

Bebauungsplan Nr. 109/II A, 1.Änderung

**„Flug-, Logistik- und Gewerbepark
Ahlhorn“**

Gemeinde Großenkneten

planungsbüro p. stelzer GmbH
Grulandstraße 2
49832 Freren

Peter Stelzer



Agenda

1. Abwägung
2. Bebauungsplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Hinweise
5. Schallschutzgutachten
6. Artenschutz

1. Abwägung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben weder Bedenken noch sonstige Anregungen geäußert:

lfd. Nr.	Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
1.	Polizeiinspektion Delmenhorst/OL-Land/Wesermarsch	19.10.2023
2.	Eisenbahn-Bundesamt	11.10.2023
3.	Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen	17.10.2023
4.	ExxonMobil Production Deutschland GmbH	04.10.2023
5.	Nowega GmbH (Erdgas Münster GmbH)	28.09.2023
6.	TenneT TSO GmbH	16.10.2023
7.	Gemeinde Emstek	26.10.2023
8.	Gemeinde Visbek	05.10.2023
9.	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie	02.11.2023
10.	Amprion GmbH	13.10.2023
11.	Bundeswehr	06.11.2023
12.	Gemeinde Dötlingen	28.09.2023
13.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	06.11.2023

1. Abwägung

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme	Abwägung
	Es wird für 2 Flächen eine Luftbildauswertung und für eine weitere Fläche eine Sondierung empfohlen.	Im Zuge bereits in der Vergangenheit erfolgter Baumaßnahmen sind umfangreiche Kampfmittelsondierungen erfolgt. Es wird ein Verweis als Hinweis mit in die Unterlagen aufgenommen.
Telekom, EWE Netz GmbH & Gasunie Deutschland Transport Services GmbH	Stellungnahme	Abwägung
	Im bzw. in unmittelbarer Nähe sind Versorgungsleitungen möglich. Diese sind bei den Bauausführungen entsprechend vorsichtig zu behandeln. Es sind Versorgungstreifen einzuhalten.	Die Ausführungen werden, soweit noch nicht enthalten, mit in die Unterlagen übernommen und berücksichtigt.
Stadt Wildeshausen	Stellungnahme	Abwägung
	Die Festsetzung der ungewöhnlichen großen Höhe sowie die Gesamtgröße der für die gewerbliche bzw. industrielle Nutzung vorgesehenen Fläche von ca. 10,8 Hektar, gibt Anlass zur Vermutung, dass mit der Planung ein erheblicher Zuwachs an Arbeitsplätzen verbunden sein könnte. Die Bedarfe der potentiellen Arbeitnehmer hinsichtlich Wohnraum, Kitaplätzen, Schulen usw. könnten sich auch auf die Infrastruktur der Stadt Wildeshausen auswirken.	Es wird eine solche Höhe festgesetzt, um möglichen Interessenten eine maximale Flexibilität in ihren Entwicklungsoptionen bieten zu können.

1. Abwägung

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband	Stellungnahme	Abwägung
	Im angrenzenden Bereich befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Diese dürfen nicht (außer in Kreuzungsbereichen) überbaut werden. Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sind einzuhalten.	Die Ausführungen werden, soweit noch nicht enthalten, mit in die Unterlagen übernommen.
	Es sind frühzeitig Auskünfte über den erwarteten monatlichen und oder jährlichen Bedarf und den Spitzendurchfluss zu erteilen.	Dies wird bei Bedarf frühzeitig durch das entsprechende Unternehmen vorgenommen.
	Es ist frühzeitig beim OOWV der rechnerisch mögliche Anteil leitungsgebundenen Löschwasser zu erfragen, der anderen Löschwasserquellen ergänzen kann, um die Richtwerte für den Löschwasserbedarf nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu erreichen.	Dies wird berücksichtigt.

1. Abwägung

Hunte Wasseracht	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Die Bauleitpläne schaffen die Voraussetzung dafür, die versiegelten Flächen zu vergrößern. Zur Regelung der Oberflächenentwässerung werden noch keine konkreten Angaben gemacht. Es wird teilweise nur aus dem NWG zitiert. Falls zusätzliche Einleitungen in unser Gewässersystem vorgesehen sein sollten, muss die Wassermenge aus den sog. Grundfluss (ca. 1,5 l/s x ha) gedrosselt werden.</p>	<p>Es wird ein entsprechendes Entwässerungskonzept erstellt. Die Begründung des Bebauungsplanes und die Planunterlage wird um Aussagen zur vorgesehenen Oberflächenentwässerung ergänzt. Falls erforderlich, werden die anfallenden Wassermengen gedrosselt in das bestehende Gewässersystem abgegeben.</p>
Landkreis Oldenburg	Stellungnahme	Abwägung
	<p><u>Naturschutz und Landschaftspflege</u> Es ist eine Umweltprüfung durchzuführen und die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie die Kompensationsbeschreibung in die Begründung mit aufzunehmen.</p> <p>Darüber hinaus werden Aussagen zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) erforderlich.</p>	<p>Es wird im weiteren Verfahren ein Umweltbericht erstellt und vorgelegt und die hier aufgeführten Aspekte berücksichtigt.</p> <p>Es haben Bestandserfassungen stattgefunden. Darauf basierend wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen und im weiteren Verfahren ergänzt.</p>

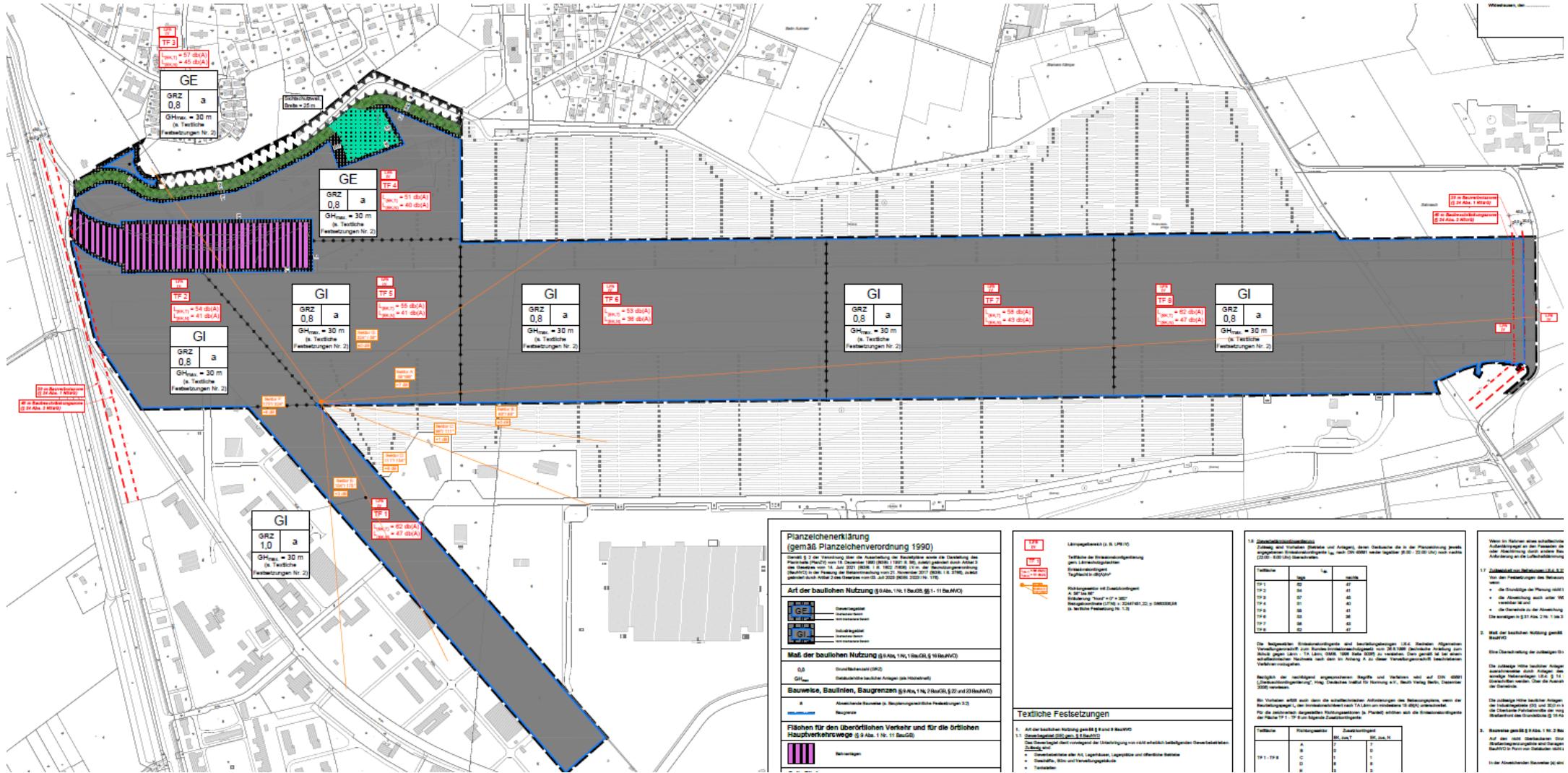
1. Abwägung

Landkreis Oldenburg	Stellungnahme	Abwägung
	<p><u>Wald</u> Die Schutzfunktion des festgesetzten Waldes ist zu berücksichtigen. Der geplante Abstand von 5 m vom Waldrand bis zur Baugrenze mit einer geplanten Ermöglichung von Gebäuden mit Höhen bis zu 30 m ist nicht ausreichend und bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzfunktion des Waldes. Auch wurden weitere Versiegelungen innerhalb des 5 m Abstandes durch textliche Festsetzungen nicht ausgeschlossen.</p>	<p>Die bestehende Waldfläche wird in ihrer Ausprägung und aktuellen Nutzung nicht verändert. Die Traufkanten zu den Gehölzstrukturen werden gesichert. Somit bleibt die Schutzfunktion des Waldes auch weiterhin bestehen und wird nicht eingeschränkt.</p>
	<p><u>Städtebau</u> Aufgrund des vorliegenden Vorentwurfes ist die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 50 m vorgesehen. Eine solche potentielle Gebäudehöhe liegt weit über den aktuell im Bereich des Metropelparks vorherrschenden Gebäudehöhen. Dies trifft insbesondere auch auf den übrigen Gebäudebestand des Ortsteils Ahlhorn zu.</p>	<p>Die Gebäudehöhe wird mit maximal 30 m Höhe festgesetzt und orientiert sich an den Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne.</p>

1. Abwägung

Gewerbeaufsicht in Niedersachsen	Stellungnahme Im Gutachten sind die relevanten Immissionsaufpunkte zu benennen/ bewerten. Eine Lärmkontingentierung wird empfohlen. Zusätzlich zur DIN 45691 ist auch die TA Lärm in die Betrachtungen bei der Änderung des Bebauungsplans einzubeziehen. Es wird empfohlen, auch die TA Lärm sowie eine Festsetzung zu Vermeidung von Lichtemissionen in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.	Abwägung Es wird ein vollständiges Schallschutz-Gutachten Gegenstand des weiteren Verfahrens. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	Stellungnahme Sofern eine Erschließung über die L 880 geplant ist, ist die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Zuge der L 880 und die Aufnahme dieser Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Absicherung erforderlich.	Abwägung Es ist keine Erschließung über die L880 vorgesehen.

2. Bebauungsplan (109/II A, 1. Änderung)



Pflanzzeichenerklärung (gemäß Pflanzzeichenvordnung 1990)

Stand § 7 der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne sowie die Darstellung des Planungswesens vom 14. November 1990 (BBl. 1990 S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 14. Juni 2007 (BBl. 1 S. 1852) (BBl. 1990 S. 20), der Bauplanverordnung (BBl. 1990 S. 20) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2007 (BBl. 1 S. 1796), in der geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 03. Juli 2009 (BBl. 2009 S. 1796).

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Textile Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

1.1. Grenzlinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Die Grenzlinie stellt die Abgrenzung der baulichen Nutzung dar. Sie ist durch eine gestrichelte Linie zu kennzeichnen. Die Grenzlinie ist durch eine gestrichelte Linie zu kennzeichnen. Die Grenzlinie ist durch eine gestrichelte Linie zu kennzeichnen.

2. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

2.1. Grenzlinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Die Grenzlinie stellt die Abgrenzung der baulichen Nutzung dar. Sie ist durch eine gestrichelte Linie zu kennzeichnen. Die Grenzlinie ist durch eine gestrichelte Linie zu kennzeichnen. Die Grenzlinie ist durch eine gestrichelte Linie zu kennzeichnen.

15. Zusammenfassung

Zeilennummer	Zeileninhalt	Zeilenlänge	Zeilenbreite
15.1	15.1	15.1	15.1
15.2	15.2	15.2	15.2
15.3	15.3	15.3	15.3
15.4	15.4	15.4	15.4
15.5	15.5	15.5	15.5
15.6	15.6	15.6	15.6
15.7	15.7	15.7	15.7
15.8	15.8	15.8	15.8
15.9	15.9	15.9	15.9
15.10	15.10	15.10	15.10

Die folgenden Zusammenfassungen sind zusammenfassend (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) zusammenfassend (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) zusammenfassend (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sind die baulichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zu kennzeichnen. Die baulichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zu kennzeichnen.

17. Zusammenfassung

Die Zusammenfassung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zu kennzeichnen. Die Zusammenfassung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zu kennzeichnen.

Die Zusammenfassung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zu kennzeichnen. Die Zusammenfassung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zu kennzeichnen.

2. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen

Im Gewerbegebiet ist die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Industriegebiet (GI)

Die Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, sie in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Photovoltaikanlagen

Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig.

Innerhalb der Industriegebiete (GI) sind die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig.

Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen

- die
- der Abfallbehandlung dienen,
 - der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dienen,
 - der energetischen Nutzung von Biomasse (soweit sie nicht der Versorgung des Gebietes dienen) sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dienen,

- der Tierhaltung dienen,
 - Schlachtbetrieben dienen,
 - dem Störfall dienen
- sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gewerbelärmkontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung jeweils angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

- TF 1 = 62 dB(A) tags/ 47 dB(A) nachts pro m²
- TF 2 = 54 dB(A) tags/ 41 dB(A) nachts pro m²
- TF 3 = 57 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts pro m²
- TF 4 = 51 dB(A) tags/ 40 dB(A) nachts pro m²
- TF 5 = 55 dB(A) tags/ 41 dB(A) nachts pro m²
- TF 6 = 53 dB(A) tags/ 36 dB(A) nachts pro m²
- TF 7 = 58 dB(A) tags/ 43 dB(A) nachts pro m²
- TF 8 = 62 dB(A) tags/ 47 dB(A) nachts pro m²

Die festgesetzten Emissionskontingente sind beurteilungsbezogen i.S.d. 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm; GMBL 1998 Seite 503ff) zu verstehen. Dem gemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

2. Textliche Festsetzungen

Für die zeichnerisch dargestellten Richtungssektoren (siehe Planteil) erhöhen sich die Emissionskontingente der Fläche T-1 bis T-8 um folgende Zusatzkontingente:

Teilfläche	Richtungssektor	Zusatzkontingent	
		EK,zus,T	EK,zus,N
T-1 bis T-8	A	7	7
	B	0	0
	C	1	1
	D	8	8
	E	3	3
	F	8	8
	G	0	0

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach der DIN 45691.

Richtungssektor mit Zusatzkontingent:

A: 56°	bis	86°
B: 86°	bis	98°
C: 98°	bis	111°
D: 111°	bis	154°
E: 154°	bis	175°
F: 175°	bis	324°
G: 324°	bis	56°

Erläuterung: „Nord“ = 360° = 0°

Die Bezugsordinate (x: 32447451,22; y: 5860006,58) wird festgesetzt.

Passiver Schallschutz

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III-IV ist für Neubauten bzw. bauliche Veränderungen von schutzbedürftigen Räumen eine maßgebliche Außenlärmbelastung von 70 dB zu beachten.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume oder ähnliches gilt $K_{Raumart} = 30$ dB, für Büroräume und Ähnliches gilt $K_{Raumart} = 35$ dB.

Bei Schlafräumen muss die Raumlüftung unabhängig vom Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Sollte dies durch die Außenfassade schutzwürdiger Aufenthaltsräume eingebrachte Lüftungsöffnungen erfolgen, sind diese bei der Bemessung des erforderlichen passiven Schallschutzes entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 zu berücksichtigen.

Wenn im Rahmen eines schalltechnischen Einzelnachweises nach DIN 4109 abweichende "Maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden der Baukörper ermittelt werden (z.B. aufgrund von Eigenabschirmung oder Abschirmung durch andere Baukörper), ist es zulässig, diese alternativ für die Bestimmung der Anforderung an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu Grunde zu legen.

Zulässigkeit von Befreiung i.S.d. § 31 Abs. 2 BauGB

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur befreit werden, wenn

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
- die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und
- die Gemeinde zu der Abweichung das Einvernehmen (§ 36 BauGB) erteilt hat.

Die sonstigen in § 31 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Voraussetzungen bleiben unberührt.

2. Textliche Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise durch Anlagen des Immissionsschutzes (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) und sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO mit untergeordneter Grundfläche (z.B. Werbeanlagen) überschritten werden. Über die Ausnahme entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) darf 30,0 m (als Höchstmaß) innerhalb der Industriegebiete (GI) und 30,0 m innerhalb des Gewerbegebietes (GE) betragen. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante-Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Baugrenze/Bauweise

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen straßenzugewandter Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO).

In der Abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Die Hindernisbegrenzungsfläche (Korridor südlich und nördlich der Landebahn), entfallen aufgrund der nicht mehr vorherrschenden fliegerischen Nutzung. Eine Bebauung innerhalb dieser Bereiche ist somit nun zulässig.

4. Geplante Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Einzugsgebiet des B-Planes Nr. 109/II A (1. Änderung) soll im Rahmen der Erschließung der einzelnen Bauvorhaben überwiegend über parallel zur Landebahn verlaufende Versickerungsgräben (Breite 7,25 m) in den Untergrund entwässert werden.

5. Grünflächen

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind Grünstrukturen zu erhalten und zu entwickeln. Perspektivisch ist hier die Trasse einer Umgehungsstraße vorgesehen.

6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Zum Schutz der Anwohner der nördlich liegenden Kasinowald-Siedlung vor möglichem künftigen Verkehrslärm, ist innerhalb dieser Fläche die Anlage eines Lärmschutzwalles mit einer Breite von 25,0 m möglich bzw. zulässig. Dies wird erst mit der tatsächlichen Entwicklung einer möglichen Umgehungsstraße relevant.

3. Hinweise

1. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. Bodendenkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der/die Finder*in, der/die Leiter*in der Arbeiten oder der/die Unternehmer*in. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3. Altablagerungen / Kampfmittelverdachtsflächen

Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Oldenburg) zu benachrichtigen.

Auf die Kampfmittelbelastungsstudie wird hingewiesen. Hier vor allem auf die dokumentierten Kampfmittelverdachtsflächen (KVF), der Flugfeldtankanlagen, der Sprengplätze sowie der verfüllten Bombenkrater.

Auf die Luftbildkurzauswertung in Verbindung mit der Geländeuntersuchung auf Verdacht von Bombenblindgängern wird hingewiesen. Des Weiteren liegen Grundwasserbelastungen vor.

Entsprechend der Empfehlung der o.g. Studie können bei Baumaßnahmen im Bereich der bekannten Kontaminationsflächen lokale Belastungen auftreten.

Bei Tiefbauarbeiten bzw. bei Bodeneingriffen im Bereich der Kampfmittelverdachtsflächen ist grundsätzlich eine abgestufte Vorgehensweise hinsichtlich kampf- mitteltechnischer Maßnahmen durchzuführen. Eine fachgutachterliche Überwachung von Tiefbaumaßnahmen ist angezeigt. Im Vorfeld einer Folgenutzung ist für die betroffenen Teilbereiche eine detaillierte nutzungsbezogene Überprüfung der Kampfmittelbelastung erforderlich.

4. Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Großenkneten

Der Bebauungsplan Nr. 109/II A liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Großenkneten. Die Auflagen der Schutzzonenvorordnung von Großenkneten (14.12.2003), die landesweite Schutzzonenvorordnung vom 24. Mai 1995, die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Gewinnungsgebieten (RistWaG), die Hinweise zu Grundwassergefährdungen durch Baumaßnahmen (DVWK, März 1999) sowie die technischen Regeln DVGW Arbeitsblatt W 400-1 vom Februar 1995 sind anzuwenden.

5. Naturschutzfachliche Hinweise

Ausgleichsmaßnahmen

Die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen werden daher im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Oldenburg) auf Grundlage von vertraglichen Vereinbarungen nach § 11 BauGB (städtebaulicher Vertrag) zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG und streng geschützter Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG sind die nachfolgend beschriebenen Arbeiten in den entsprechenden Zeitfenstern nicht zulässig:

- Herrichtung des Baufeldes vom 1. April bis 31. Juli,
- Fäll- und Rodungsarbeiten vom 15. März bis 30. September,
- Abriss von Gebäuden vom 15. März bis 31. Juli.

3. Hinweise

Vor Beginn der Arbeiten sind die Bäume und Gebäude auf Brutstätten (Nester, Baumhöhlen) sowie auf Fledermausbesatz hin zu überprüfen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist hierzu ein Antrag nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Oldenburg) zu stellen.

Die Entnahme des alten Baumbestandes (mögliche Höhlenbäume) im Geltungsbereich bedeutet einen Verlust des Quartierpotenzials für die Fledermäuse und für (halb-) höhlenbewohnende Vogelarten wie Gartenrotschwanz und Grünspecht. Entsprechend ist bei Baubeginn das Quartierangebot mittels 10 Fledermaus- und 5 Vogelkästen kurzfristig auszugleichen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 109/II A, 1. Änderung kommt es zu einem Lebensraumverlust bzw. zu einer Einschränkung der Lebensraumqualität für Wachtel, Rebhuhn, Feldlerche und Wiesenpieper. Dieser Lebensraumverlust bzw. -einschränkung wird durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen aufgefangen. Die Entwicklung von Offenlandbereichen mit Brachestreifen auf 34 ha im gleichen Naturraum gewährleistet, dass die lokalen Populationen der genannten Arten im Naturraum "Ahlhorner Geest" stabil bleiben.

Hierzu wird auch auf das Entwicklungskonzept "Feldlerchenlebensraum Bakenhus" verwiesen (Anlage zur saP).

Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten im Kronentraufbereich von standortheimischen Gehölzen sind die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" so-wie die Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege – Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999“ (RAS-LP 4) zu beachten.

6. Lückenlose feste Einfriedung entlang der L 870 und L 880

Die Baugrundstücke sind entlang der Eigentumsgrenze der L 870 und L 880 auf gesamter Länge mit einer lückenlosen festen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG i. V. m. § 15 NBauO).

7. Keinen Anspruch gegenüber Baulastträger L 870 und L 880

Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der Landesstraßen aus dem Plangebiet keine Ansprüche aufgrund der von der L 870 und L 880 ausgehende Emissionen bestehen.

8. Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Bei Nutzung der bestehenden Leitungssysteme ist das gesamte anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu sammeln und gedrosselt an die angrenzenden Vorfluter abzugeben.

Die Bestimmungen des NWG und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in ihrer jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten. Sollte das anfallende Oberflächenwasser z.B. einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des zuständigen Verbandes ein entsprechendes Konzept zu entwickeln bzw. eine Erlaubnis zu beantragen.

Das bestehende Leitungssystem ist nichtöffentlich und somit sind privatrechtliche Vereinbarungen erforderlich.

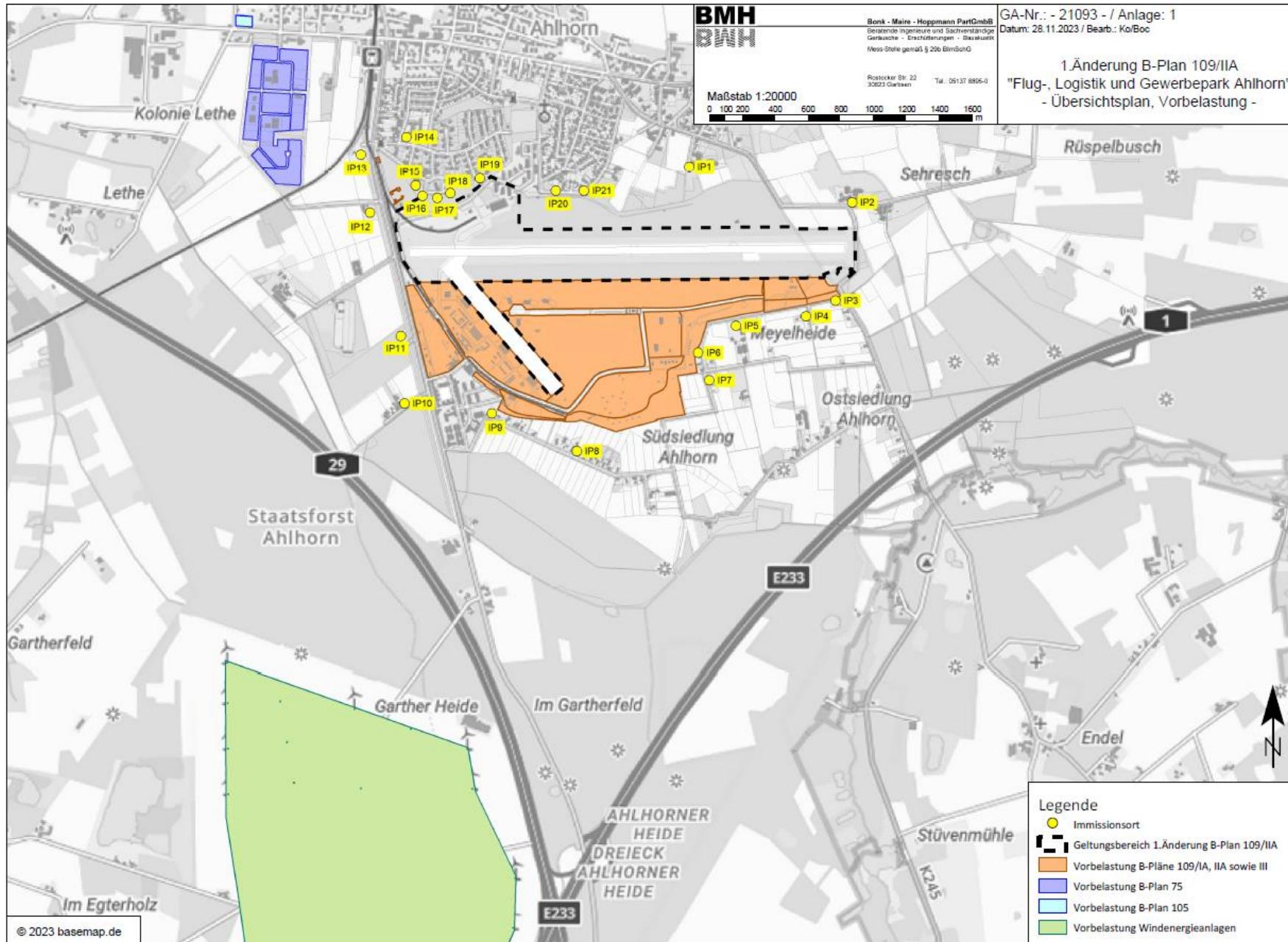
9. Grünfläche

In der festgesetzten Grünfläche sind weiterhin die bestehenden Erschließungsfunktionen zulässig (Feuerwehrezufahrt, Straßenverkehr usw.) Diese dürfen weiterhin gewartet und saniert werden.

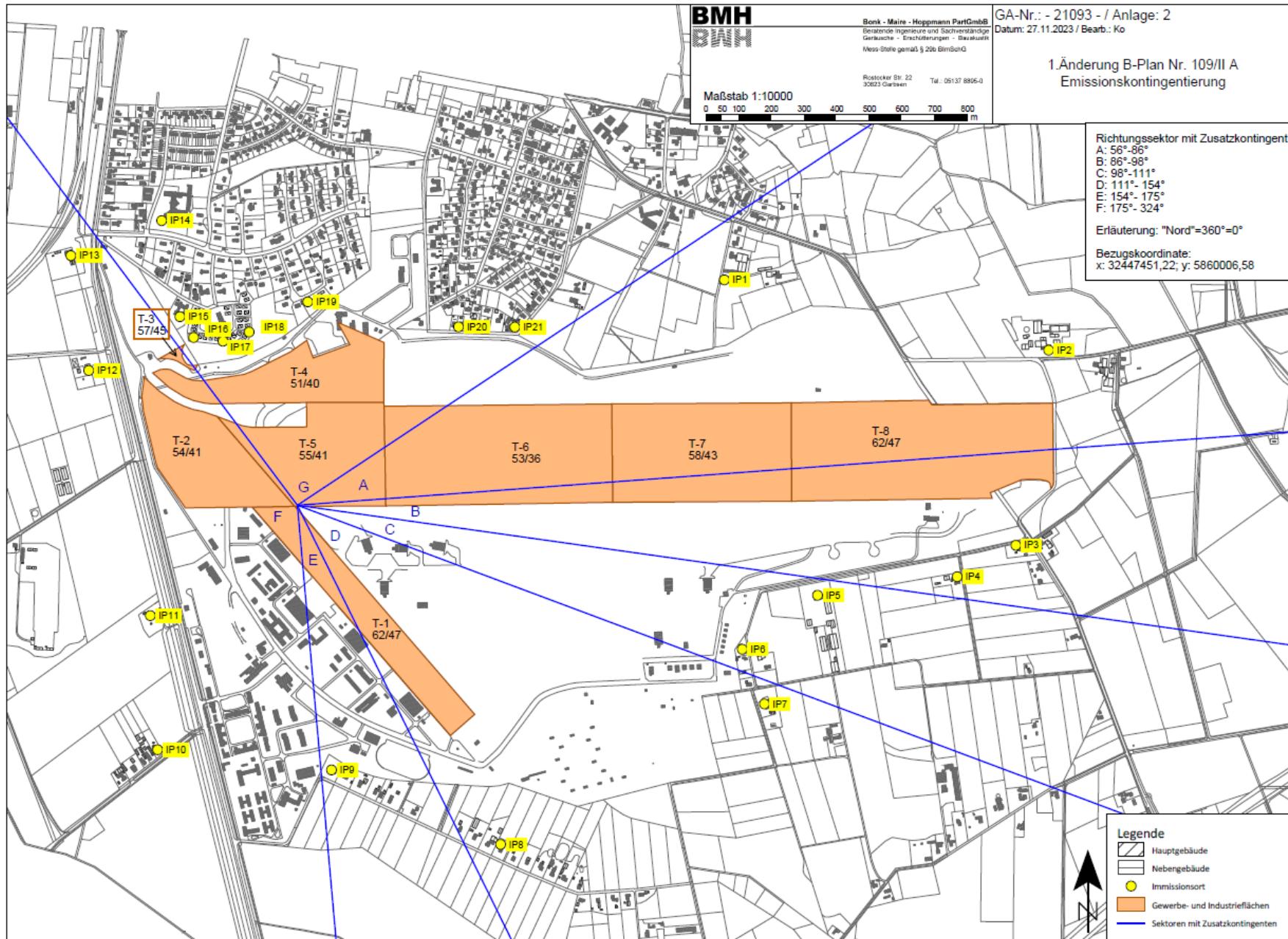
10. Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109/II A „Gewerbepark Ahlhorn“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.109/II „Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn“ für diesen Teilbereich außer Kraft.

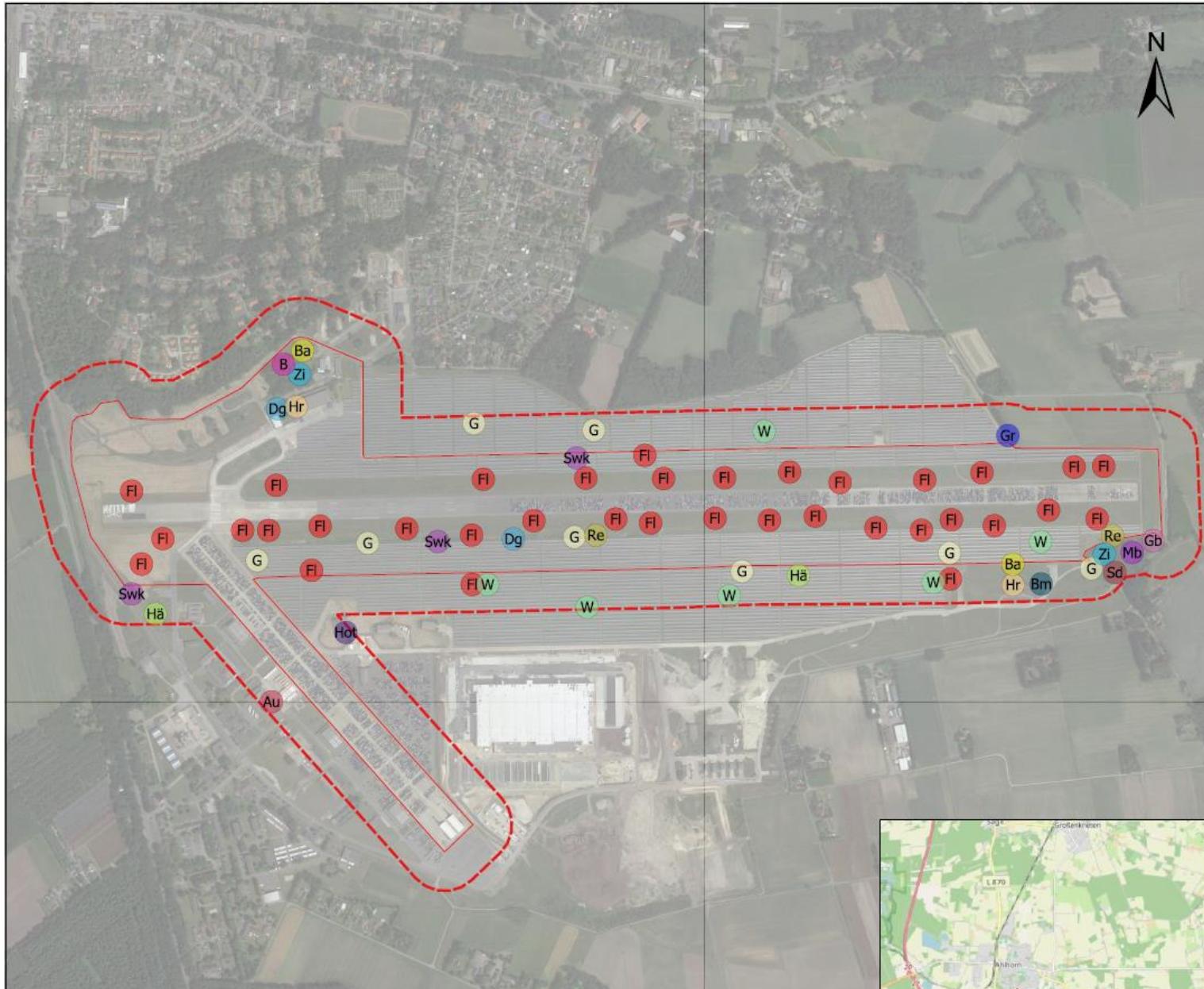
4. Belange des Immissionssschutzes



4. Belange des Immissionsschutzes



5. Belange des Artenschutzes



Erfassungsergebnisse 2021
- Brutvögel -

(Erfassungszeitraum: 02.03. - 13.07.2021)

Dargestellt werden die Reviermittelpunkte der im Jahre 2021 vorkommenden Brutvögel im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 109/II A.

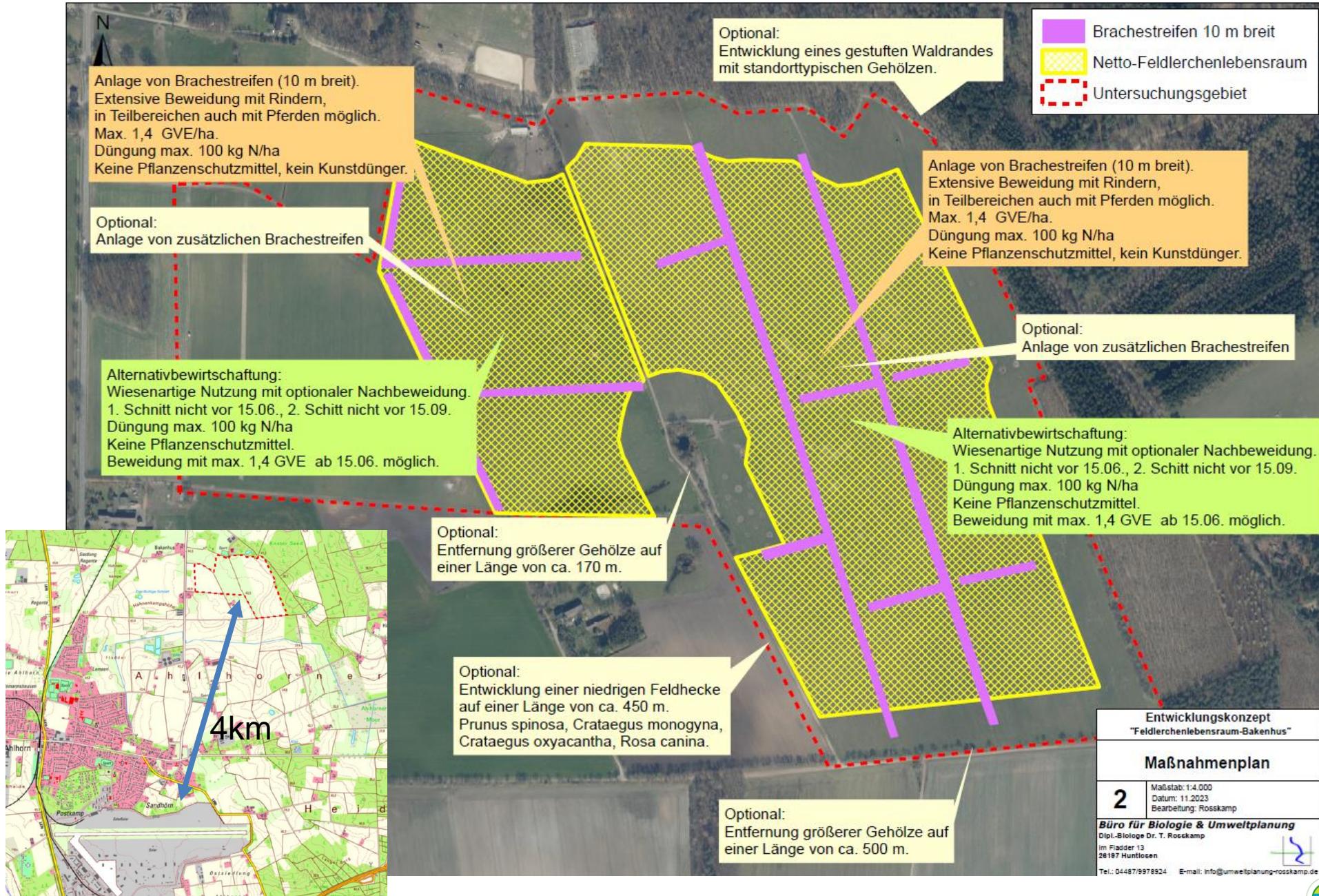
Brutvogelreviere 2021

- Ba Bachstelze
- Bm Blaumeise
- Fl Feldlerche
- G Goldammer
- Hr Hausrotschwanz
- Au Austernfischer
- Hä Bluthänfling
- B Buchfink
- Dg Dorngrasmücke
- Gb Gartenbaumläufer
- Gr Gartenrotschwanz
- Hot Hohltaube
- Mb Mäusebussard
- Re Rebhuhn
- Swk Schwarzkehlchen
- Sd Singdrossel
- W Wiesenpieper
- Zi Zilpzalp

Untersuchungsgebiet

- Geltungsbereich B-Plan_109/II A
- Geltungsbereich + 100 m Radius

5. Belange des Artenschutzes



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



regionalplan & uvp

planungsbüro p. stelzer GmbH

Grulandstraße 2

49832 Freren