



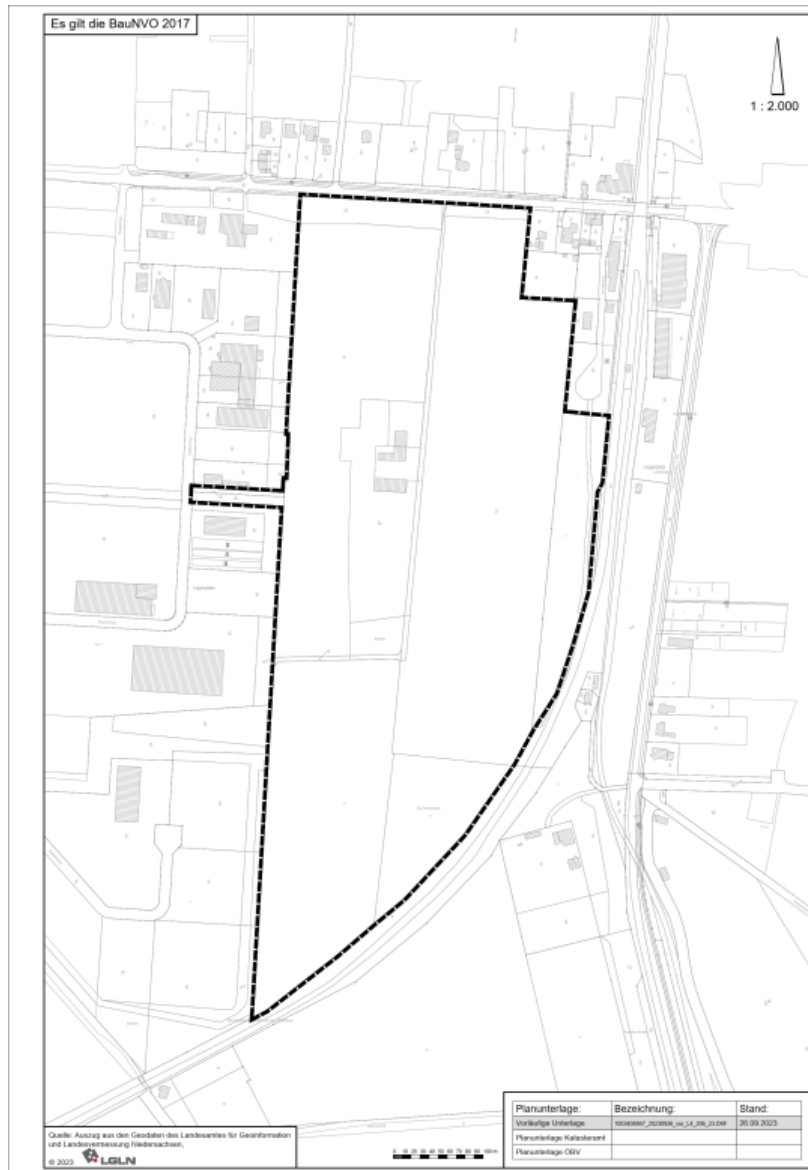
# Gemeinde Großenkneten

## Bebauungsplan Nr. 140

## Gewerbegebiet Ahlhorn

Beschluss über den Vorentwurf und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB

# Geltungsbereich 24,4 ha



Ziel – Sicherung kommunaler Gewerbe- und Industrieflächen zur Sicherung und Entwicklung ortsnaher Arbeitsplätze

## Grundlagen:

Städtebaulicher Entwurf  
Erschließung-Grundzüge  
Schallgutachten

## Natur und Landschaft

- Beurteilung Wald
- Beurteilung Fauna
- Biotoptypenplan

## Bodenuntersuchung

# Übersicht Luftbild (Google Earth)



Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete

Cloppeburger Straße

Einzelhandel

Bahnhof

B-Plan Nr. 75

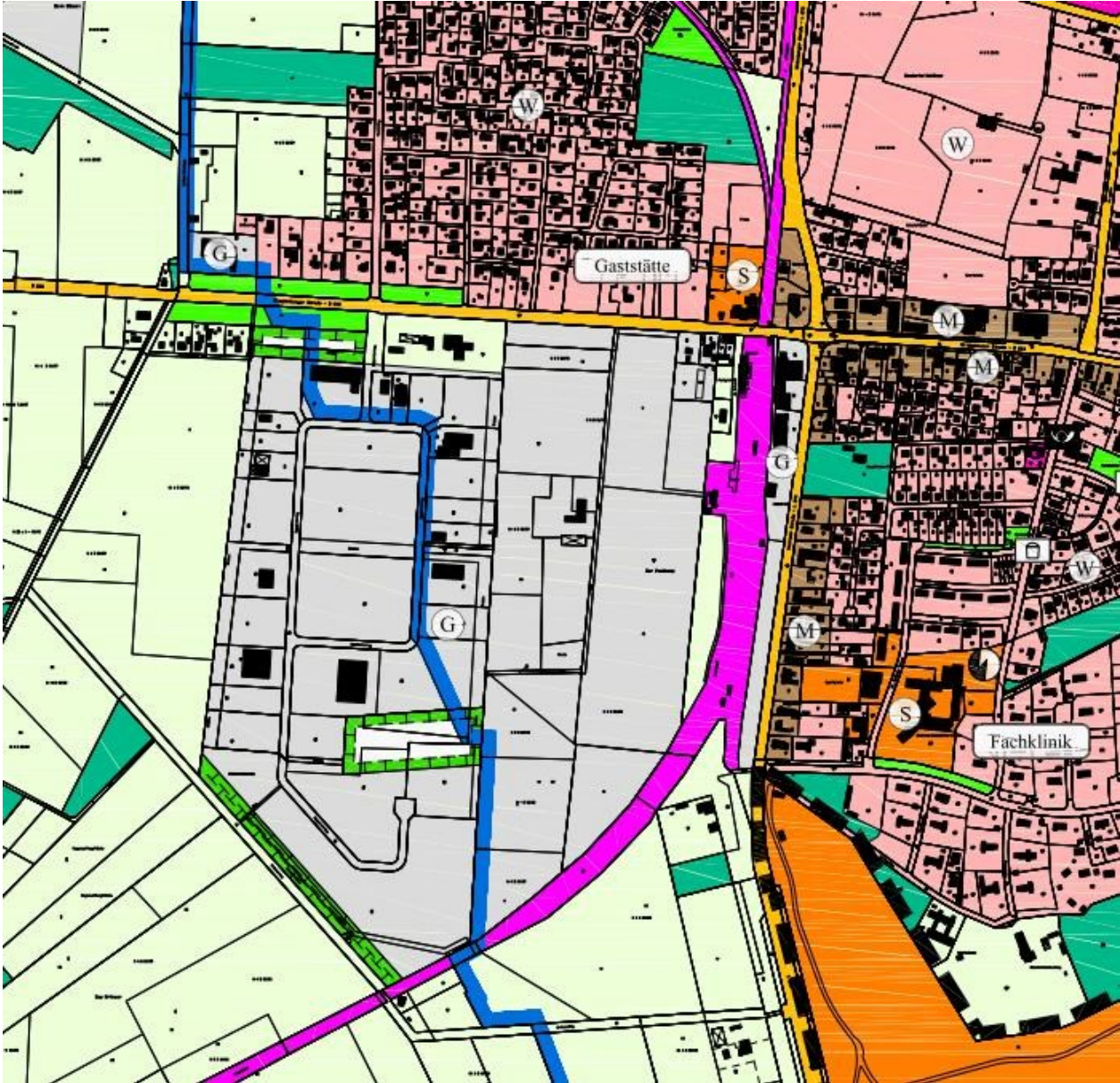
Urbane Gebiete, Reine und Allgemeine Wohngebiete

Vechtaer Straße

Mischgebiet

Bahnhofsstraße

# Flächennutzungsplan







# Erschließungskonzept



# Vorentwurf des Bebauungsplanes



# Vorentwurf – Planzeichnung

GE e	
0,8	a
OK 13 m	

GE e	
0,8	a
OK 16 m	

GE e	
0,8	a
OK 20 m	



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
 Eingeschränktes Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
 0,8 Grundflächenzahl  
 OK 13,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß OK= Oberkante
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 a Abweichende Bauweise  
 Baugrenze  
 überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**  
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**  
 Private Grünfläche  
 Öffentliche Grünfläche  
 RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**  
 Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 RRB Regenrückhaltebecken  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**  
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
 Bezugspunkt  
 Richtungssektorgrenze der Lärmzusatzkontingente zu den Emissionskontingenten  
 Lärmzusatzkontingente zu den Emissionskontingenten (s. Textl. Fests. Nr. 4 (2))  
 Fläche 1 Zuordnung zur textlichen Festsetzung Nr. 4  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

<b>Gesamter Geltungsbereich</b>	<b>243.975 m<sup>2</sup></b>
Eingeschränktes Gewerbegebiet	167.320 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	34.686 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	13.072 m <sup>2</sup>
Fläche für Wald	9.517 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	19.380 m <sup>2</sup>

# Vorentwurf – Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

## 1. Art der baulichen Nutzung

### Gewerbegebiet

- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im Gewerbegebiet GE und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten § 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (2) im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden (§ 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO).

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen OK nicht überschritten werden (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße im Endausbau. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks,

Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe zulässig.

## 3. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, die Gebäudelänge darf jedoch 50 m überschreiten.

Ausschluss von Vergnügungsstätten, Zulässigkeit von betriebsbezogenem Wohnen

Höhenbezugspunkt Erschließungsstraße im Endausbau

Längen über 50 m zulässig

# Vorentwurf – Emissionskontingente und Zusatzkontingente

## 4. Emissionskontingente

- (1) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 je m<sup>2</sup> weder tags (06:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 06:00 h) überschreiten:

Teilfläche	L (EK), T	L (EK), N
Fläche 1	56	41
Fläche 2	56	41
Fläche 3	60	45
Fläche 4	56	41
Fläche 5	55	39
Fläche 6	51	37

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

- (2) Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  der einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingenten für die einzelnen Sektoren

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus, T	EK, zus, N
A	56,0	91,0	0	0
B	91,0	157,0	4	4
C	157,0	211,0	11	11
D	211,0	304,0	21	21
E	304,0	319,0	13	13
F	319,0	338,0	4	4
G	338,0	11,0	0	0
H	11,0	32,0	4	4
I	32,0	56,0	5	5

$EK_{zus,T}$  = Zusatzkontingent tags,  $EK_{zus,N}$  = Zusatzkontingent nachts

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $L_{EK,j}$  durch  $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren im Plangebiet hat folgende Koordinaten:

East: 446593,94 North: 5861043,36

Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen. Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Ergebnisse des  
Lärmschutzgutachtens

# Vorentwurf – Schutz vor Verkehrslärm

## 5. Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

### Maßgebliche Außenlärmpegel

Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind an allen Fassadenseiten – außer ggf. den lärmabgewandten Fassaden von Gebäuden – die sich aus dem maßgeblichen Außengeräuschpegel gem. DIN 4109-2:2018:01 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen.

Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen  $R'_{w,ges}$  werden gem. DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  bestimmt:

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

Dabei ist  $K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere Lärmpegelbereiche als festgesetzt erreicht werden können.

### Orientierung der Aufenthaltsräume

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Ausführung der  
Außenfassaden

Schutz Wohn- und  
Schlafräume

# Vorentwurf – Grünordnerische Festsetzungen

## 6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Die in der Planzeichnung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mit Bepflanzungen gemäß nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie artgleich und spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode durch den Flächeneigentümer zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Das Aufstellen von Werbetafeln in der Pflanzfläche ist zulässig.

- (2) Die in der Planzeichnung als private Grünflächen festgesetzten 25 m breite Flächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit einer standortgerechten Wildwiesenmischung einzusäen. Sofern zur Erhaltung des wiesenartigen Charakters erforderlich, ist einmal im Jahr eine Pflegemahd durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Der Grünstreifen darf für 4 Zufahrten bis zu jeweils 6 m Breite unterbrochen werden.

- (3) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind hochstämmige Straßenbäume (StU, mindestens 16-18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste. Zwischen den Bäumen sind artenreiche Blühstreifen mit ein- und mehrjährigen, einheimischen Stauden anzulegen und durch naturnahe Pflege dauerhaft zu erhalten.

- (4) Sonstige Bepflanzungen

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE und in den Gewerbegebieten sind 20 % der Grundstücksfläche ebenfalls mit einer standortgerechten Wildwiesenmischung einzusäen und einmal jährlich nach dem 01.09. zu mähen. Alternativ können Gehölzpflanzungen mit einheimischen Stauden vorgenommen werden. Die Bepflanzungen sind durch naturnahe Pflege dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

## 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

Die innerhalb der Planzeichnung umgrenzten Fläche für Maßnahmen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB der Regenrückhaltung vorzuhalten.

## Anpflanzungsflächen

Wissenschaftlicher Name	Trivialname
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzlerche
<i>Betula pubescens</i>	Moorbirke
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Cornus mas</i>	Cornel-Kirsche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Crataegus monogyna, C. laevigata</i>	Weißdorn
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Rhamnus carthatica</i>	Kreuzdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel

Grünstreifen, 4 Zufahrten nach Westen zulässig

Pflanzung von Straßenbäumen

Anpflanzung auf den Grundstücken

Regenrückhaltung

## 1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder 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 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 2. Altlasten

Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Oldenburg zu benachrichtigen.

## 3. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

## 4. Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

## 5. DIN-Normen

Die dem Bebauungsplan Nr. 140 zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können zu den Öffnungszeiten der Verwaltung bei der Gemeinde Großenkneten eingesehen werden.

## 6. Verkehrslärm

Von der Cloppenburger Straße gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

## 7. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

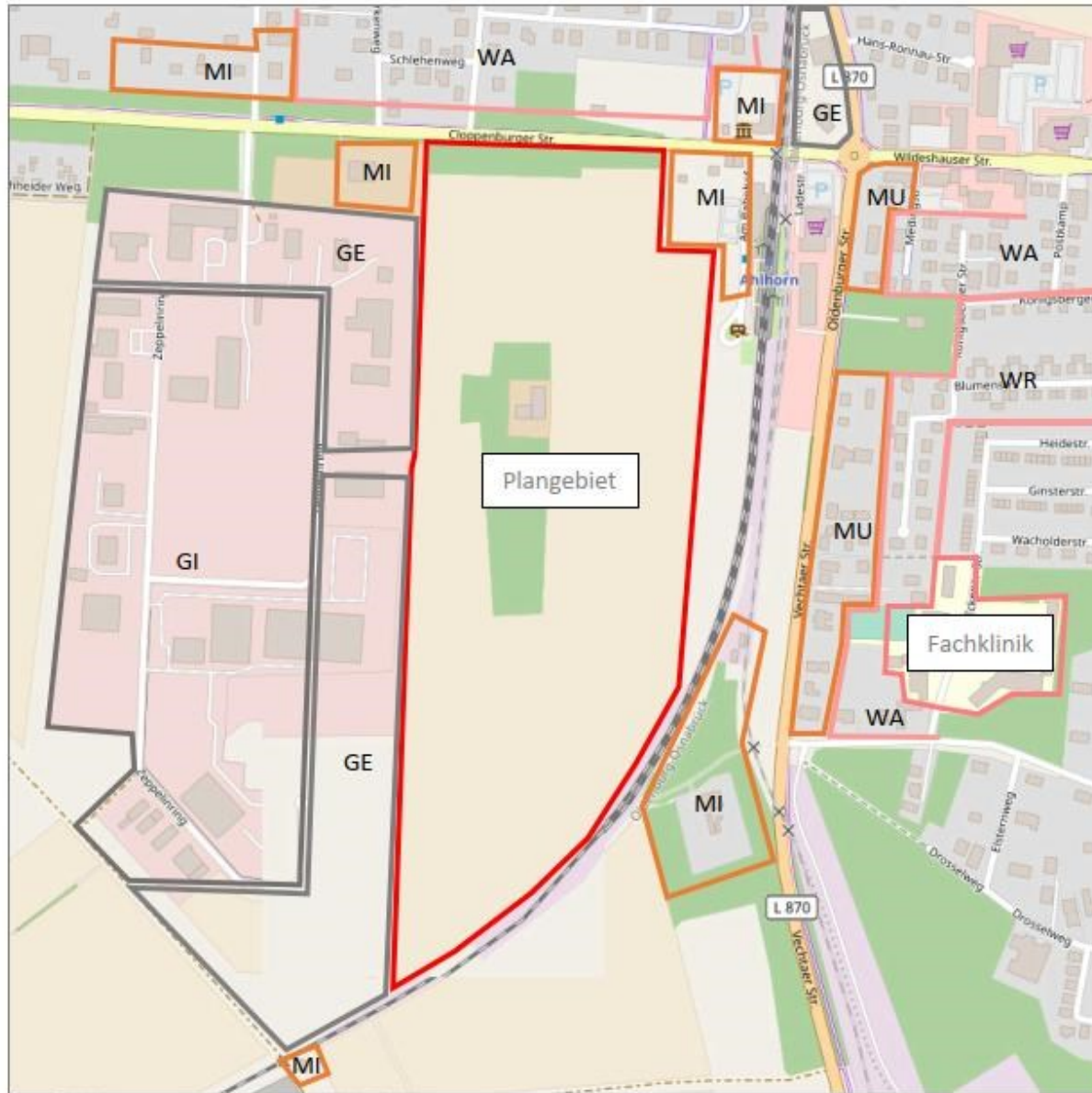
## 8. Lichtemissionen

Zur Vermeidung übermäßiger Lichtemissionen als schädliche Umwelteinwirkung, wird auf die Richtwerte des Dokuments „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)“ verwiesen.

# Lärmschutzgutachten

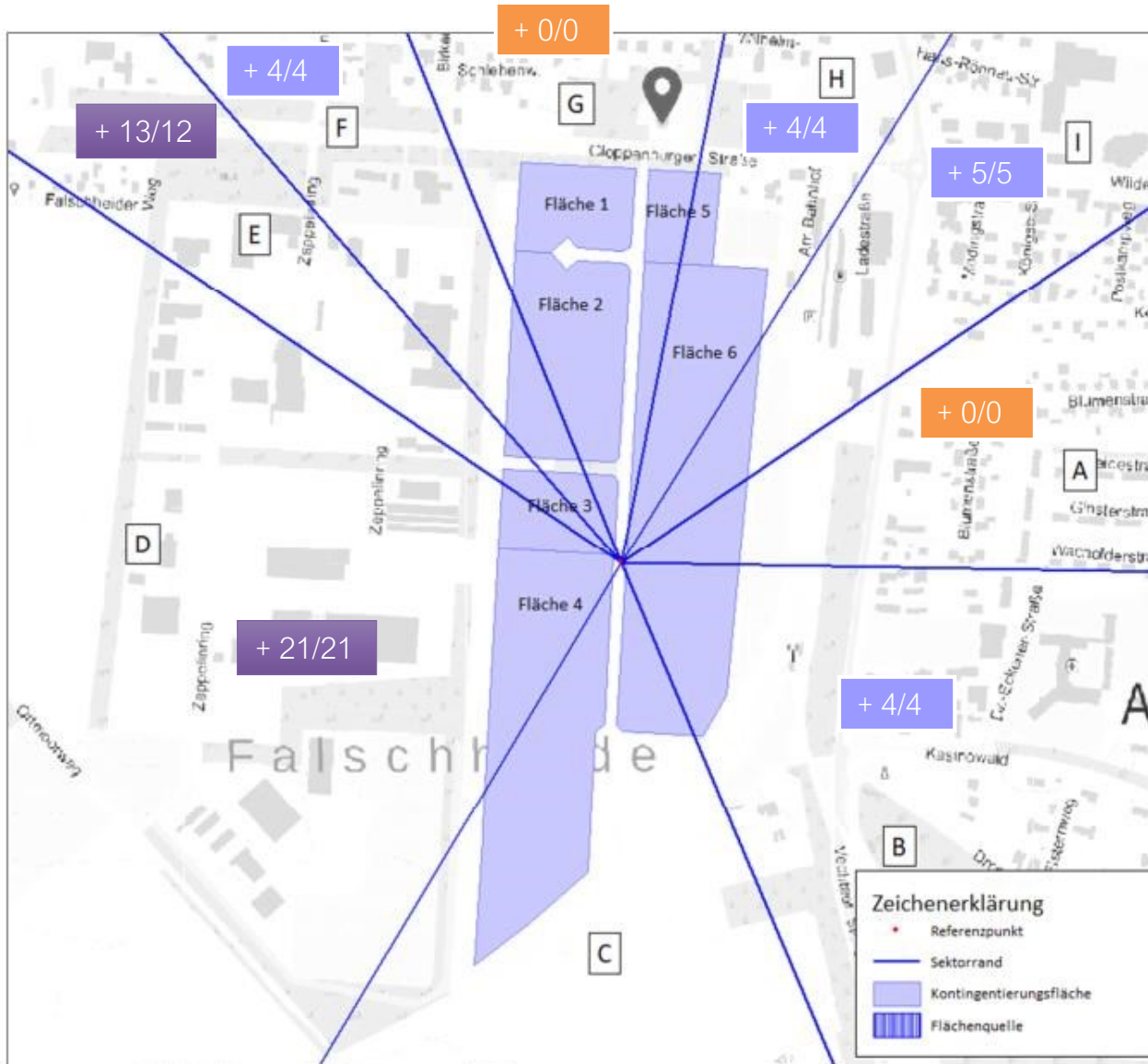


# Immissionsorte





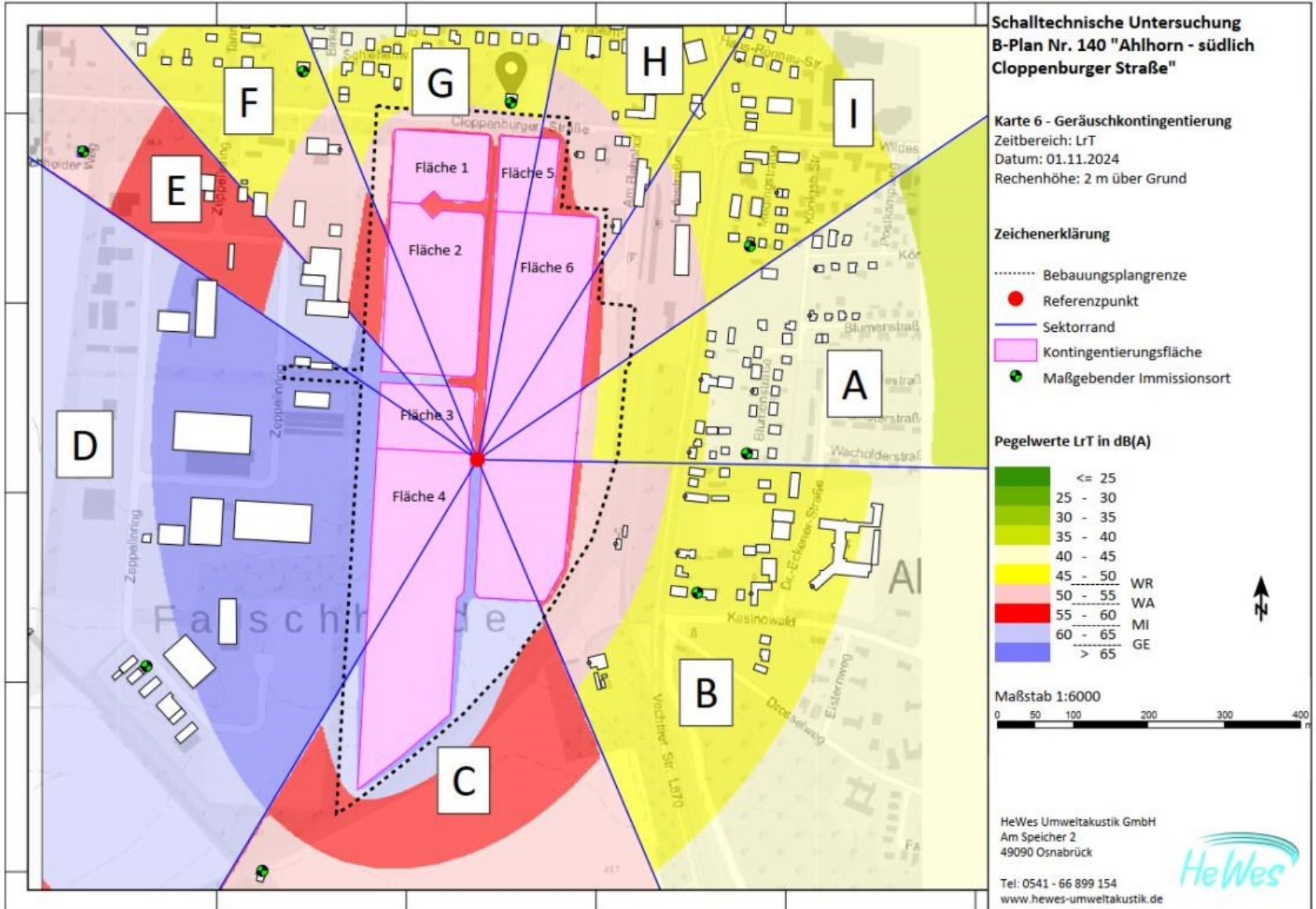
# Emissionskontingente und Zusatzkontingente



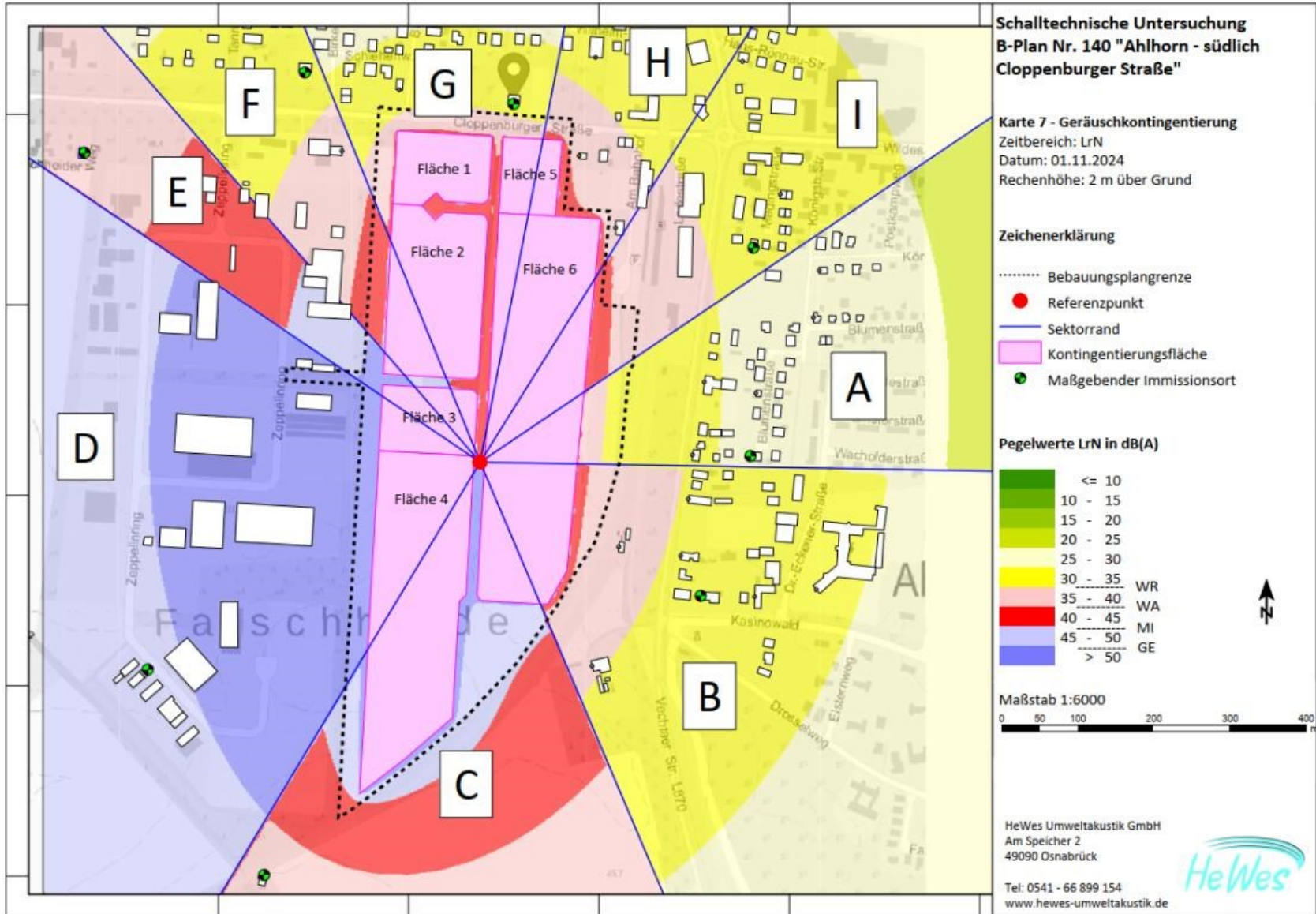
Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
Fläche 1	56	41
Fläche 2	56	41
Fläche 3	60	45
Fläche 4	56	41
Fläche 5	55	39
Fläche 6	51	37

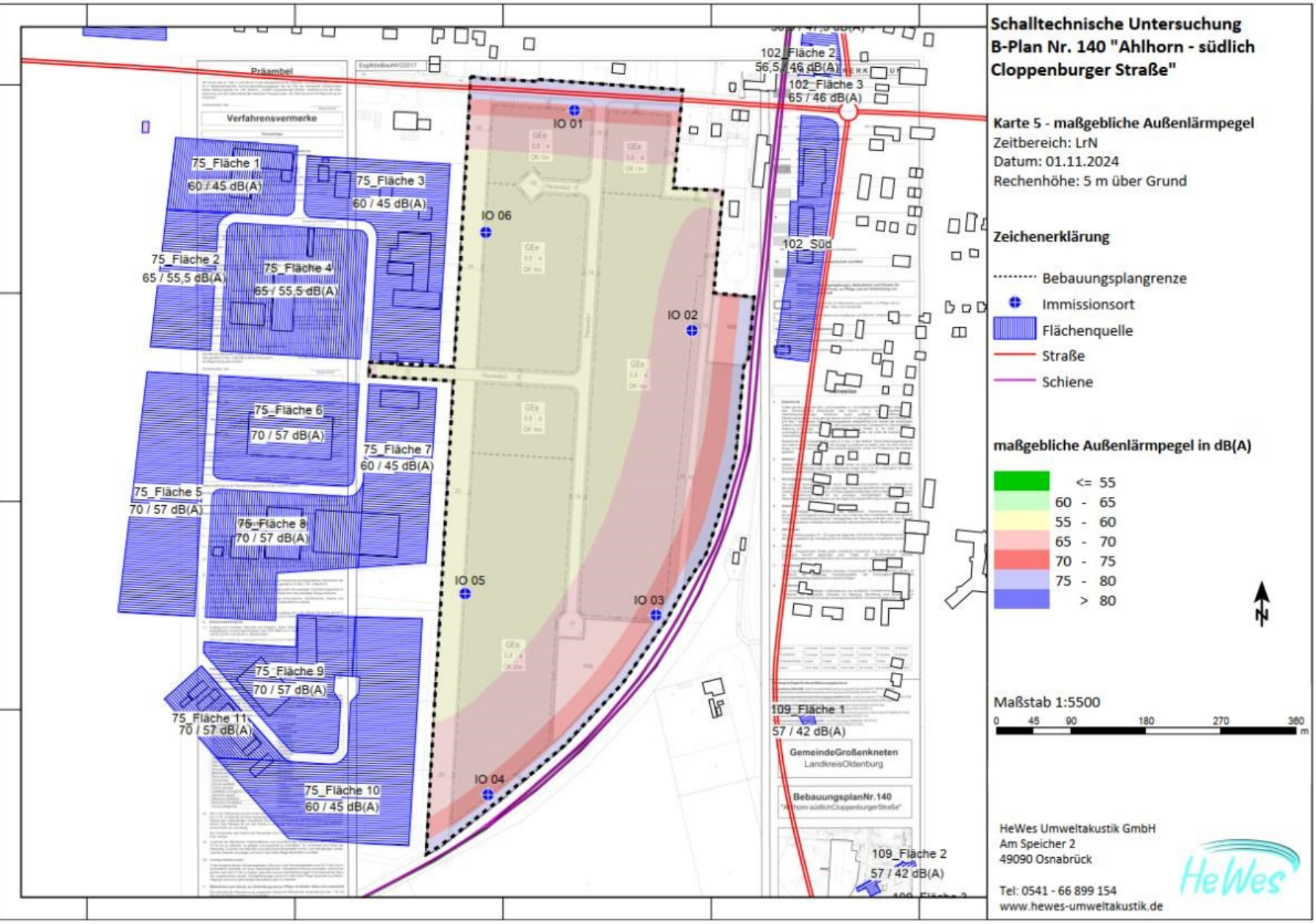
# Lärmentwicklung tagsüber



# Lärmentwicklung nachts



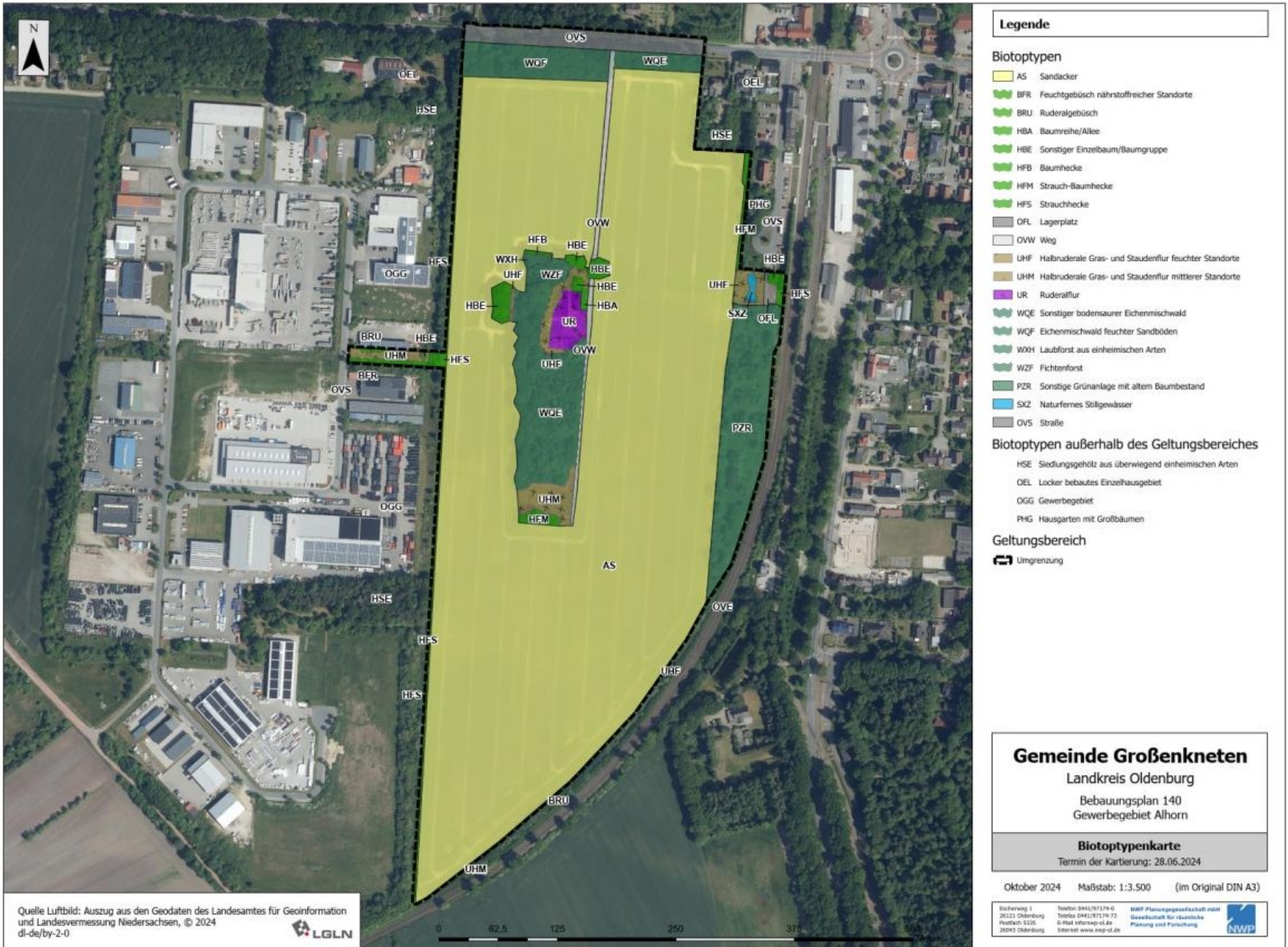
# Straßen- und Schienenlärm - MALP



# Fachgutachten

## Natur und Landschaft

# Umweltbericht – Erfassung Biotoptypen und Eingriffsregelung



# Forstfachliche Bewertung und Kompensationsbedarf bei Waldumwandlung



Abbildung 2. Lage der Bestandestypen

Die erste Fläche im Zentrum des Plangebietes befindet sich in der Nähe der aufgelassenen Hofstelle. Sie gliedert sich in vier Bestandestypen:

- I: Fichten – Stangenholz (1020 m<sup>2</sup>)
- II: Eichen – Altholz (2400 m<sup>2</sup>)
- III: Kiefern – Eichen Mischbestand (4490 m<sup>2</sup>)
- IV: Birkenreinbestand (4070 m<sup>2</sup>)

Die zweite Fläche im Norden des Plangebietes, angrenzend an die Cloppenburg Straße:

- V: Eichen – Mischbestand (5500 m<sup>2</sup>)

Die dritte Fläche, im Osten an der Bahntrasse gelegen:

- VI. lichter Laubholz – Mischbestand (mit Fichte) (11000 m<sup>2</sup>).

## Zusammenfassung und Herleitung der Kompensationshöhen

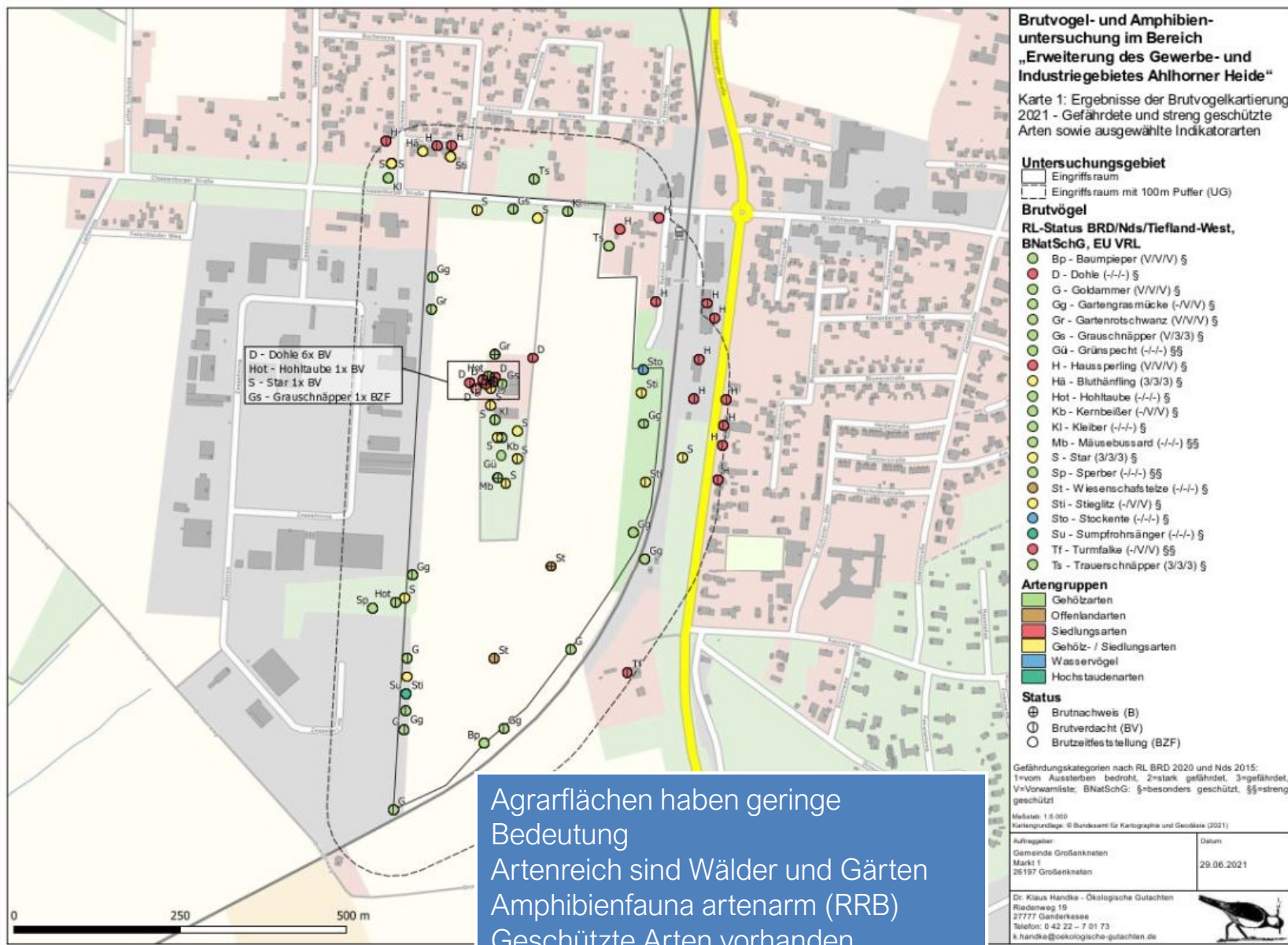
In nachstehender Tabelle sind die bestandesweise erhobenen Parameter als Übersicht zusammengestellt.

Bestandestyp / Teilfläche	Flächengröße m <sup>2</sup>	Tabellen Nr.	Nutz-funktion WS	Schutz-funktion WS	Erholungs-funktion WS	arithm. Mittel WS	Kompensat. Faktor	Flächenausgleich m <sup>2</sup>
I Fichten - Stangenholz	1020	1,2,3	1,7	1,7	1,6	1,6	1,0	1020
II Eichen - Altholz	2400	4,5,6	2,0	2,2	2,0	2,1	1,3	3120
III Kiefern - Eichen - Mischbestand	4490	7,8,9	1,7	2,1	1,7	1,8	1,0	4490
IV Birken - Reinbestand	4070	10,11,12	1,4	2,2	1,7	1,8	1,0	4070
V Eichen Mischbestand	5500	13,14,15	2,0	2,2	2,0	2,1	1,3	7150
VI lichter Laub - Mischbestand (mit Fichte)	11000	16,17,18	1,6	2,3	1,9	1,9	1,2	13200
Σ	28480						Σ	33050

**Ralf Boßmann Forstliche Dienstleistungen**

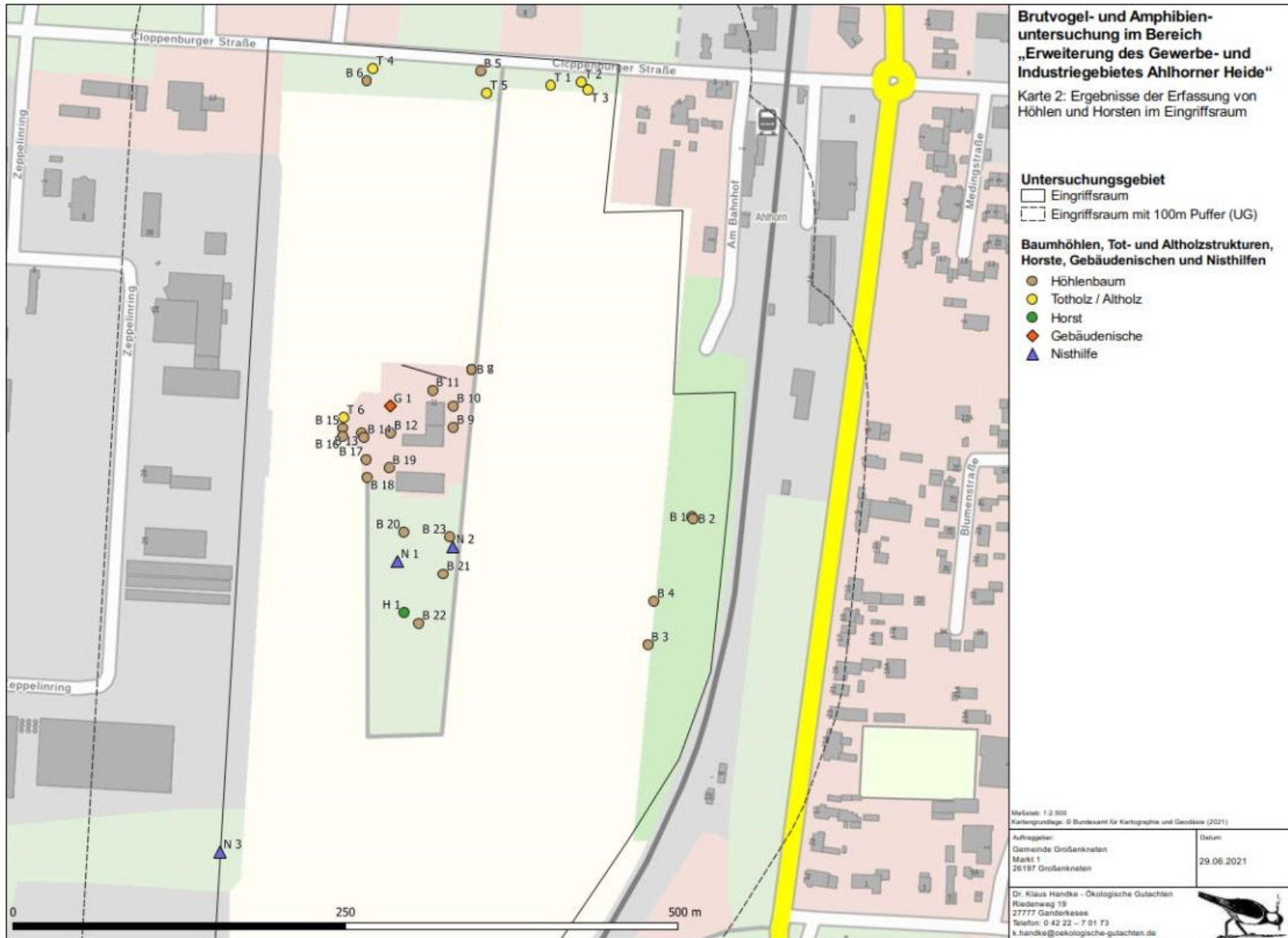
Dipl.-Forstwirt u. Dipl.-Ing. (FH) Assessor des Forstdienstes  
Anerkannter Forstpflanzenbetrieb nach §17 FoVG Nr. 031 3824 5

# Fauna – Brutvögel und Amphibien – gefährdete und geschützte Arten

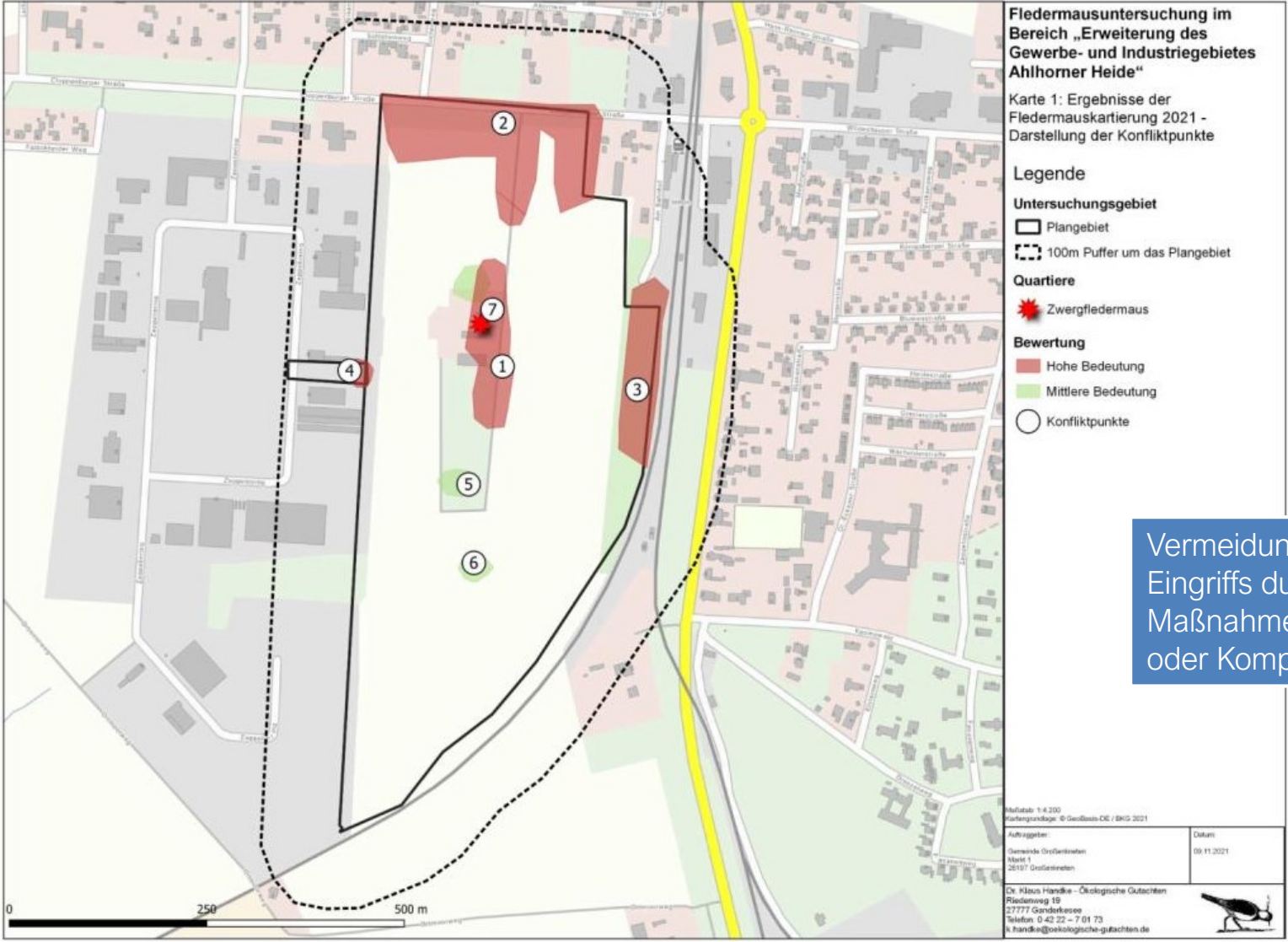




# Fauna – Brutvögel und Amphibien – Höhlen und Horsten



# Fauna – Fledermäuse Konfliktpunkte



Vermeidung /Minderung des Eingriffs durch geeignete Maßnahmen oder Kompensation

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**