

- a) Zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen und überdachte Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

- b) Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird folgende nach Art und Umfang bestimmte Ausnahme vorgesehen:
Die für den Bereich des Mischgebietes festgesetzte straßenseitige Baugrenze entlang der Dorfstraße - K 140 - kann ausnahmsweise mit Gebäudeteilen um bis zu 3,0 m überschritten werden, wenn es sich um ausschließlich gewerblich genutzte Gebäudeteile handelt und diese insgesamt nicht mehr als 1/3 der Breite des gesamten Gebäudes einnehmen.

§ 3

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 119 zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO sowie die sonstigen Textlichen Festsetzungen, soweit sie für den Änderungsbereich relevant sind, bleiben von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 unberührt.

§ 4

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland in Kraft. Entgegenstehende Festsetzungen treten mit dem Tage der Bekanntmachung außer Kraft.

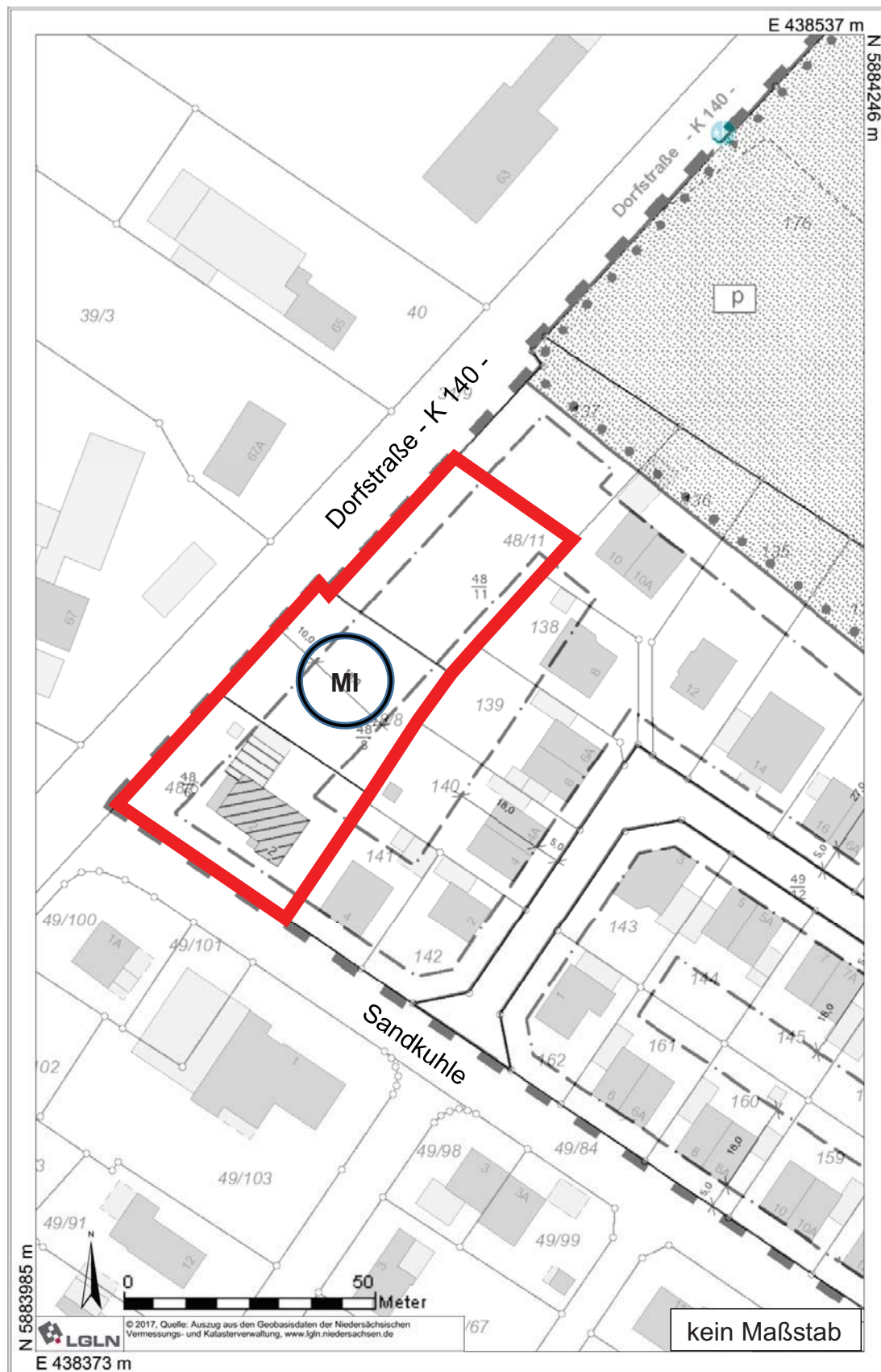
Edewecht, den

Gemeinde Edewecht

Bürgermeisterin

Anlage Nr. 1

zur Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 „Dorfstraße / Sandkuhle“ in Klein Scharrel



Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 in Klein Scharrel (im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

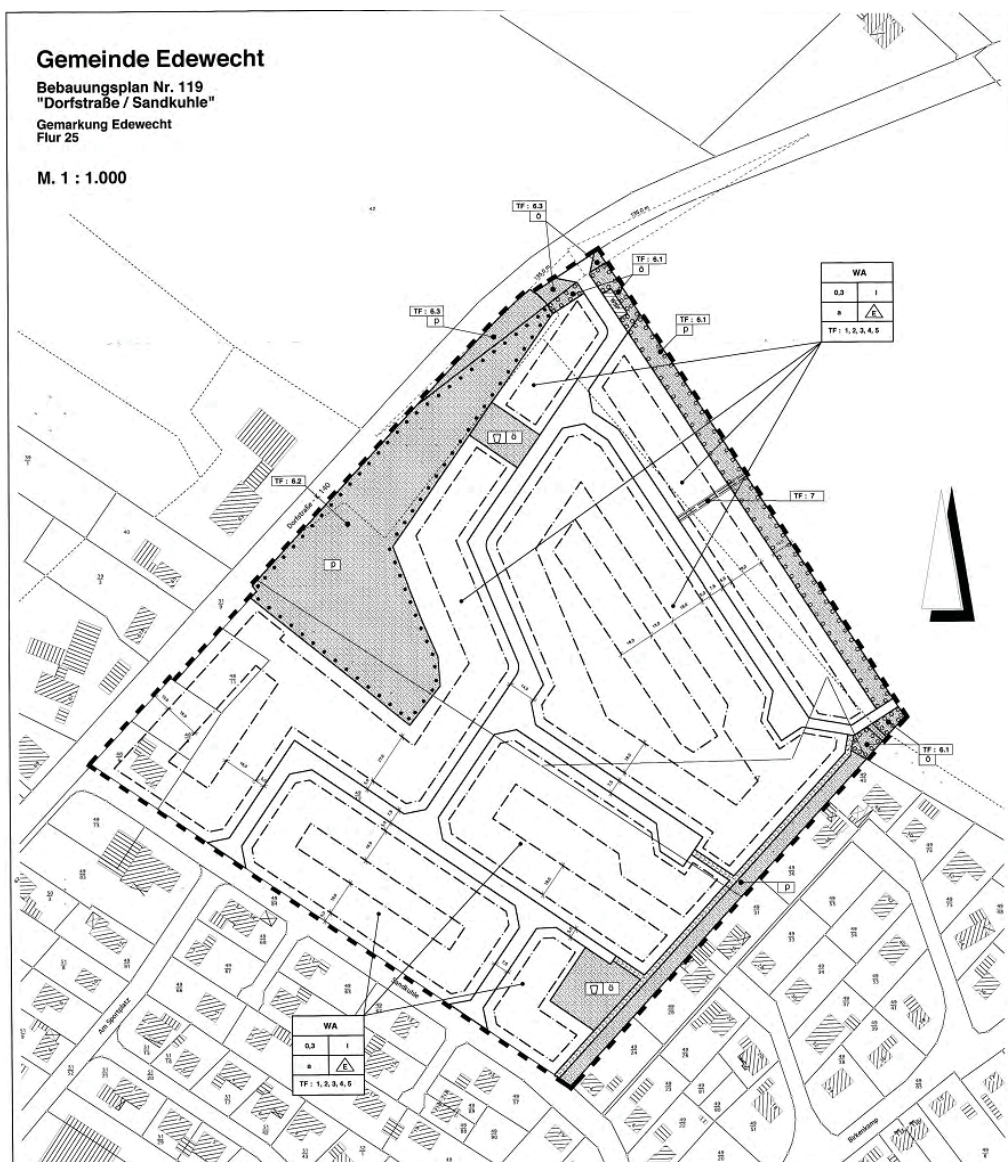
- Entwurf -

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am 19.09.2017 die Durchführung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

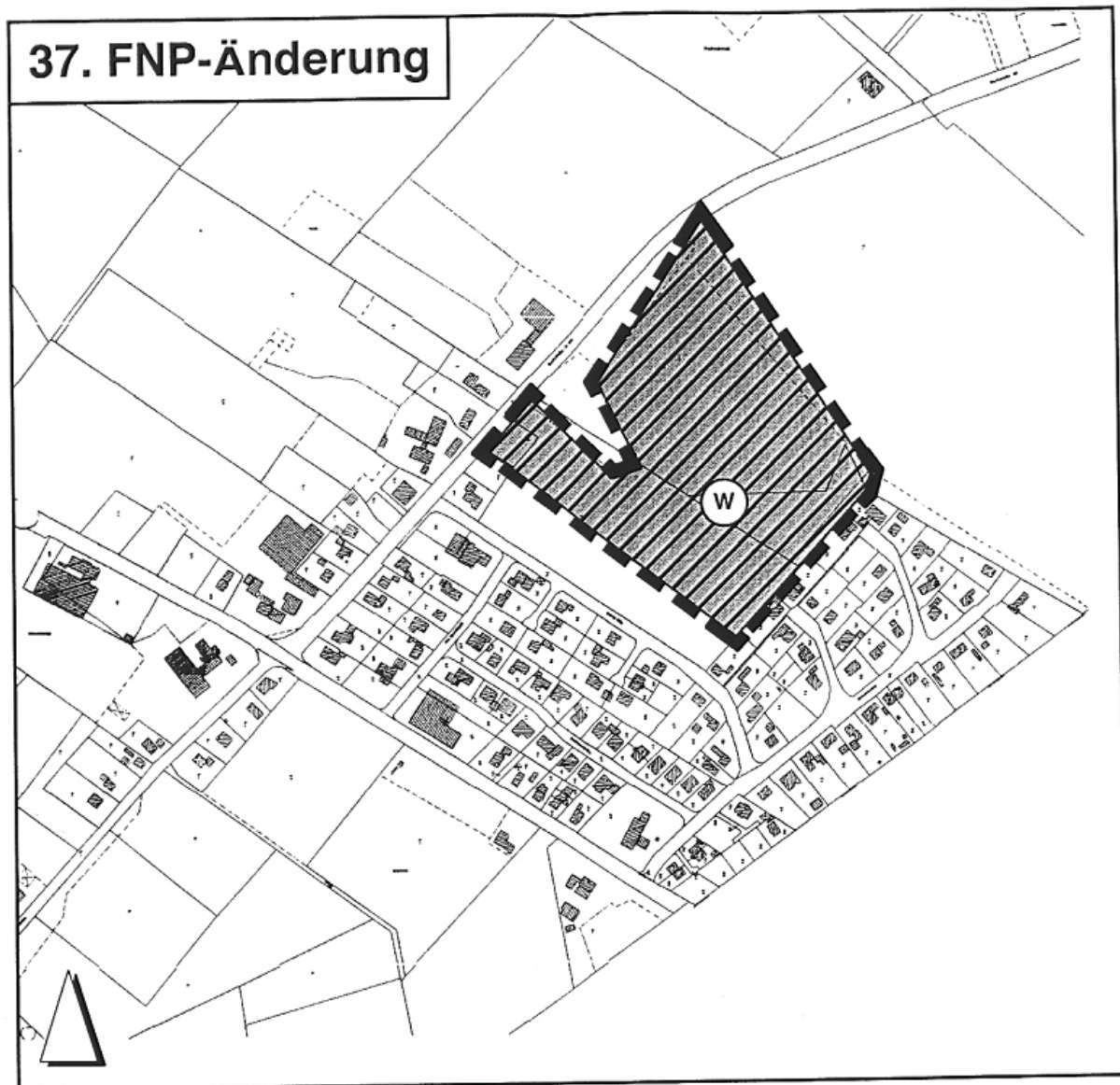
Planungsanlass und Inhalt der Planung

Ausgangslage

Im Jahr 2000 ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 für die Bauerschaft Klein Scharrel die Ausweisung eines Baugebietes erfolgt. Auf einer Fläche von 8,9 ha sollte für die Eigenentwicklung des Ortes ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen bereitgestellt werden. In Anspruch genommen wurden hierfür die rückwärtig zu den Straßen Sandkuhle und Dorfstraße gelegenen Bereiche. Das gesamte Plangebiet wurde als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die derzeitige planungsrechtliche Situation kann dem folgenden (unmaßstäblichen) Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 119 entnommen werden:



Parallel hierzu wurde die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt:



Planzeichenerklärung



Wohnbauflächen



Änderungsbereich

Von der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet ist seinerzeit auch der damals bereits als Autohandel und Kfz-Werkstatt baurechtlich genehmigte und entsprechend ausgeübte Gewerbebetrieb „Auto-Eck“ erfasst worden. Die Lage innerhalb eines ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes steht in planungsrechtlicher Hinsicht grundsätzlich dem Betrieb einer Kfz-Werkstatt entgegen. Dieser Umstand wurde seinerzeit dahingehend abgewogen, dass es sich bei der Firma um einen auch im Mischgebiet durchaus zulässigen Betrieb handelt, von dem keine das Wohnen störende Lärmemissionen ausgehen. Es wurde weiter ausgeführt, dass durch die Überplanung als allgemeines Wohngebiet zwar eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten für den Betrieb erfolgt, er aber in seiner derzeitigen Ausprägung Bestandsschutz genießt.

Ziel der damaligen Planung war somit neben der Ausweisung von Wohnbauflächen auch die dauerhafte Sicherung der Existenz des Betriebes, zu der auch Umbau und Modernisierungsmaßnahmen zählen sollten, solange der Umfang und damit die Prägung des Betriebes sich nicht nachteilig auf das Wohnen im Umfeld auswirken.

Der Werkstattbetrieb soll auch in der nächsten Generation weiterbetrieben werden. Um sich zukunftsfest aufzustellen, sind verschiedene bauliche Veränderungen vorgesehen. Es ist derzeit keine Erweiterung des Betriebes hinsichtlich Kapazitäten oder Leistungsspektrum vorgesehen. Mit der Umstrukturierung soll vielmehr die Optimierung der Arbeitsabläufe erreicht werden. Im Hinblick auf den in absehbarer Zeit bevorstehenden Generationenwechsel im Betrieb ist beabsichtigt, die Werkstatt auch technisch auf Stand zu bringen. Die Werkstattplätze sollen in einen neu zu errichtenden Gebäudeteil verlegt werden. Die hiermit verbundenen Baumaßnahmen, auch wenn sie ausschließlich den vorgenannten Zielen einer Umstrukturierung und Modernisierung dienen, sind daher nicht mehr vom Bestandsschutz gedeckt und somit in dem dort festgesetzten allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Eine auf die vorgenannten Veränderungen gerichtete Bauvoranfrage wurde seitens des Landkreises in diesem Sinne deshalb bereits abschlägig beschieden.

Ziel der Planung

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 ursprünglich verfolgte planerische Absicht einer generellen Sicherung der Existenz des Werkstattbetriebes dahingehend, dass der Betrieb in seiner bestehenden Ausprägung erhalten und weitergeführt werden kann, kann durch die derzeitige Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nicht voll umfänglich gewährleistet werden.

Der Betrieb wird an seinem jetzigen Standort seit vielen Jahren betrieben. Eine Weiterführung durch die nächste Generation steht an. Es hat sich auch gezeigt, dass der Standort als Werkstattbetrieb in städtebaulicher Hinsicht für die angrenzenden Wohngebietsgrundstücke kein Konfliktpotenzial aufweist. Die Lage unmittelbar an der Kreisstraße – K 140 – Dorfstraße bietet sich zudem für eine über das allgemeine Wohnen hinausgehende intensivere Ausnutzung an. Neben der dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung des Betriebes einschließlich der Möglichkeit, in baulicher Hinsicht flexibel auf Änderungsbedarfe reagieren zu können, ist es auch planerisches Ziel der Gemeinde Edewecht, hier in Klein Scharrel in verkehrlich gut erschlossener Lage in maßvollem Umfang Flächen vorzuhalten, die auch für eine gewerbliche Nutzung im Sinne eines Mischgebietes zur Verfügung stehen können.

Abwägungserhebliche Belange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 ist für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes seinerzeit eine umfassende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange erfolgt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt lediglich eine Umwidmung einer Teilfläche des ursprünglichen Geltungsbereiches zu einem Mischgebiet, so dass nur in sehr begrenztem Maße abwägungsrelevante Belange erkennbar sind.

Zulassung gewerblicher Nutzungen/Gewerbelärm

Der bereits bei der damaligen Planaufstellung existierende Kfz-Handels- und Werkstattbetrieb wurde seinerzeit bereits in der Abwägung dahingehend berücksichtigt, dass dieser hinsichtlich der von ihm ausgehenden gewerblichen Immissionen auch in einem Mischgebiet zulässig wäre und eine Störung des Wohnens im Umfeld nicht zu erwarten ist. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes soll nun den gewerblichen Belangen des bestehenden Betriebes deutlicher Rechnung getragen werden, um diesen Bereich als Betriebsstandort für die nächste Generation zu sichern. Da die

Ausprägung des Betriebes beibehalten wird, sind negative Auswirkungen innerhalb des Mischgebietes nicht zu erwarten. Dies gilt auch für das südöstlich angrenzende allgemeine Wohngebiet, zumal die Festsetzung eines Mischgebietes in Nachbarschaft zu einem allgemeinen Wohngebiet der gängigen Anforderung an eine Abstufung der Baugebiete untereinander entspricht. Durch eine Umwidmung des Grundstückes zu einem Mischgebiet ergibt sich keine Verringerung des Schutzanspruchs für die angrenzenden Wohnbaugrundstücke, da dort weiterhin in immissionsrechtlicher Hinsicht die Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden dürfen. Gleichzeitig bleibt mit der Festsetzung eines Mischgebietes eine Veränderung des Betriebsgepräges des bestehenden Betriebes hin zu einer umfassenden Kfz-Werkstatt mit emissionsträchtigen Karosserie- und Lackierarbeiten auch zukünftig ausgeschlossen. Bezogen auf die konkreten Umbaupläne der bestehenden Werkstatt ist in lärmtechnischer Hinsicht sogar vielmehr zu erwarten, dass sich die Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnbaugrundstücke verringern werden, da die Werkstatt zukünftig der Dorfstraße zugewandt angeordnet werden soll.

Über den bestehenden Betrieb hinaus, wird auf den weiteren Mischgebietsflächen erstmals eine das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungsmöglichkeit eröffnet. In städtebaulicher Hinsicht bietet sich die Lage des Grundstückes an der K 140 dafür an, in einem für den Ort Klein Scharrel angemessen Umfang Nutzungen mit gewerblichem Anteil Raum zu verschaffen ohne gleichzeitig hier Wohnnutzungen ohne betrieblichen Bezug auszuschließen. Durch die oben beschriebene Abstufung sowie die bereits im Bebauungsplan festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen können Nutzungskonflikte zwischen gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet und den vorhandenen Wohnnutzungen im allgemeinen Wohngebiet verhindert werden.

Verkehrslärm

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 119 wurde seinerzeit bereits die Verträglichkeit einer Wohngebietsausweisung unter Beachtung der von der Dorfstraße – K 140 – ausgehenden Lärmimmissionen dargelegt. In der Begründung (Kapitel 3.4, Seite 10 f.) wurde hierzu folgendes ausgeführt:

„Auf der Dorfstraße fahren täglich ca. 2.700 Fahrzeuge, dabei beträgt der LKW-Anteil tags 9,4 % und nachts 12,4 %. Anhand von Rasterlärmkarten (s. Anhang) wurde ermittelt, wie stark die damit verbundenen Lärmemissionen das Gebiet betreffen. Für den innerörtlichen Verlauf wurden 50 km/h, für die freie Strecke 80 km/h zugrunde gelegt. Bei freier Schallausbreitung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tag (< 55 dB (A)) in dem Bereich westlich der Sanddüne in ca. 25 m Entfernung ab Fahrbahnmitte eingehalten. Aufgrund der Südausrichtung der Gärten können die Werte für die Aussenwohnbereiche (Gärten, Terrassen) durch die Abschirmung der Gebäude eingehalten werden. Für die Gebäude selbst wird allein schon durch die nach Wärmeschutzverordnung erforderlichen Baumaterialien der Lärmschutz eingehalten.“ (Die o.g. Rasterlärmkarten sind der Begründung als **Anlage** beigelegt.)

Das Ergebnis einer Verkehrszählung aus Mai 2016 hat eine Verkehrsbelastung auf der Dorfstraße von täglich ca. 2.500 Fahrzeugen ergeben, wobei der LKW-Anteil bei 5,06 % lag. Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung seinerzeit ermittelten Werte können daher weiterhin als relevant angesetzt werden. Eine Verschärfung der Situation kann bei einem Vergleich der Ergebnisse jedenfalls nicht abgeleitet werden. Da für den oben beschriebenen Bereich zukünftig ein Mischgebiet festgesetzt wird, ist demnach auch ohne weitere detaillierte Ermittlungen davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 bzw. 50 dB (A)) in Höhe der straßenseitigen Baugrenze eingehalten werden. Bei Heranziehung der aus der DIN 18005 zu entnehmenden vereinfachten Verfahren und Tabellen ergeben sich auch für die Bereiche, die gemäß der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der Baugrenze mit

Gebäudeteilen bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m überbaut werden können (siehe unten), keine Anhaltspunkte für eine Überschreitung der Orientierungswerte. Da hier im Übrigen ausschließlich Gebäudeteile mit gewerblicher Nutzungen zulässig sind, ist mit einer Betroffenheit von Wohnnutzungen nicht zu rechnen, so dass auf detaillierte Ermittlungen daher auch diesbezüglich verzichtet werden kann.

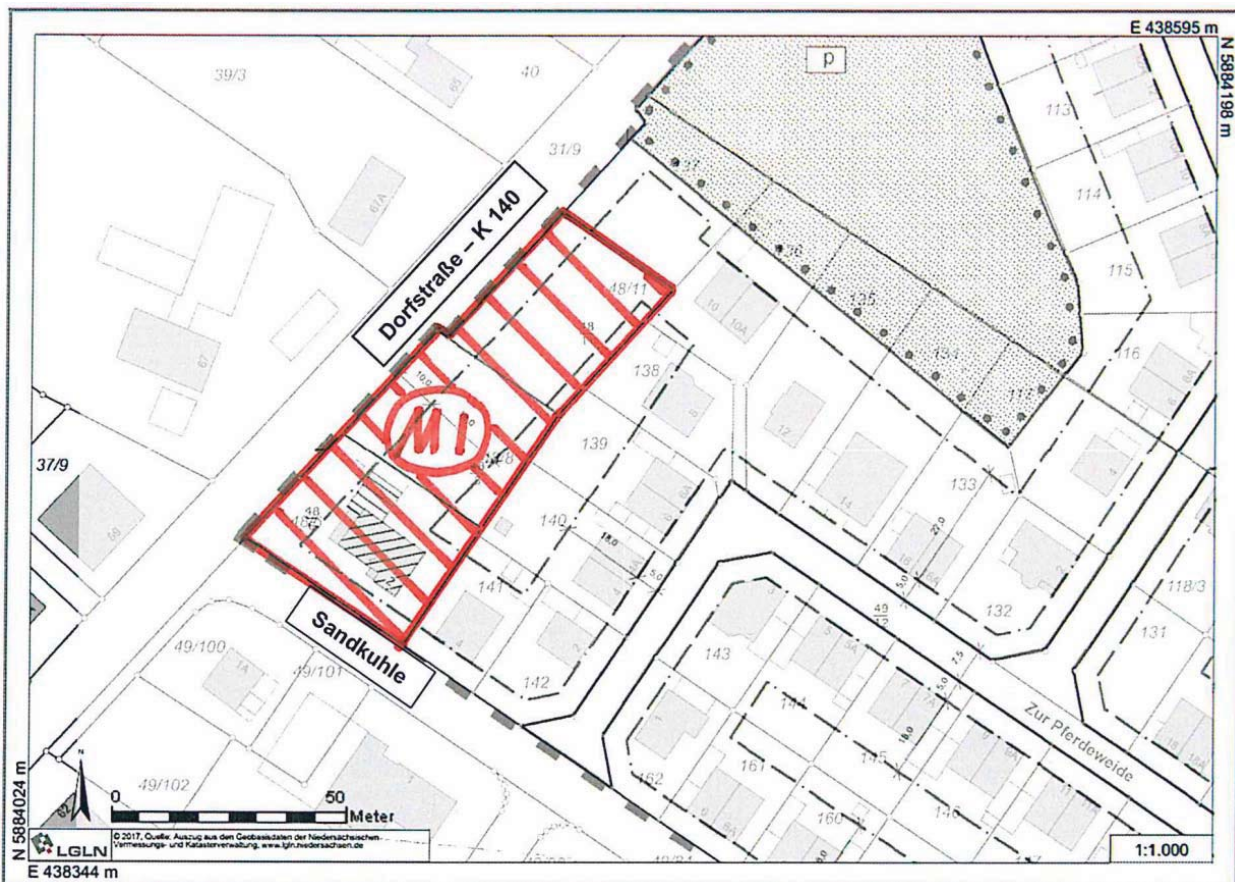
Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich wurde durch den Bebauungsplan Nr. 119 in seiner ursprünglichen Fassung bereits vollständig überplant. Der durch die Planung eröffnete Eingriff in Natur und Landschaft wurde vollständig bewertet, bilanziert und ausgeglichen. Durch die Änderung wird der Grad der zulässigen Versiegelung von 0,3 auf 0,6 angehoben. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Darüber hinaus werden keine Beeinträchtigungen durch die Planung vorbereitet, so dass eine abwägungsrelevante weitergehende Beeinträchtigung von Umweltbelangen als sie bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 erfolgt ist, nicht erkennbar ist.

Inhalt der Planung – Festsetzungen

Die Änderungen können in beschreibender Weise hinreichend bestimmt erfolgen. Auf eine Änderung der Planzeichnung wird daher verzichtet. Dem Satzungstext ist als **Anlage Nr. 1** allerdings eine Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 beigelegt.

Für folgenden Bereich entlang der Dorfstraße wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt:



Bezüglich des Mischgebiets werden folgende präzisierende Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

- a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nicht zulässig.
- b) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

- a) Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
- b) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird mit I festgesetzt.

3. Bauweise

- a) Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.
- b) Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

- a) Zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen und überdachte Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.
- b) Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird folgende nach Art und Umfang bestimmte Ausnahme vorgesehen:
Die für den Bereich des Mischgebietes festgesetzte straßenseitige Baugrenze entlang der Dorfstraße - K 140 - kann ausnahmsweise mit Gebäudeteilen um bis zu 3,0 m überschritten werden, wenn es sich um ausschließlich gewerblich genutzte Gebäudeteile handelt und diese insgesamt nicht mehr als 1/3 der Breite des gesamten Gebäudes einnehmen.

Mit den vorgenannten Festsetzungen soll eine maßvolle und mit dem angrenzenden Wohngebiet verträgliche gewerbliche Nutzung zugelassen werden. Zur städtebaulichen Konkretisierung und Absicherung dieses Zieles sollen Nutzungen, denen aufgrund ihrer Art, Größe und Betriebszeiten ein höheres Konfliktpotenzial zuzuordnen ist (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht, auch nicht ausnahmsweise (Vergnügungsstätten) zulässig sein.

Im Sinne der Innenverdichtung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6 die Obergrenze für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO ausgeschöpft.

Die zulässige Höchstzahl der Vollgeschosse wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhäusern wird im Sinne einer flexibleren Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke auf Einzel- oder Doppelhäuser ausgeweitet. Die

Zahl der zulässigen Wohnungen wird im Mischgebiet in gleicher Weise wie im allgemeinen Wohngebiet beschränkt, um den Gesamtcharakter der Wohnstrukturen im Baugebiet zu wahren.

Eine durchgängige Bebauungsmöglichkeit der den Erschließungsstraßen zugewandten Grundstücksflächen mit überdachten Einstellplätzen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden soll, wie im allgemeinen Wohngebiet auch im Mischgebiet ausgeschlossen werden.

Durch die in einem Abstand von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie verlaufende Baugrenze wird allerdings straßenseitig eine großflächige nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Hierdurch wurde bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 der sich entlang der Dorfstraße in Richtung Scharreler Damm in den früheren Jahrzehnten auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 4 herausgebildete Abstand der Wohnhäuser zum Areal der Kreisstraße aufgenommen und fortgeschrieben. Dies soll für Wohngebäude auch nach Festsetzung des Mischgebietes weitergelten. In städtebaulicher Hinsicht sind aber auch geringere Abstände zumindest von Gebäudeteilen vertretbar. Um gerade einer gewerblichen Nutzung im Mischgebiet angemessenen Raum zu verschaffen, wird festgesetzt, dass ausnahmsweise Gebäudeteile die straßenseitige Baugrenze um maximal 3,0 m überschreiten dürfen, wenn diese einer rein gewerblichen Nutzung dienen und nicht mehr als 1/3 der Gesamtbreite des jeweiligen Gebäudes ausmachen. Im Umkehrschluss kann zur straßenseitigen Grundstücksgrenze aber in jedem Falle ein Abstand baulicher Anlagen in Form von Gebäuden von 7,0 m gewährleistet werden. Durch diese Festsetzung kann somit gezielt für gewerbliche Nutzungen der ansonsten mit baulichen Anlagen nicht überbaubare Grundstücksbereich in begrenztem Umfang nutzbar gemacht werden.

Verfahren

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 wird das beschleunigte Verfahren herangezogen, da planerisches Ziel hier die Durchführung einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a Abs. 1 BauGB ist. Für einen bereits überplanten Bereich wird als Art der Nutzung eine der tatsächlichen Nutzung des Bereiches entsprechendes Mischgebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Blick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne einer optimierten Ausnutzung der Grundstücksfläche maßvoll angehoben.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Flächennutzungsplan stellt derzeit für den Geltungsbereich der Planung Wohnbauflächen dar. Der Flächennutzungsplan wird über die 16. Berichtigung des Flächennutzungsplanes 2013 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Edewecht, den

Gemeinde Edewecht

Bürgermeisterin



Gemeinde Edewecht

Rasterlärmkarte 1.1

Mittelungspegel, tags
Immissionshöhe 2,00 m
Straßenlärm gesamt

Stand: 23.08.2000

Eingabedaten
K 140 Dorfstrasse

DTV: 2.705 Kfz/24 h
Nachtanteil: 10,0 %
Lkw-Anteil tags: 9,4 %
Lkw-Anteil nachts: 12,4 %
Geschwindigkeit: 50 km/h
und 80 km/h

dB(A) - Skala

	<= 55
55 <	<= 56
56 <	<= 57
57 <	<= 58
58 <	<= 59
59 <	<= 60
60 <	<= 61
61 <	<= 62
62 <	<= 63
63 <	<= 64
64 <	<= 65
65 <	

Legende

- Emission Straße
- Straße
- Gebäude
- Geltungsbereich
- Höhenlinie

Maßstab 1:2500

0 12.525 50 75 100 125 150 175

Thalen Consult Oldenburg



Gemeinde
Edewecht

Rasterlärmkarte 1.2

Mittelungspegel, nachts
Immissionshöhe 2,00 m
Straßenlärm gesamt

Stand: 23.08.2000

Eingabedaten
K 140 Dorfstrasse

DTV: 2.705 Kfz/24 h
Nachtanteil: 10,0 %
Lkw-Anteil tags: 9,4 %
Lkw-Anteil nachts: 12,4 %
Geschwindigkeit: 50 km/h
und 80 km/h

dB(A) - Skala

	<=45
45 <	<=46
46 <	<=47
47 <	<=48
48 <	<=49
49 <	<=50
50 <	<=51
51 <	<=52
52 <	<=53
53 <	<=54
54 <	<=55
55 <	

Legende

- Emission Straße
- Straße
- Gebäude
- Geltungsbereich
- Höhenlinien/Böschungskanten

Maßstab 1:2500

0 12,5 25 50 75 100 125 150 175

Thalen Consult Oldenburg