieten häufig nicht möglich, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen, schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebäude zu vermeiden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinen Entscheidungen vom 18.12.1990 und vom 22.03.2007 ausgeführt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann (vgl.

BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 – 4N6.88 – UPR 1991, S. 151 und Urteil vom 22.03.2007 – 4CN2.06 – UPR 2007, S. 304).

Auch in der DIN 18005 werden Hinweise für die Abwägung gegeben. Dazu zählt u.a. folgende Aussage: „Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“

Bereits mit der 4. Änderung wurde festgestellt, dass aufgrund der innerörtlichen Lage und der vorhandenen Bebauung im Plangebiet, aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wand oder Wall) städtebaulich nicht sinnvoll realisierbar sind.

Mit der vorliegenden Planung wird der Bauteppich um 1,5 m nach Süden ausgeweitet. Dieser Bereich ist ebenfalls dem LPB IV der DIN 4109-1 zuzuordnen, sodass die Situation nicht wesentlich geändert wird.

Für schutzbedürftige Nutzungen ist ein ausreichender Schallschutz daher weiterhin durch passive Maßnahmen nach den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erforderliche Schalldämmmaße  $R'_{w,ges}$ ) sicherzustellen. Diese ergeben sich unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung.

Die Verkehrslärberechnung zur 4. Änderung erfolgte für das Prognosejahr 2035 und können für das vorliegende Plangebiet weiterhin zugrunde gelegt werden. Die Lärmpegelbereiche und getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz werden daher unverändert übernommen.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung greifen die Maßnahmen nur bei Neubauprojekten oder baulichen Veränderungen.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist dem Lärmpegelbereich II (maßgebliche Außenlärmpegel 56-60 dB) der DIN 4109 zuzuordnen. In diesem Bereich werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Für diese Bereiche ergibt sich kein wesentlich zusätzlicher Aufwand für die Herstellung des erforderlichen Schallschutzes, da bei Beachtung der gültigen technischen Regelwerke davon ausgegangen werden kann, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen den erforderlichen baulichen Schallschutz aufweisen.

### **4.3 Belange von Natur und Landschaft**

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2 dargelegt, Teil der Ortslage von Ramsloh, von Bebauung umgeben und auch selbst bebaut. Mit der vorliegenden Planung sollen die Bebauungsmöglichkeiten mit Hauptgebäuden im Plangebiet

verbessert werden. Die geplante Änderung kann im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt 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 im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,6 im Plangebiet ca. 4.200 m<sup>2</sup> sodass die Voraussetzung des § 13 a BauGB im vorliegenden Fall gegeben ist.

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

Im Ursprungsplan wurde im nördlichen Bereich des Plangebietes der vorhandene und teilweise bepflanzte Lärmschutzwall als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG festgesetzt und mit einem Erhaltungsgebot von Bäumen und Sträuchern belegt, wobei festgestellt wurde, dass der Wall im vorliegenden Bereich teils gehölzfrei bzw. mit Ziergehölzen bepflanzt war. Eine Festsetzung, die bei Abgang der Gehölze eine Ersatzanpflanzung fordert, wurde jedoch nicht getroffen. Zudem stellt ein Lärmschutzwall einen Eingriff in das Landschaftsbild dar, welcher durch eine Begrünung in sich selbst ausgeglichen wird. Der Wall ging daher nicht in die Eingriffsbilanz ein. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Davon unabhängig soll am Nordrand des Plangebietes jedoch ein 3 m breiter Pflanzstreifen, auch als Sichtschutz zur nördlich gelegenen Wohnbebauung, verbleiben.

### **Artenschutz**

Im Gebiet sind Gehölzstrukturen in Form von Bäumen, Hecken und Sträuchern vorhanden. Soweit im Rahmen der Realisierung ergänzender Bauvorhaben Bäume beseitigt werden, können sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der verbleibenden Bäume und Gärten bzw. des festgesetzten Pflanzstreifen 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 Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) stattfinden. Alternativ soll ein Einschlag außerhalb dieser Frist nur zulässig sein, sofern das

Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff nochmals überprüft wird.

## 5 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 Denkmalschutzbehörde 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.

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. Ab dem 1.1.2025 gilt diese Regelung generell bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m<sup>2</sup>.

## 6 Verfahren

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

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

### **Veröffentlichung und öffentliche Auslegung**

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

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden 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 .....

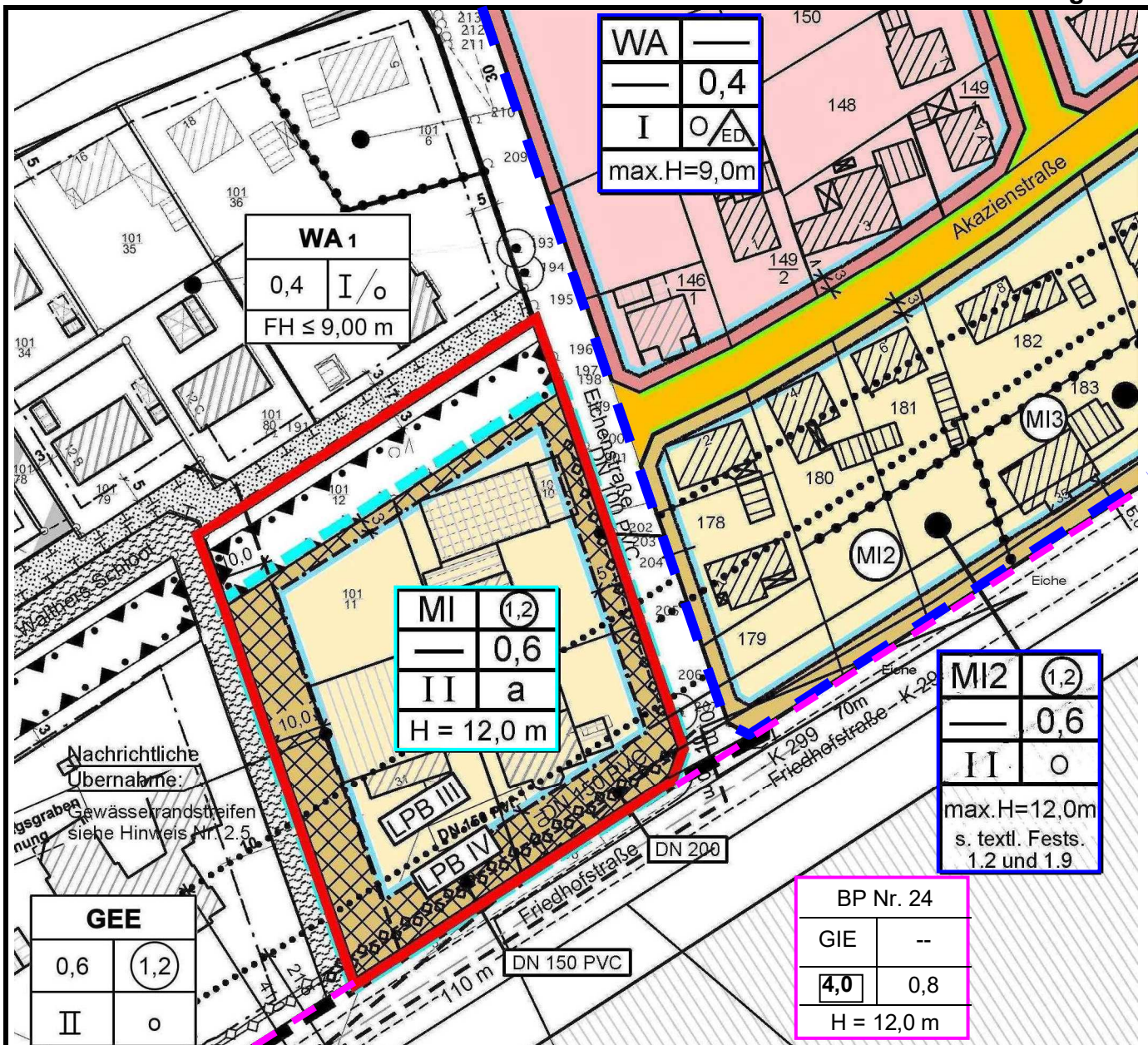
Saterland, den

Bürgermeister

## Anlagen

1. Bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 27 A und den benachbarten Bebauungsplänen
- 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2.2 Geplante 22. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
3. Schalltechnisches Gutachten zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 und zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 A, itap (Institut für technische und angewandte Physik), Oldenburg, 11.12.2019





**Legende:**

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 27A, 6. Änderung.
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 27
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 27A, 4. Änd.
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 20A
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 24

**Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne:**

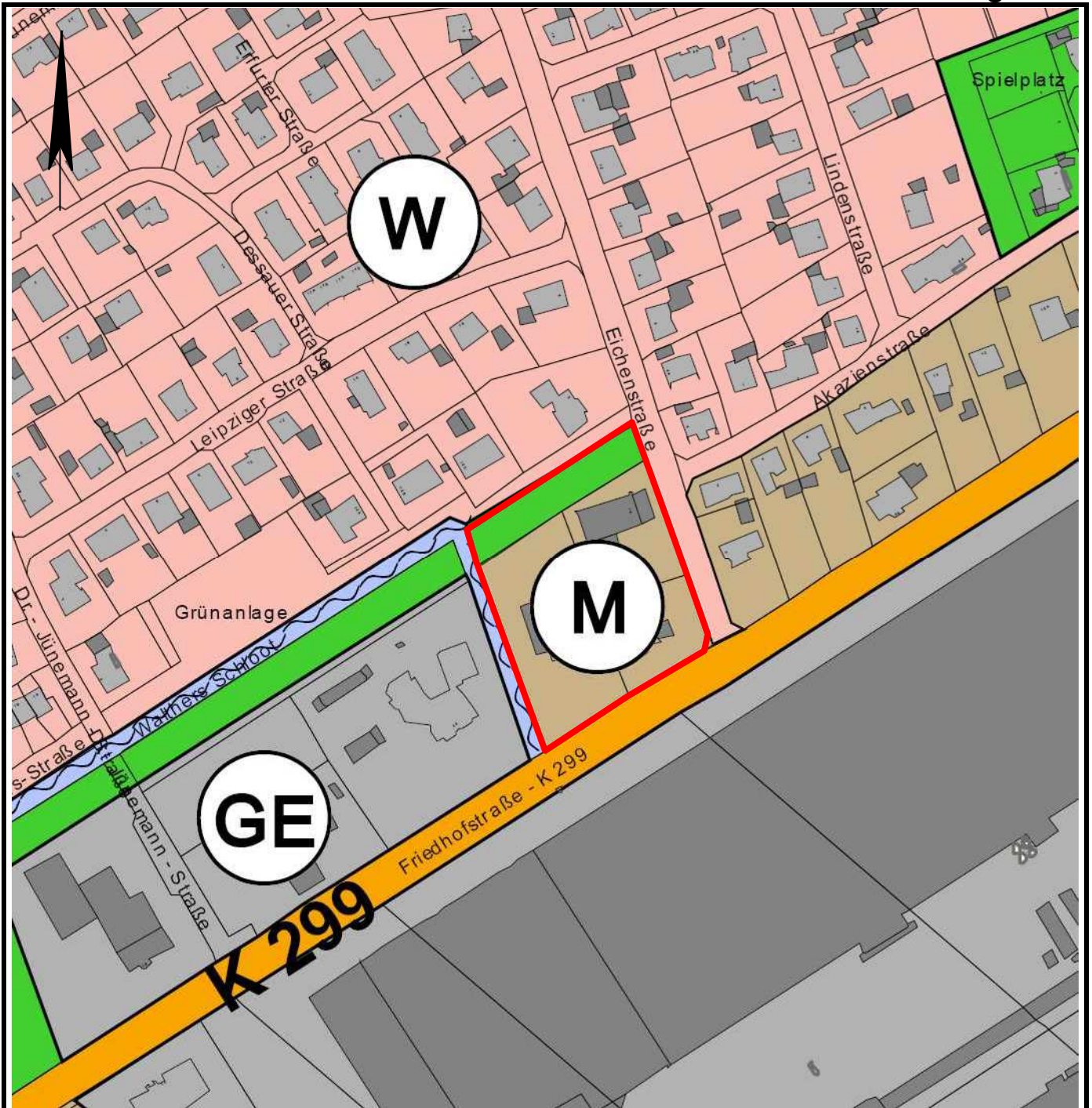
- |          |   |       |                        |
|----------|---|-------|------------------------|
| MI       | Mischgebiet   | WA    | allgemeines Wohngebiet |
| GIE/GEE  | Industrie-/Gewerbegebiet mit Einschränkungen  |       |                        |
| 0,6      | Grundflächenzahl  | (1,2) | Geschossflächenzahl    |
| 4,0      | Baumassenzahl   |       |                        |
| II - III | Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß   |       |                        |
| a        | abweichende Bauweise (Gebäuelängen über 50 m)   |       |                        |
| o        | offene Bauweise, ED nur Einzel- und Doppelhäuser  |       |                        |
| H / FH   | maximale Gebäude- / Firsthöhe   |       |                        |
|          | Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG  |       |                        |
|          | Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern  |       |                        |
|          | Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Graben)   |       |                        |
|          | Öffentl. Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von für Natur und Landschaft (hier: Gewässerräumstreifen) |       |                        |

**Gemeinde Saterland**

**Anlage 1  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 27A,  
6. Änderung**

**Festsetzungen  
bestehender  
Bebauungspläne**

- unmaßstäblich -



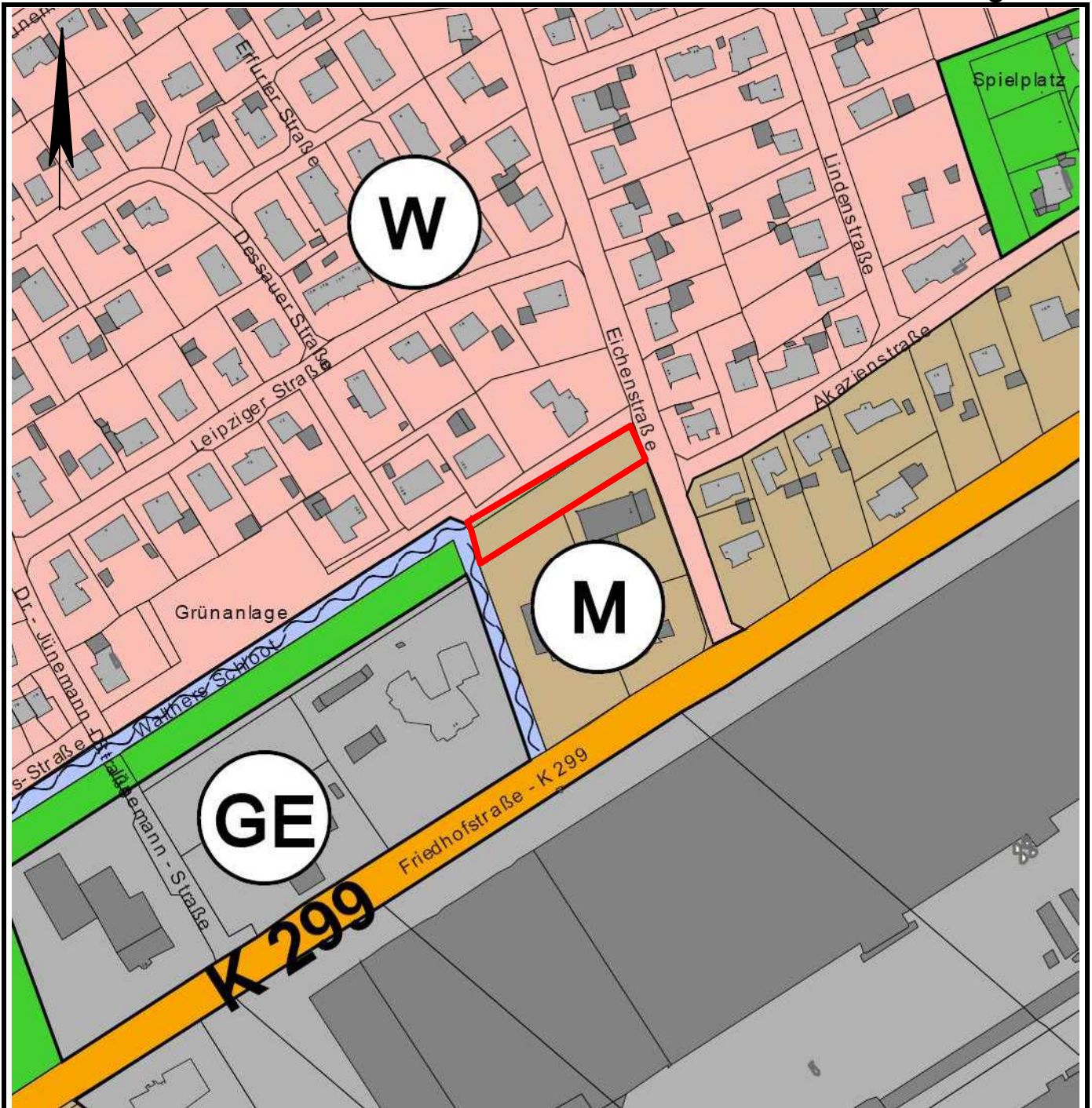
**Legende:**

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 27A, 6. Änderung
- W Wohnbauflächen
- M Gemischte Bauflächen
- GE Gewerbegebiet
- Öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
- Örtl./überörtl. Hauptverkehrsstraße

**Gemeinde Saterland**

**Anlage 2.1**  
der Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 27 A,**  
**6. Änderung**

**Bisherige Darstellungen**  
des  
**Flächennutzungsplanes**  
**- unmaßstäblich -**



**Legende:**

- Geplante 22. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- W Wohnbauflächen
- M Gemischte Bauflächen
- GE Gewerbegebiet
- Öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
- Örtl./überörtl. Hauptverkehrsstraße

**Gemeinde Saterland**

**Anlage 2.2**  
 der Begründung zum  
 Bebauungsplan 27 A,  
 6. Änderung

**Geplante Berichtigung**  
 der Darstellungen des  
 Flächennutzungsplanes  
 (22. Berichtigung)  
 - unmaßstäblich -

**Bebauungsplan Nr. 27A, 6. Änderung  
der Gemeinde Saterland**

**- Schalltechnisches Gutachten -**  
(zur 13. Änderung des B.-Planes Nr. 24 und zur  
4. Änderung des B.-Planes Nr. 27A)