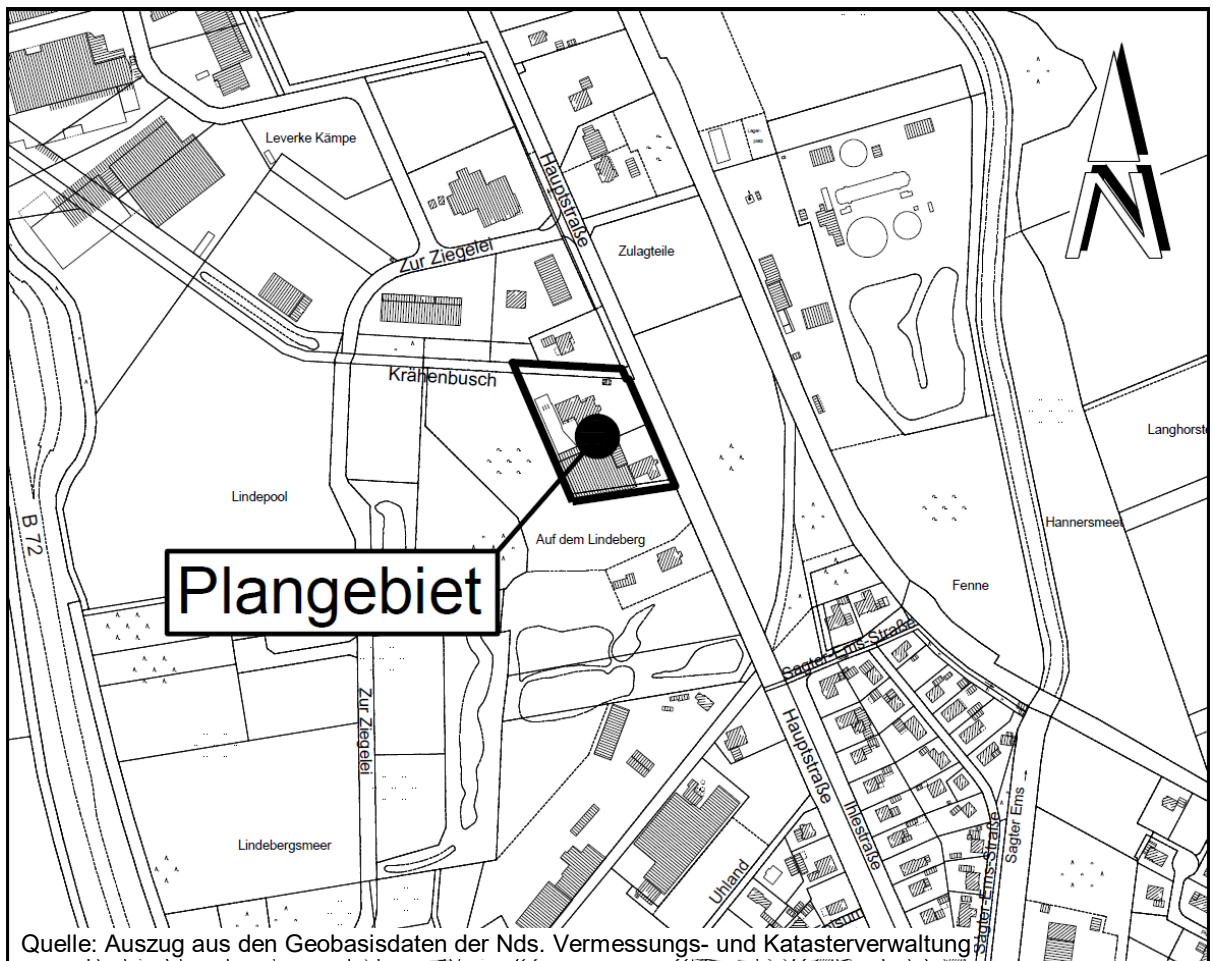




Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 22,
2. Änderung
„An der Ziegelei“

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

- Entwurf -



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 593655
Fax: 0441 591383
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND VORGABEN.....	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
2.4 NATURSCHUTZRECHTLICHE VORGABEN	5
2.5 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN	5
2.6 IMMISSIONSSITUATION.....	6
3 INHALT DES PLANES	7
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	9
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	10
3.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	11
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	11
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	11
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	12
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	14
6 HINWEISE.....	14
7 VERFAHREN.....	15
ANLAGEN.....	16

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 22 „An der Ziegelei“ liegt im Gemeindeteil Scharrel der Gemeinde Saterland nördlich der Sagter Ems und zwischen der Hauptstraße im Osten und der Bundesstraße 72 im Westen. Nach Norden erstreckt es sich bis zur Straße „Krähenbusch“ und dem sich daran anschließenden Gewerbegebiet „Scharrel-Nord“.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst mit den Flurstücken Nr. 66/1, 67/1, 67/2 der Flur 38, Gemarkung Scharrel, sowie einem Abschnitt der Straße „Krähenbusch“ Teilflächen am nordöstlichen Rand des ursprünglichen Bebauungsplanes.

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

2 Planungserfordernis und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im Plangebiet ist seit langem eine Tischlerei ansässig. Entsprechend setzt der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 22 (rechtskräftig seit dem 03.02.1984), die Flächen im Plangebiet größtenteils als Gewerbegebiet fest. Der „Krähenbusch“ am nördlichen Rand ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes grenzte die Tischlerei im Osten außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt an die Hauptstraße (ehem. K 343) an. Aufgrund der daher seinerzeit zu beachtenden 20 m-Bauverbotszone wurde die Baugrenze mit einem entsprechenden Abstand zur Hauptstraße festgesetzt.

Mit Realisierung der Ortsentlastungsstraße wurde die Hauptstraße in Höhe des Plangebietes zu einer Gemeindestraße abgestuft, sodass die bisherigen verkehrsrechtlichen Einschränkungen entfallen und Teilflächen in den Bauteppich einbezogen werden können.

Der Betrieb ist zudem baulich sehr eingeeignet und hat für dringend erforderliche Erweiterungen ein bereits als Gewerbegebiet festgesetztes Grundstück nördlich der Straße „Krähenbusch“ erworben. Er hat beantragt, den trennenden Abschnitt der Straße aufzuheben, um die Fläche zu erwerben. Durch die Straße wird lediglich noch ein rückliegendes Waldgrundstück erschlossen, welches auch über die Straße „Zur Ziegelei“ erreicht werden kann.

Nach Auffassung der Gemeinde kann durch die Überplanung des Straßenabschnittes als Gewerbegebiet und die Ausweitung des Bauteppichs die bauliche Ausnutzung des Betriebsgeländes effektiv verbessert werden. Diese Zielsetzung soll zudem durch eine Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung weiter unterstützt werden. Die Gemeinde entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

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 qm
- b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, 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 einen Teilbereich von ca. 8.000 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 22. Das Gebiet ist Teil der Ortslage von Scharrel und fast vollständig mit den Gebäuden und Anlagen der Tischlerei bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von max. 2 ha) wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringeren Plangebietsgröße 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. Es grenzt im Westen und Süden jedoch an eine als Naturschutzgebiet (Saatkrähenkolonie) ausgewiesene Waldfläche an. In diese Fläche wird mit der Planung nicht eingegriffen. Der Betrieb war bereits vor der Unterschutzstellung am vorliegenden Standort ansässig. Die unmittelbar an den Wald angrenzenden Teilflächen sind fast vollständig bebaut. Die vorhandenen Nutzungen werden planungsrechtlich bestandsorientiert berücksichtigt. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich daher 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 das Plangebiet fast vollständig als Gewerbegebiet dargestellt. Diese Darstellung setzt sich nach Norden fort.

Der südliche Rand (Flurstück 66/1) des Plangebietes ist der südlich und westlich angrenzenden Waldfläche zugeordnet, welche zudem als ausgewiesenes Naturschutzgebiet (NSG) gekennzeichnet ist.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch nicht parzellenscharf. Das Flurstück 66/1 ist Teil des Betriebsgrundstückes und bereits mit den Gebäuden und Anlagen des Betriebes bebaut.

Die Abweichung ist nur geringfügig und stellt die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht in Frage. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen.

2.4 Naturschutzrechtliche Vorgaben

Westlich und südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das ausgewiesene Naturschutzgebiet (NSG) WE 133 „Saatkrähenkolonie“. Das Schutzgebiet umfasst einen alten, naturnahen Birken-Eichenwaldbestand. Der Gehölzbestand wird von der landesweit stark gefährdeten Saatkrähe als Bruthabitat genutzt.

2.5 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 1)

Den nördlichen Rand des Plangebietes bildet die Straße „Krähenbusch“. Der übrige Bereich des Plangebietes umfasst das Betriebsgrundstück der Tischlerei und ist in wesentlichen Teilen mit Betriebsgebäuden und einem Betriebsleiterwohnhaus bebaut. Vorhandene Freiflächen sind zum großen Teil versiegelt und werden als Lager- oder Stellplatzflächen genutzt.

Die Tischlerei war bereits bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes ansässig. Der Bebauungsplan setzt das Betriebsgelände daher als Gewerbegebiet mit der Möglichkeit einer max. zweigeschossigen Bebauung fest.

Im Süden und Westen grenzt der Betrieb an eine Waldfläche an. Diese ist im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 22 als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt und als zum damaligen Zeitpunkt geplantes Naturschutzgebiet gekennzeichnet. Die Festsetzung als Waldfläche umfasst auch den südlichen Rand des Plangebietes (Flurstück 66/1), welches tatsächlich jedoch als Teil des Tischlereibetriebes mit entsprechenden Anlagen und Gebäudeteilen bebaut ist. Die Waldfläche und das Naturschutzgebiet schließen südlich daran an.

Im Norden schließt sich der mit dem Bebauungsplan Nr. 85 (Rechtskraft 18.7.2000) entwickelte Gewerbebestandort „Scharrel- Nord“ an. Die Planung ist im Wesentlichen umgesetzt und die Flächen werden weitgehend gewerblich genutzt.

Im Osten wird das Gebiet durch die Hauptstraße (ehem. K 343) begrenzt. Nordöstlich befinden sich in ca. 200 m Entfernung die örtliche Kläranlage und der Bauhof der Gemeinde.

2.6 Immissionssituation

Gewerbelärmimmissionen

Der Bebauungsplan Nr. 22 setzt das Plangebiet und weitere südlich und südwestlich der Waldfläche gelegene Flächen als Gewerbegebiet fest. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen wurden nicht getroffen.

Die bestehenden gewerblichen Anlagen im vorliegenden Plangebiet sind daher im Rahmen des jeweiligen baurechtlichen bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens geprüft und zugelassen worden.

Verkehrsimmissionen (siehe Anlage 2)

Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft die Hauptstraße (ehem. K 343).

Im Jahr 2010 wurden im Rahmen des geplanten Ausbaus der Ostermoorstraße (K 318) als Ortsentlastungsstraße 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 4.100 Kfz. Der Anteil des Schwerlastverkehrs betrug mit 340 Fahrzeugen anteilig 8,3 %.

Der Ausbau der Ortsentlastungsstraße ist abgeschlossen. Danach (Planungsfall P 1c) wird durch die PGT für das Horizontjahr 2025 auf der Hauptstraße in Höhe des Plangebietes ein DTV-Wert von 4.511 Kfz prognostiziert.

Unter der Annahme einer ungehinderten Schallausbreitung und unter Berücksichtigung einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70/60 km/h Pkw/Lkw ergaben die Berechnungen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 / 55 dB (A) tags/nachts für ein Gewerbegebiet im Plangebiet eingehalten werden (s. Anlage 2).

Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Betriebe, deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten wären, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen, die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten können, sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme jedoch hinzunehmen.

Sonstige Immissionen

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

3 Inhalt des Planes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Wie beschrieben, ist der Bereich des Plangebietes bereits bisher im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 22 fast vollständig als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung (Tischlerei) soll für das Plangebiet die grundsätzliche Festsetzung als Gewerbegebiet bestehen bleiben. Sie wird auch für die Erweiterungsfläche (ehem. Straßenabschnitt) am nördlichen Rand des Plangebietes übernommen.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden einschränkende Festsetzungen zum Nutzungskatalog nicht getroffen.

In einem Gewerbegebiet können gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Im Plangebiet ist ein entsprechendes Betriebsleiterwohnhaus bereits vorhanden, welches damit weiterhin zulässig bleibt.

Festsetzungen zum Immissionsschutz, z.B. durch die Festsetzung von Emissionskontingenten, wurden im Ursprungsplan nicht getroffen. Dies soll weiterhin Bestand haben. Das Plangebiet ist in wesentlichen Teilen bereits mit den Gebäuden und Anlagen des Betriebes bebaut. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Betriebes bzw. der Betriebsteile erfolgte im jeweiligen Genehmigungsverfahren nach den Vorgaben der TA Lärm. Die TA Lärm ist auch bei den geplanten Bau- und Erweiterungsmaßnahmen anzuwenden und das jeweilige Vorhaben entsprechend zu überprüfen.

Zur Vermeidung zukünftiger städtebaulicher Fehlentwicklungen werden jedoch Einschränkungen des zulässigen Nutzungskataloges, entsprechend den Regelungen in anderen neuen Gewerbegebieten der Gemeinde, aufgenommen:

Vergnügungsstätten

Bis zur Novellierung der BauNVO 1990 waren Vergnügungsstätten als Unterbegriff eines Gewerbebetriebes zu bewerten und in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Mit der BauNVO 1990 wurden sie jedoch als eigenständige Nutzungsart aufgenommen und sind in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Dies gilt unverändert für die neueste Novellierung der BauNVO 2017.

Das Plangebiet ist in wesentlichen Teilen mit den Gebäuden und Anlagen des Tischlereibetriebes bebaut und soll weiterhin durch den Betrieb genutzt und, wie auch der weitere Gewerbestandort „Scharrel-Nord“, dem produzierenden

und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund sollen Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

Einzelhandelsbetriebe

Im Einzelhandelskonzept (EHK) der Gemeinde, welches im Jahr 2018 durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Köln, erarbeitet und durch den Gemeinderat beschlossen wurde, wurde die Zielsetzung formuliert, dass keine großflächigen Betriebe (d.h. Verkaufsflächen > 800 m²) mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt oder erweitert werden sollten (vgl. EHK 2018, S. 37). Das vorliegende Plangebiet ist nicht Bestandteil des im EHK definierten zentralen Versorgungsbereiches.

Im Weiteren wird im EHK empfohlen, außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in Gewerbegebieten Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) auszuschließen (EHK 2018, S. 47).

Wenngleich im vorliegenden Fall das Gebiet bereits fast vollständig durch einen Betrieb des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes genutzt wird, wird diese Empfehlung berücksichtigt und festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe nur zulässig sind, soweit sie keine zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Hauptsortimente führen.

Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen

In jüngster Zeit sind an die Gemeinde Saterland mehrfach Anfragen gerichtet worden, ob die Ansiedlung großflächiger Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf Eigentumsflächen in bestehenden Gewerbe-/Industriegebieten möglich ist.

In Gewerbe- und Industriegebieten werden die Erschließungseinrichtungen mit erheblichen öffentlichen Mitteln geschaffen. Für die Freiflächenphotovoltaikanlagen ist dieser Erschließungsaufwand jedoch nicht in dem Maße erforderlich oder zweckmäßig. Auch die oftmals verkehrsgünstige Lage an klassifizierten Straßen ist für Gewerbebetriebe von wesentlicher Bedeutung, für Freiflächen-Photovoltaikanlagen dagegen nicht erforderlich. Daher ist die Beanspruchung der Gewerbeflächen für solche Anlagen nicht städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde.

Aus Sicht der Gemeinde ist, insbesondere aus städtebaulichen Gründen, für derartige Projekte nach bauleitplanerischer Prüfung die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 BauGB am geeignetsten.

Die Gemeinde hat daher entschieden, solche Anlagen in allen Industrie- und Gewerbegebieten auszuschließen und für bereits bestehende Gebiete entsprechende Änderungsverfahren durchgeführt. Einheitlich wurde festgesetzt, dass Photovoltaikanlagen als Freiflächenanlagen ausgeschlossen sind.

Gleiches gilt für Photovoltaikanlagen auf Gebäuden oder baulichen Anlagen, deren Errichtung vorrangig zu Zwecken der Erzeugung von Strom aus sola-

rer Strahlungsenergie erfolgt. Als untergeordnete Nebenanlagen sollen sie jedoch an oder auf Gebäuden zulässig sein.

Für die Gewerbeflächen im Bebauungsplan Nr. 22 wurde bislang keine solche Festsetzung getroffen. Zur langfristigen Sicherung der gewerblichen Nutzung der Fläche, auch für den Fall einer späteren Betriebsaufgabe, wird diese Festsetzung jedoch analog den neueren Gewerbegebieten der Gemeinde für das vorliegende Gewerbegebiet aufgenommen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 22 setzt für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und, bei zwei zulässigen Vollgeschossen, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 fest.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 22 trat 1984 in Kraft und wurde auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1977, d.h. ohne die Anrechnungsklausel des § 19 (4) BauNVO 1990 für Nebenanlagen, aufgestellt. Damit waren bisher Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Durch Nebenanlagen (Nebengebäude, Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen etc.) konnte somit eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen. Tatsächlich ist das Betriebsgrundstück auch in wesentlichen Teilen bereits versiegelt.

Mit der BauNVO von 1990 wurde eine Neubestimmung zur Anrechnung der Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO vorgenommen und für solche Anlagen eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ um bis zu 50 %, max. jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 (Kappungsgrenze) formuliert. Diese Regelung hat auch mit der BauNVO 2017 weiterhin Bestand.

Um für den Betrieb und dessen Erweiterungsbedarf eine möglichst optimale Grundstücksnutzung zu gewährleisten, wird für das Gewerbegebiet als GRZ daher der nach § 17 BauNVO 2017 zulässige Maximalwert von 0,8 festgesetzt. Damit wird die Grundstücksnutzung insbesondere im Hinblick auf eine Bebauung mit Hauptgebäuden verbessert.

Die Geschossflächenzahl wird, zur vollständigen Ausnutzbarkeit der GRZ bei einer zweigeschossigen Bebauung, entsprechend auf den Wert von 1,6 angepasst.

Die im Ursprungsplan zusätzlich getroffene maximale Gebäudehöhe von 10 m bleibt unverändert bestehen. Klarstellend wird jedoch als unterer Bezugspunkt die Höhe der Fahrbahnachse der Hauptstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper definiert.

Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses. Für untergeordnete Anlagen und Immissionsschutzanlagen zur Luftreinhaltung, wie z.B. Schornsteine oder Silos, sind

ausnahmsweise größere Höhen zulässig. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 20 m festgesetzt.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Im Bebauungsplan Nr. 22 wurde für das Gewerbegebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Damit waren Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen mit Gebäudelängen bis zu max. 50 m zulässig.

Tatsächlich wurden im Plangebiet jedoch bereits Baukörper mit einer Gesamtlänge über 50 m realisiert. Aus diesem Grund wird mit der vorliegenden Planung für das Gebiet eine Bauweise nicht weiter festgesetzt. Soweit keine Bauweise festgesetzt ist, können auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge errichtet werden. Im Übrigen regeln sich die Grenzabstände nach den Vorschriften der NBauO.

Baugrenzen

Bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes befand sich das Plangebiet in Bezug auf die Hauptstraße (ehem. K 343) außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. Durch die daher zu berücksichtigende 20m – Bauverbotszone ergaben sich entlang der Hauptstraße nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von ca. 15 m.

Wie beschrieben, wurde die Klassifizierung der Hauptstraße in Höhe des Plangebietes zurückgenommen. Dadurch entfallen auch die bisherigen verkehrsrechtlichen Beschränkungen.

Entlang der Hauptstraße soll daher mit der vorliegenden Planänderung der Bauteppich ausgeweitet und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf eine Tiefe von 7 m reduziert werden.

Im Süden und Westen befanden sich Teile der Gebäude bislang außerhalb des Bauteppichs. Für diese sollten bauliche Maßnahmen nur zulässig sein, soweit sie der Erhaltung der Substanz dienen. Tatsächlich wurden jedoch weitere Baumaßnahmen genehmigt und realisiert. Mit der Planänderung wird der Gebäudebestand vollständig in den Bauteppich einbezogen und die Baugrenzen mit Abständen von größtenteils 3-5 m zu den Plangebietsgrenzen festgesetzt.

Gleichzeitig wird zum Schutz der angrenzenden Waldfläche und um gute Sichtverhältnisse bei den Grundstückszufahrten zu gewährleisten festgesetzt, dass Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (§ 14 Nr. 2 BauNVO) sollen jedoch im nicht überbaubaren Bereich zulässig bleiben.

Am Nordrand soll ein Abschnitt der Straße „Krähenbusch“ zu Gunsten des Gewerbegebietes aufgehoben werden. Dadurch ist auch hier eine Ausweitung des Bauteppich möglich. Da der Betrieb bereits das nördlich angrenzende, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 85 gelegene Gewerbegrundstück erworben hat, wird ein nach Norden offener Bauteppich festgesetzt.

Im Bebauungsplan Nr. 85 sind in einem separaten Änderungsverfahren entlang der Hauptstraße ebenfalls Bauflächenerweiterungen vorgesehen. Nach Süden und damit zum vorliegenden Plangebiet soll ebenfalls eine Anpassung der Baugrenzen erfolgen, sodass für den Betrieb ein durchgängiger Bauteppich geschaffen wird.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Der Ursprungsplan hat für die Flächen im Plangebiet keine besonderen grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Das Gebiet ist in weiten Teilen bebaut bzw. versiegelt. Grünordnerische Festsetzungen werden daher auch jetzt nicht für erforderlich gehalten.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Planung wird das mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 22 ausgewiesene Gewerbegebiet durch Aufhebung eines Straßenabschnittes geringfügig nach Norden ausgeweitet. Das Gebiet schließt damit im Norden unmittelbar an den Gewerbestandort „Scharrel-Nord“ und mit dem Bebauungsplan Nr. 85 ausgewiesene Gewerbegrundstücke an. Hier hat der Betrieb das unmittelbar angrenzende Gewerbegrundstück erworben, welches bislang noch wohnbaulich genutzt wurde. Durch die Planung wird somit ein durchgängiges Betriebsgrundstück geschaffen.

Für die mit dem Bebauungsplan Nr. 85 nördlich angrenzend als Gewerbegebiet überplante Wohnnutzung hatte die Gemeinde in der Begründung auf mögliche Sozialmaßnahmen hingewiesen, soweit sich aus den Festsetzungen erkennbar nachteilige Auswirkungen ergeben. Durch den Erwerb des Grundstückes durch einen Gewerbebetrieb wird nun eine sozialverträgliche Umsetzung der mit dem Bebauungsplan Nr. 85 getroffenen Festsetzungen möglich.

Durch die Planänderung werden die getroffenen Flächenfestsetzungen zu Lasten der Straßenverkehrsfläche geändert und das Gewerbegebiet um ca. 620 qm nach Norden vergrößert.

Für den Betrieb ist bei Baumaßnahmen die planungsrechtliche Zulässigkeit der Betriebsteile oder Anlagen, wie bisher, im jeweiligen Genehmigungsverfahren nach den Vorgaben der TA Lärm zu überprüfen. Mit dem Kauf des unmittelbar angrenzenden Grundstückes entfällt für den Betrieb jedoch die nach

Norden nächstgelegene Fremdwohnnutzung. Für weitere, nordöstlich an der Hauptstraße gelegene Wohnnutzungen wird die Lärmsituation vorrangig durch den mit dem Bebauungsplan Nr. 85 ausgewiesenen Gewerbestandort „Scharrel-Nord“ mit Gewerbeflächen in einer Gesamtgröße von 16 ha bestimmt. Demgegenüber ist die Ausweitung des Gewerbegebietes um 620 qm vernachlässigbar und negative Auswirkungen durch die Gebietserweiterung sind nicht zu erwarten.

Die abschnittsweise aufgehobene Straße „Krähenbusch“ erschließt im weiteren Verlauf lediglich ein rückliegendes Waldgrundstück. Dieses kann jedoch auch über den Gewerbestandort „Scharrel-Nord“ und die dortige Erschließungsstraße „Zur Ziegelei“ angefahren werden. Die Erreichbarkeit des Waldgrundstückes ist somit weiterhin sichergestellt.

Durch die Ausweitung des Bauteppichs nach Norden und nach Osten zur Hauptstraße sowie die Änderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) wird für den ansässigen Betrieb eine verbesserte Grundstücksnutzung erreicht. Die zulässige Höhenentwicklung der baulichen Anlagen bleibt jedoch mit zwei zulässigen Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m unverändert. Eine Bebauung grenzt zudem nur im Norden unmittelbar an. Da der Betrieb dieses angrenzende Grundstück bereits erworben hat, sind negative Auswirkungen durch die erweiterten Baumöglichkeiten auf eine Nachbarbebauung nicht zu erwarten. In den übrigen Bereichen erfolgt lediglich eine planerische Anpassung der Baugrenzen an die bereits entstandene Situation (s.a. Kap. 4.2 Artenschutz).

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet stellt einen bereits bislang als Baugebiet festgesetzten und bebauten bzw. als Straßenverkehrsfläche genutzten Siedlungsbereich dar.

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 des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung Eingriffe, 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 qm beträgt.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 8.000 qm große Fläche. Die festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 6.400 qm. Ein Ausgleich ist für die geplante

Nachverdichtung und den Einbezug von Teilen einer bisherigen Straßenverkehrsfläche in das Gewerbegebiet somit nicht erforderlich.

Artenschutz

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

Die Flächen im Plangebiet sind, aufgrund der gewerblichen bzw. Straßennutzung, in wesentlichen Teilen bebaut bzw. versiegelt. Lediglich im zentralen und nördlichen Bereich sind auf Teilflächen Gehölzstrukturen vorhanden. Diese hätten, da grünordnerische Festsetzungen zum Erhalt der Bäume und Sträuchern im bisherigen Bebauungsplan nicht getroffen wurden, jederzeit beseitigt werden können.

Weitere Teilflächen am Ostrand sind als Rasen ausgebildet. Aufgrund der Versiegelung bzw. Bebauung spielen die Fläche im Plangebiet im Hinblick auf den Tier- und Artenschutz insgesamt nur eine untergeordnete Rolle.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, dürfen Bauflächenvorbereitungen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht von 15. März bis 31. Juli) stattfinden. Notwendige Fällungs- und Rodungsarbeiten dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

Von Bedeutung ist zudem die westlich und südlich unmittelbar angrenzende Waldfläche mit dem Schutzstatus als Naturschutzgebiet. Für die hier vorhandene Saatkrähenkolonie kann von einer potenziellen Störung durch bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen wie Lärm und visuelle Effekte ausgegangen werden.

Der Betrieb war jedoch bereits vor der Unterschutzstellung der Saatkrähenkolonie am vorliegenden Standort ansässig und die an den Wald angrenzenden Flächen sind fast vollständig bebaut. Bauliche Erweiterungen können nur in nördliche oder östliche Richtung vorgenommen werden.

Aufgrund der Gewöhnung an den bestehenden Betrieb sind durch die Erweiterung des Firmengeländes für die Kolonie daher in diesem Fall keine erheblichen Veränderungen zur bereits bestehenden Situation oder zusätzliche Beeinträchtigungen der Population zu erwarten.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist von Osten über die Hauptstraße erschlossen. Durch die am Nordrand verlaufende Straße „Krähenbusch“ wurde bislang das nördlich angrenzende Grundstück und das rückliegende Waldgrundstück erschlossen.

Das nördlich angrenzende, bereits als Gewerbegebiet ausgewiesene Grundstück wurde vom Betrieb erworben und soll zu dessen Erweiterung herangezogen werden.

Das Waldgrundstück kann auch über die Straße „Zur Ziegelei“ und den westlichen Abschnitt der Straße „Krähenbusch“ erreicht werden, sodass die verkehrliche Erschließung des Grundstücks weiterhin gewährleistet ist.

Der Anschluss der Straße „Krähenbusch“ nach Osten an die Hauptstraße ist nicht erforderlich. Der östliche Abschnitt soll daher mit der vorliegenden Planung auf einer Länge von ca. 80 m dem Gewerbebetrieb zugeordnet und als Straßenverkehrsfläche aufgehoben werden.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Die Belange zur Ver- und Entsorgungssituation wurden bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes berücksichtigt. Die geringfügige Ausdehnung des Gewerbegebietes in den nördlichen Randbereich hat auf die Ver- und Entsorgungssituation keine wesentlichen 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 unverän-

dert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Durch das GEG werden das bisher gültige Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

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.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis öffentlich im Rathaus der Gemeinde Saterland ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Saterland, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 22 und angrenzende Bebauungspläne
2. Verkehrslärm – Hauptstraße



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 22, 1. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 22
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 85

Festsetzungen in den Bebauungsplänen:

- GE Gewerbegebiet e mit Einschränkungen
- 0,5/0,8 Grundflächenzahl
- (1,0) Geschossflächenzahl
- I / II Zahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- max H maximale Gebäudehöhe
- FBS flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A)/qm tags/nachts
- Fläche für die Forstwirtschaft
- N geplantes Naturschutzgebiet
- Öffentliche Grünfläche
- Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- Zu erhaltender / zu pflanzender Einzelbaum
- Straßenverkehrsfläche

Gemeinde Saterland

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 22
2. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen
und angrenzende
Bebauungspläne
- unmaßstäblich -**

Verkehrsimmissionen – Hauptstraße (ehem. K 343)

Berechnung gemäß RLS 90 (entspricht 16. BImSchV)

Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft die Hauptstraße (ehem. K 343).

Im Jahr 2010 wurden im Rahmen des geplanten Ausbaus der Ostermoorstraße (K 318) als Ortsentlastungsstraße 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 4.100 Kfz. Der Anteil des Schwerlastverkehrs betrug mit 340 Fahrzeugen anteilig 8,3 %.

Der Ausbau der Ortsentlastungsstraße ist abgeschlossen. Danach (Planungsfall P 1c) wird durch die PGT für das Horizontjahr 2025 auf der Hauptstraße in Höhe des Plangebietes ein DTV-Wert von 4.511 Kfz prognostiziert.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 70/60 km /h Pkw/Lkw.

Der Flächen im Plangebiet sollen unverändert 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)

Mit Fertigstellung der Ortsentlastungsstraße wurde die Hauptstraße zu einer Gemeindestraße herabgestuft. Dadurch entfällt die bisher zu beachtende 20 m – Bauverbotszone. Die östliche Baugrenze soll mit einem Abstand von ca. 15 m zur Fahrbahnmittle der Hauptstraße neu festgesetzt werden.

Hauptstraße

Eingabe	Abkürzung	Bezeichnung
4100	DTV _{gezählt}	gezählte durchschn. tägliche Verkehrsbelastung 2010
4511	DTV	Durchschn. tägliche Verkehrsbelastung incl. Verkehrsprognose
70	v _{Pkw}	Geschwindigkeit Pkw
60	v _{Lkw}	Geschwindigkeit Lkw
15	s _⊥	Unterschiede im Abstand zw. Emissionsort und Immissionsort
1,65	h _m	mittlere Höhe
0,6	D _{Zuwachs}	jährliche Steigerung des Verkehrs in Prozent
15	J	Zeitspanne für Planungshorizont
10	p	T: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil (Tabelle A berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)
5	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	270,66
L _{Pkw}	33,43
L _{Lkw}	45,33
D	11,89
D _V	-2,59
D _{s⊥}	3,88
D _{BM}	-0,69
L _{m 25,T}	64,22
L _{r 15,T}	64,83

Nachts	
M	36,09
L _{Pkw}	33,43
L _{Lkw}	45,33
D	11,89
D _V	-3,00
D _{s⊥}	3,88
D _{BM}	-0,69
L _{m 25,N}	54,37
L _{r 15,N}	54,97

In einem Abstand von 15 m zur Fahrbahnmitte der Hauptstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet von 65/55 dB (A) tags und nachts eingehalten.