



19. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses Gemeinde Großenkneten

06.03.2025

TOP 11

B Plan Nr. 136

„Großenkneten - Ortskern“

Diekmann • Mosebach & Partner

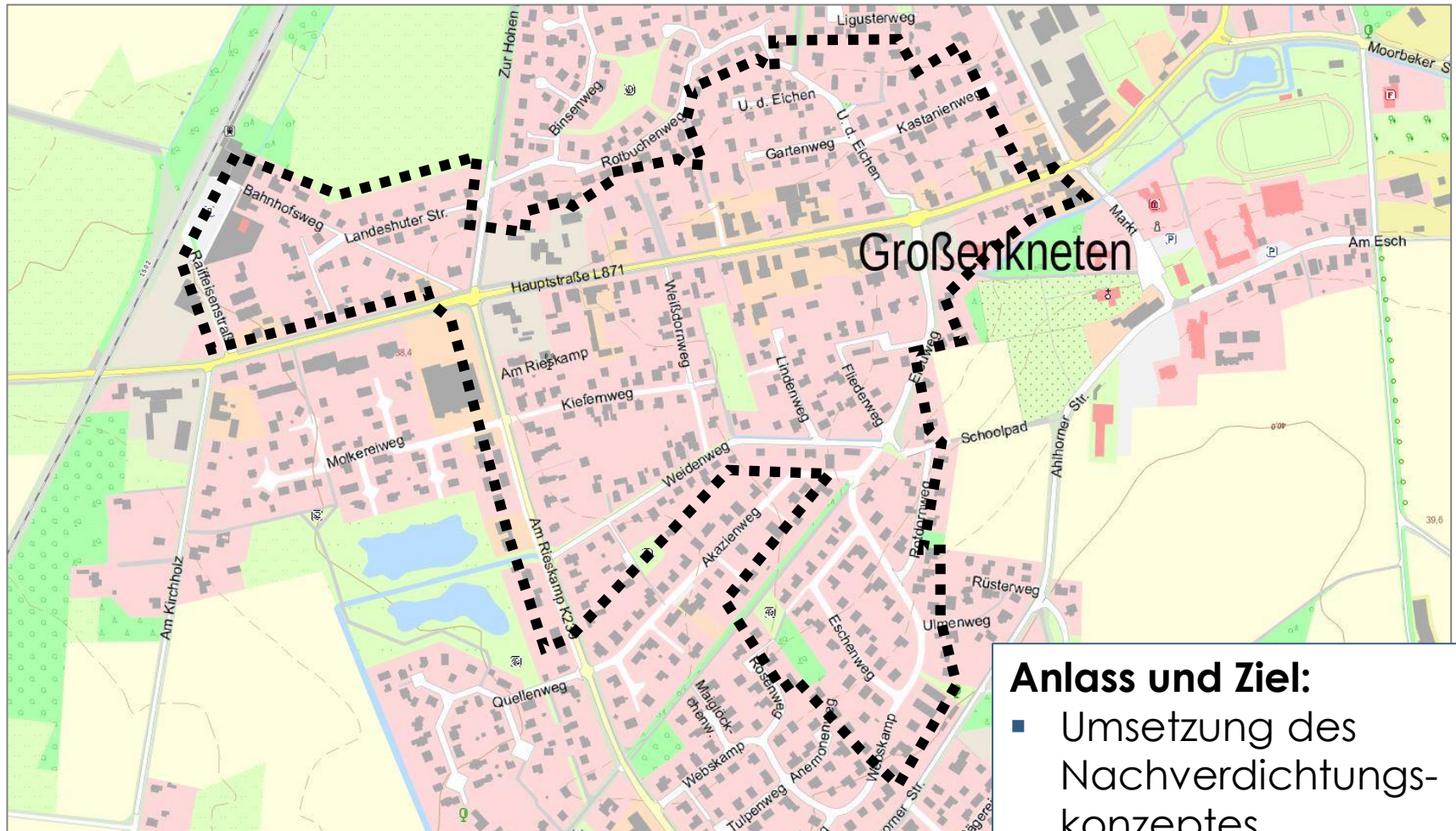
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

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





Lage des Plangebietes & räumlicher Geltungsbereich

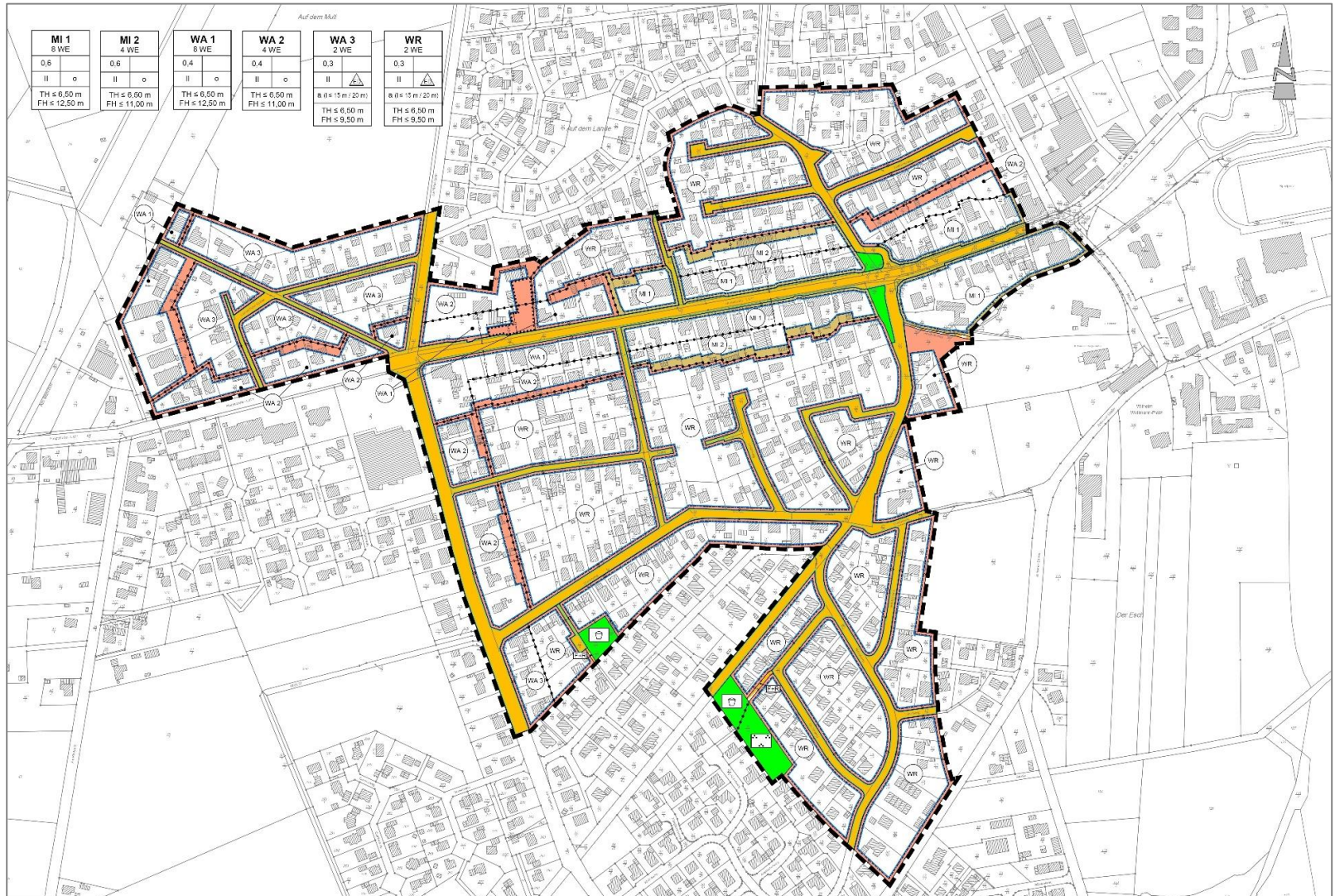


TOP 11

B Plan Nr. 136 „Großenkneten - Ortskern“



Vorentwurf





Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) eingegangenen Stellungnahmen



| Anregung | Abwägungsvorschlag |
|--|--|
| <p>Landkreis Oldenburg <u>Städtebau</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen erhebliche Bedenken bezüglich der Steuerung von Wohngemeinschaft für Arbeitnehmer (Bestimmtheit, Rechtsgrundlage & Vollzug) ▪ Es wird angeregt zu prüfen, ob die Festsetzung von reinen Wohngebieten geeignet ist, den Ansprüchen an die nachhaltige und integrierte städtebauliche Entwicklung Rechnung zu tragen | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. → <i>Empfehlung: Verzicht auf die Regelungen im weiteren Verfahren</i> ▪ Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. → <i>Empfehlung: Verzicht auf die Ausweisung von Reinen Wohngebieten im weiteren Verfahren</i> |



| Anregung | Abwägungsvorschlag |
|--|---|
| <p>Landkreis Oldenburg <u>Städtebau</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten sollte sich auf Einzel- / Doppel- und Reihenhäuser beziehen <p><u>Naturschutz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Den Unterlagen ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung beizufügen ▪ Kompensationsmaßnahmen sind zu benennen ▪ Die artenschutzrechtlichen Belange sind zu berücksichtigen | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Regelungen werden beibehalten und konkretisiert. ▪ Der Anregung wird gefolgt. ▪ Aufgrund der vorhandenen Bebauung ergibt sich kein Wertdefizit. ▪ In den Umweltbericht wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung integriert. |



| Anregung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| <p>Landkreis Oldenburg</p> <p><u>Naturschutz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Festsetzungen zu den Grünflächen sollte geprüft werden ▪ Es wird angeregt die Festsetzung zu den Einzelbäumen zu konkretisieren <p><u>Einzelhandel</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Inhalte des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sollten in die Planung aufgenommen werden <p><u>Abfallwirtschaft</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine ordnungsgemäße Abfallsorgung ist sicherzustellen | <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Regelung wird beibehalten und konkretisiert.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Anregung wird gefolgt. ▪ Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planung dient der Beordnung eines bereits bebauten Bereichs. |

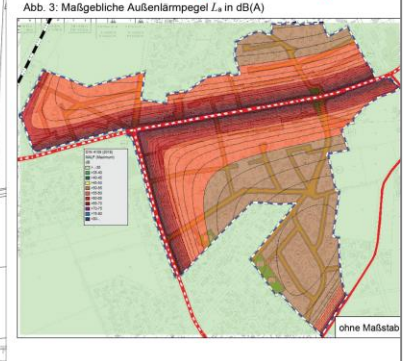
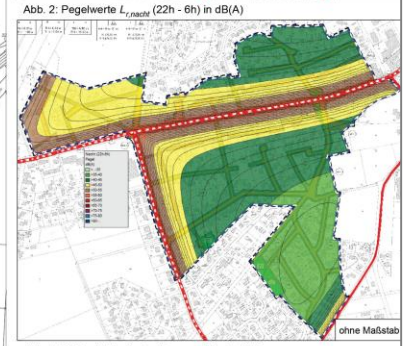
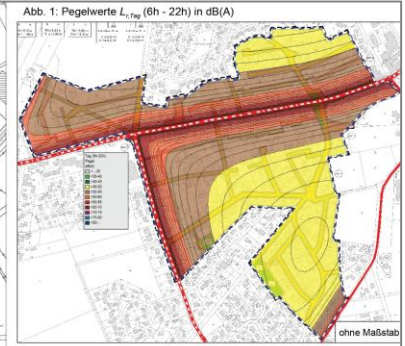
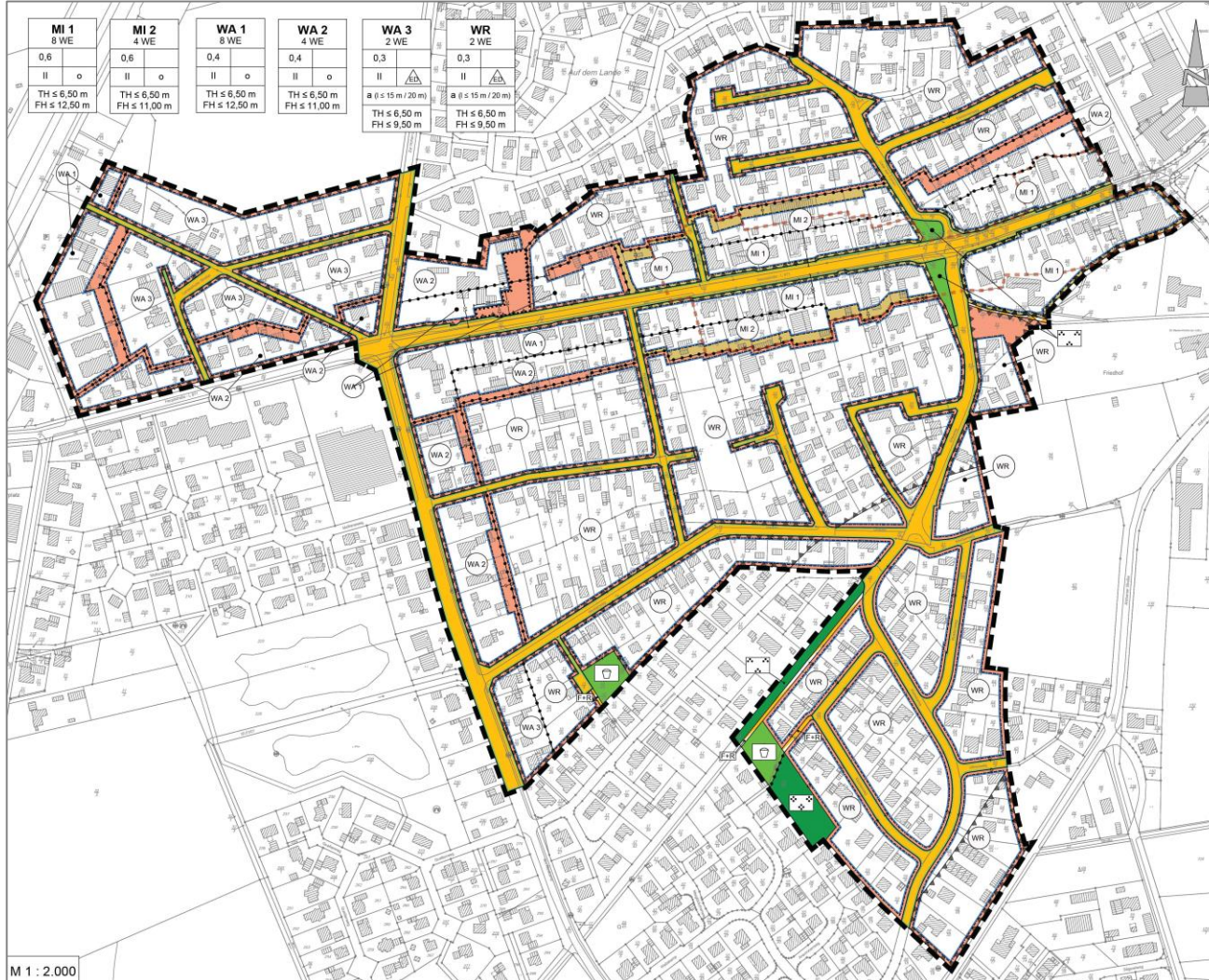


| Anregung | Abwägungsvorschlag |
|---|--|
| <p>LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vor geplanten Bodeneingriffen sollte grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden <p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, EWE Netz, Telekom, OOWV</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erschließungstechnische Hinweise | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Klärung der Kampfmittelfreiheit liegt in der Verantwortung der Bauherrin / des Bauherren. ▪ Die vorgebrachten Hinweise sind bei zukünftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. |



| Anregung | Abwägungsvorschlag |
|---|--|
| <p>Bürger 1</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Die Bebauung im Bereich Hauptstraße 55 und 57 erstreckt sich über zwei Flurstücke▪ Durch die festgesetzte Baugrenze kommt es zu Einschränkungen | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt und die Baugrenze entsprechend angepasst.</p> |

Entwurf - Planzeichnung





Entwurf - Planzeichnung



Änderungen

- Anpassung Baugrenze im Bereich Hauptstraße 55
- Anpassung Erhalt Gehölze gem. Empfehlung Landkreis Oldenburg





Entwurf – Textliche Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. Innerhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 3 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete MI 1 & MI 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI 1 & MI 2) sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb des gekennzeichneten zentralen Versorgungsbereichs nicht zulässig (§ 1 (9) BauNVO). Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen werden, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen und dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind (Nutzungsbezogener Einzelhandel). Ausnahmsweise sind diese ebenfalls zulässig, wenn die Verträglichkeit hinsichtlich der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Großenkneten anhand des aktuellen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nachgewiesen wurde.

nahversorgungsrelevante Sortimente: Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren, Biowaren, Drogerie-, Apothekerwaren, Papier-/ Schreibwaren, Zeitschriften, Schnittblumen

zentrenrelevante Sortimente: Sanitätswaren, Bücher, Spielwaren, Bastelartikel, Bekleidung, Wäsche, Sportbekleidung, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Baby-/ Kinderartikel, Schuhe, Lederwaren, Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkwaren, Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen, Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche, Uhren, Schmuck, Optik, Akustik, Musikalien, Münzen, Briefmarken, Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto, Heimtextilien, Gardinen / Zubehör, Fahrrad / Zubehör, Lampen / Leuchten, Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

4. Innerhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiet MI 1 sind je Wohngebäude maximal acht Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, sind je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig.
5. Innerhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiet MI 2 sind je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
6. Innerhalb der gem. § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete WR und der gem. § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 3 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.

Änderungen

- *Empfehlung:* Verzicht auf Regelungen zu Wohngemeinschaften für Arbeitnehmer, Verzicht auf die Ausweisung von Reinen Wohngebieten
- Aufnahme Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel
- Ergänzung Anzahl Wohneinheiten bei aneinandergelagerten Gebäuden



Entwurf – Textliche Festsetzungen

Immissionsschutz

10. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 durchzuführen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Abbildung 3 zu entnehmen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ zum Schutz der Innenräume, in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a gem. DIN 4109 - 2:2018 - 01, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

| Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A) | Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB | |
|--|--|-----------|
| | Aufenthaltsräume in Wohnungen | Büroräume |
| 55 | 30 | 30 |
| 60 | 30 | 30 |
| 65 | 35 | 30 |
| 70 | 40 | 35 |
| 75 | 45 | 40 |

Die aufgeführten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

11. Als Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist in zukünftigen Schlafräumen zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zur gewährleisteten. Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,Nacht} > 50$ dB(A) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten. Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,Nacht} > 45$ dB(A) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten (siehe Abbildung 2). Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2, dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5 dB verminderten Pegeln ausgegangen werden kann .
12. Als Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zudem zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) innerhalb der festgesetzten Mischgebiet in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen 65 dB(A) $\geq L_{r,Tag} > 60$ dB(A) so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet sind oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind zukünftige Außenwohnbereiche in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen 60 dB(A) $\geq L_{r,Tag} > 55$ dB(A) so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet sind oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden. In Bereichen mit Beurteilungspegeln $L_{r,Tag} > 60$ dB(A) sind zukünftige Außenwohnbereiche so zu planen, dass sie zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet sind und durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden. Innerhalb der festgesetzten Reinen Wohngebiete sind zukünftige Außenwohnbereiche in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen 55 dB(A) $\geq L_{r,Tag} > 50$ dB(A) so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet sind oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden. Zukünftige Außenwohnbereiche in Bereichen mit Beurteilungspegeln $L_{r,Tag} > 55$ dB(A) sind so zu planen, dass sie zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet und durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden (siehe Abbildung 1).
13. Von den Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche und der Schlafräume vor Verkehrslärm kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

Änderungen

- Ergänzung Schallschutzfestsetzungen



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**