



14. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses Gemeinde Großenkneten

30.05.2024

TOP 5&6

**92. FNP Änderung & B Plan Nr. 129
„Sage – Sager Straße“**

Diekmann • Mosebach & Partner

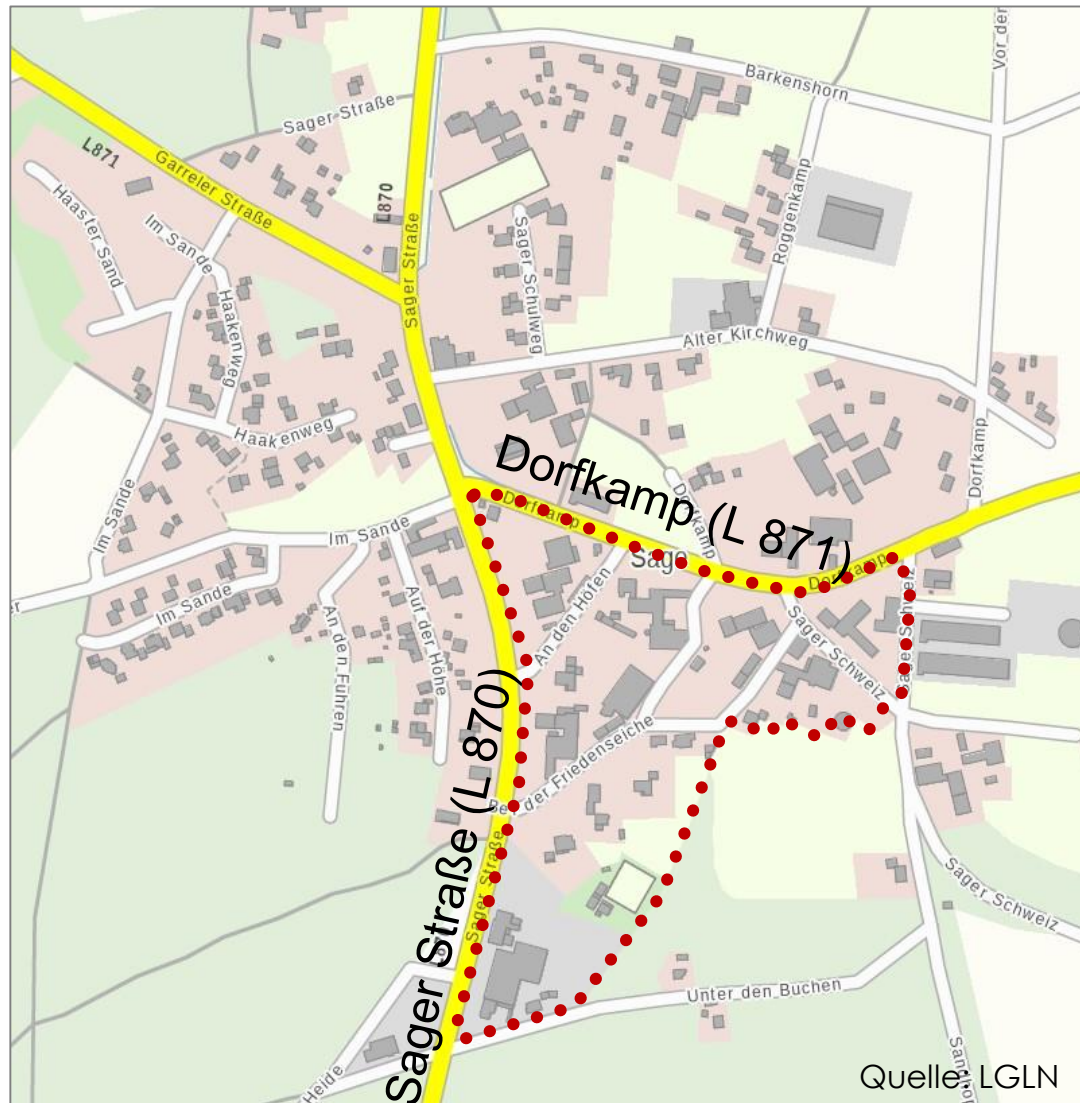
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de





Lage des Plangebietes & räumlicher Geltungsbereich



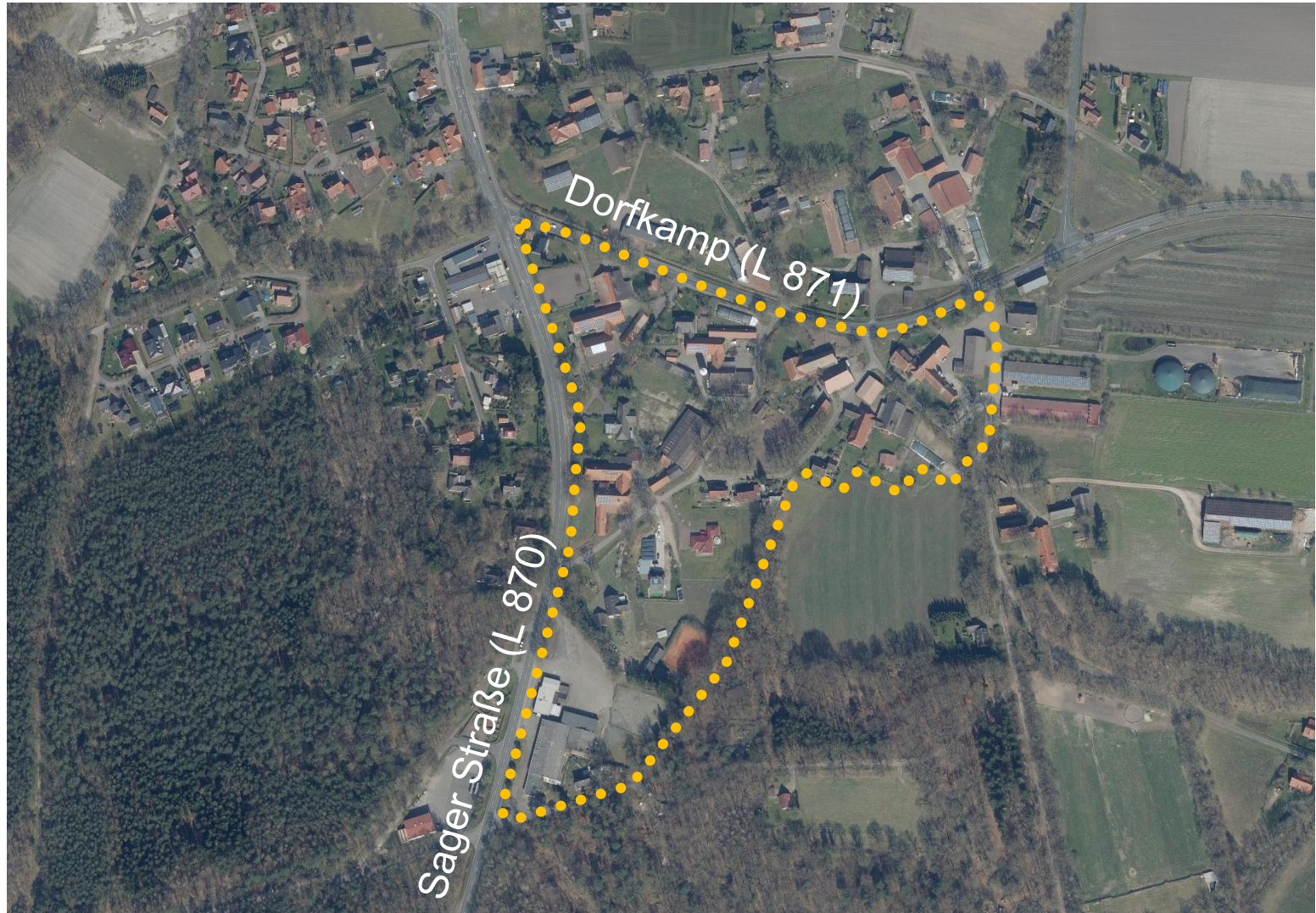
Anlass und Ziel:

- Städtebauliche Beordnung eines dörflich geprägten Bereichs
- Erschließung von ehemals gewerblich genutzten Flächen für Wohnnutzung
- Ausweisung eines Dorfgebietes

Quelle: LGLN

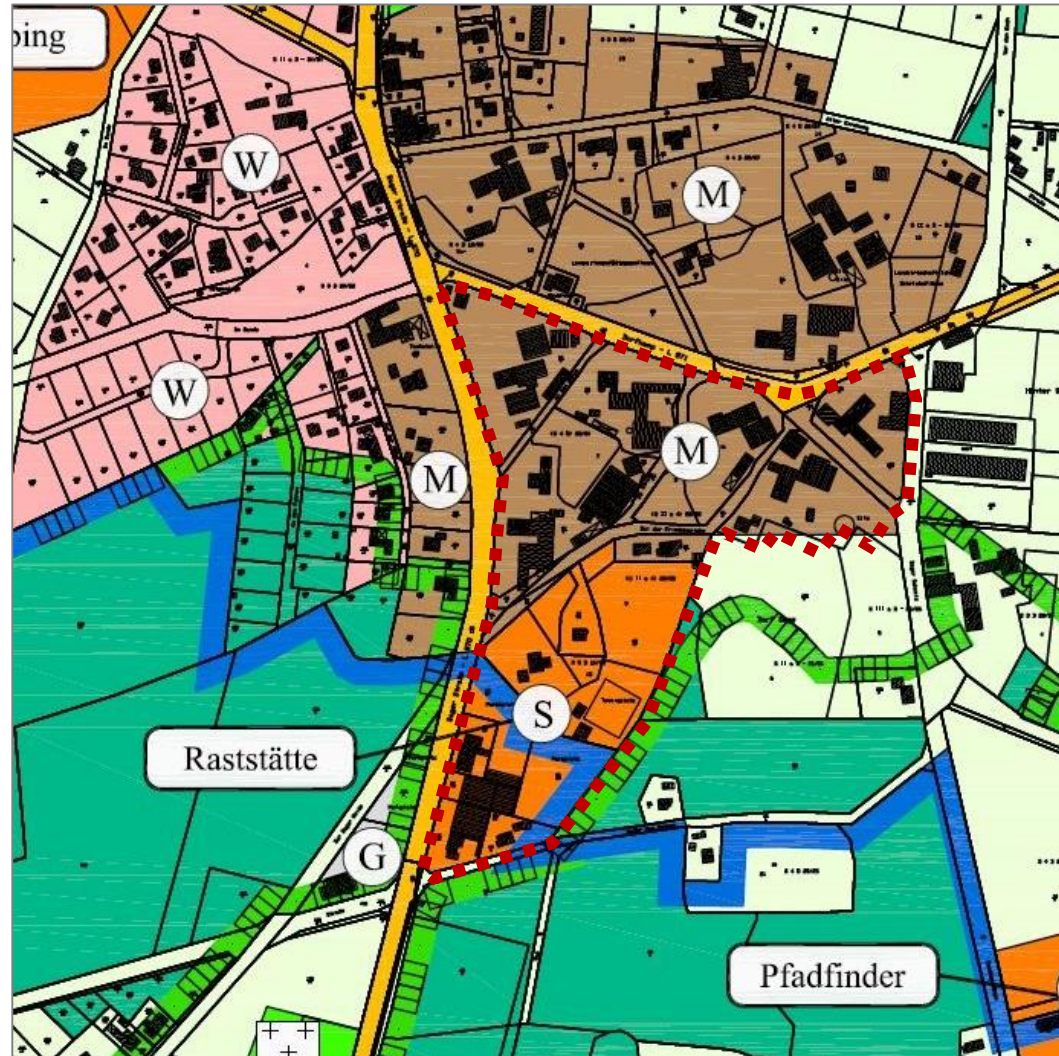


Luftbild





Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan





92. FNP Änd. - Entwurf



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



gemischte Baufläche (M)

2. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

3. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 92. Flächennutzungsplanänderung

TOP 5 & 6

92. FNP Änderung & B Plan Nr. 129



B Plan Nr. 129 - Entwurf



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiet (MD)

max. 2 WO

Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude, z.B. 2

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3

zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3

II

Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

abweichende Bauweise

o

offene Bauweise



Baugrenze



überbaubare Grundstücksfläche



nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz

5. Grünflächen



öffentliche Grünflächen



Zweckbestimmung: Tennisplatz

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

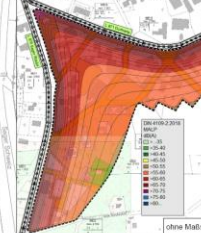


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

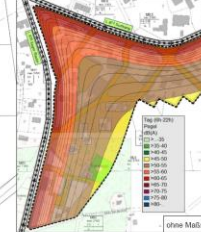


nutzungsbeschränkende Regelungen aufgrund der Geruchsimmisionsituation

Anlage 1: Maßgeblicher Außenstempel L_2 in cB(A)



Anlage 2: Beurteilungspegel „Verkehr“, Tag



Anlage 3: Beurteilungspegel „Verkehr“, Nacht





Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) eingegangenen Stellungnahmen



Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Oldenburg</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Teilbereich B befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ahlhorner Fischteiche - Sager Heide“ ▪ Die Wallhecke an der östlichen Grenze ist nachrichtlich zu übernehmen. ▪ Hinweis zur Eingriffsbilanzierung (Wertstufe Ziergärten) ▪ Es ist zu erläutern, ob für die Errichtung der Lärmschutzwand Gehölzentfernungen vorgesehen sind 	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Das LSG wird im B Plan nachrichtlich übernommen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Darstellung der Wallhecke wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Die gewählte Vorgehensweise entspricht den Vorgaben des verwendeten Bilanzierungsmodells.</p> <p>Für die Errichtung der Lärmschutzwand sind keine Gehölzentfernungen vorgesehen.</p>



Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Oldenburg</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinweise zur Formulierung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ▪ Hinweis zur Gestaltung der Kompensationsmaßnahmen ▪ Hinweise zur Abfallentsorgung ▪ Innerhalb des Plangebiet befindet sich das denkmalgeschützte ehemalige Feuerwehrhaus. 	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Das Denkmal wird nachrichtlich übernommen. Es wird auf den Umgebungsschutz hingewiesen.</p>



Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Oldenburg</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sollte geprüft werden, ob trotz der hohen Immissionsbelastung gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt sind und ob weitere Nutzungen ausgeschlossen werden müssen. ▪ Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist zu prüfen. 	<p>Es handelt sich bereits heute um ein Dorfgebiet. Das Nebeneinander von Landwirtschaft und sonstigen Nutzungen mit den entsprechenden Konflikten ist gebietstypisch.</p> <p>Die hohen Belastungen ergeben sich durch die im Plangebiet gelegenen Betriebe.</p> <p>Ein pauschaler Ausschluss weiterer Nutzungen im Bebauungsplan ist nicht sinnvoll. § 15 BauNVO ist zu beachten.</p> <p>Die Prüfung ergab, dass auch im nördlichen Teil des Plangebietes ein Planungserfordernis besteht.</p>



Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> Für die Anbindung der Gemeindestraße an die L 870 ist zwischen der Gemeinde und dem Land Niedersachsen eine Vereinbarung gemäß § 34 (1) NStrG abzuschließen. <p>Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen</p> <ul style="list-style-type: none"> In der Begründung sollten Hinweise zur Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr aufgenommen werden. 	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>



Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>LGLN- Kampfmittelbeseitigungsdienst</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Luftbildauswertung wird empfohlen <p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe im und im Umfeld des Plangebietes sind zu berücksichtigen. <p>LBEG, EWE Netz, Deutsche Telekom Technik</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erschließungstechnische Hinweise 	<p>Eine kostenpflichtige Luftbildauswertung ist nicht notwendig, da hier und in den angrenzenden Gebieten in der Vergangenheit keine Kampfmittel vorgefunden wurden.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die im Umfeld gelegenen Betriebe werden nicht zusätzlich eingeschränkt.</p> <p>Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>



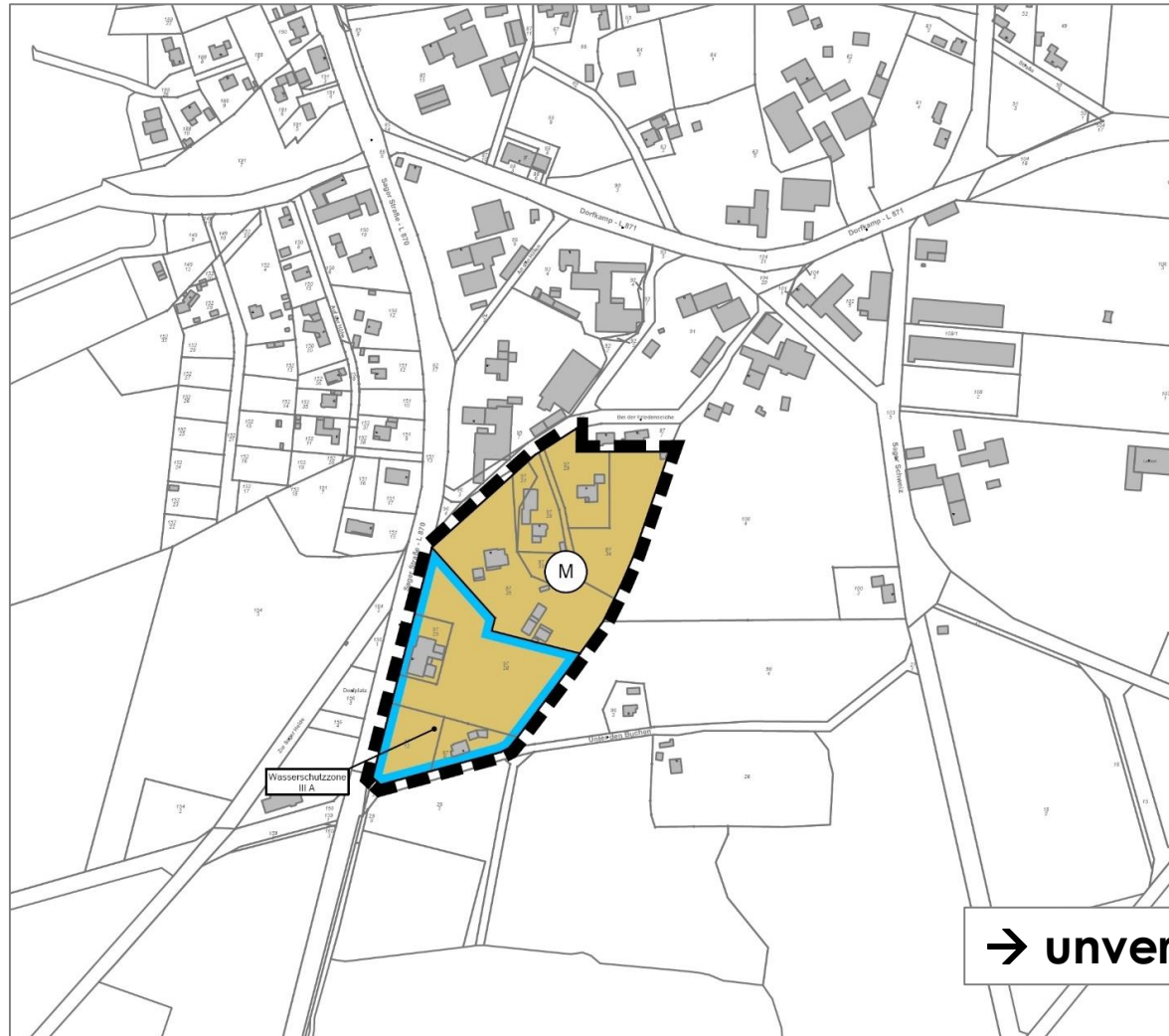
Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)
eingegangenen Stellungnahmen

→ Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben



92. FNP Änd. - Endfassung



→ unverändert



B Plan Nr. 129 - Endfassung



Anpassungen

- Ergänzung der nachrichtlichen Übernahmen (LSG, Wallhecke, Denkmal)
- Konkretisierung der Vorgaben zum Artenschutz



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**