



19. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses Gemeinde Großenkneten

06.03.2025

TOP 10

B Plan Nr. 135

„Ahlhorn – Wildeshauser Straße Süd“

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

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



TOP 10

B Plan Nr. 135 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Süd“



Lage des Plangebietes & räumlicher Geltungsbereich



TOP 10

B Plan Nr. 135 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Süd“



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</p> <p><u>Wasser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinweis auf Wasserschutzgebiet ist in die Planunterlagen aufzunehmen <p><u>Brandschutz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinweise zum Brandschutz <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"> ▪ Der Anregung wird gefolgt. ▪ Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt. ▪ 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 Erforderlichkeit von Faunakartierungen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen <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 	<ul style="list-style-type: none"> Der Anregung wurde gefolgt. Die Abstimmung ergab, dass keine weitergehenden Untersuchungen erforderlich sind. Der Anregung wird gefolgt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planung dient der Beordnung eines bereits bebauten Bereichs.



Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Oldenburg</p> <p><u>Wald</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ An der Wildeshauser Straße und an der Vechtaer Straße befindet sich vermutlich Wald nach Landeswaldgesetz ▪ Sofern Wald überplant wird, ist ein Waldgutachten vorzulegen und es sind Ersatzaufforstungen nachzuweisen <p><u>Städtebau</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen erhebliche Bedenken bezüglich der Steuerung von Wohngemeinschaft für Arbeitnehmer (Bestimmtheit, Rechtsgrundlage & Vollzug) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Abstimmung mit dem Landkreis hat ergeben, dass es sich bei den Gehölzbeständen an der Wildeshauser Straße nicht um Wald handelt. ▪ Die Waldflächen im Bereich des Forstamtes an der Vechtaer Straße werden im Bebauungsplan gesichert. ▪ Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. → <i>Empfehlung: Verzicht auf die Regelungen und die Ausweisung von Reinen Wohngebieten im weiteren Verfahren</i>



Anregung	Abwägungsvorschlag
<p>Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg</p> <ul style="list-style-type: none"> Die im Schallgutachten vorgeschlagen Maßnahmen sollten in den Bebauungsplan aufgenommen 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 Anregung wird gefolgt. Die vorgebrachten Hinweise sind bei zukünftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.



→ Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

TOP 10

B Plan Nr. 135 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Süd“

Entwurf - Planzeichnung





Entwurf - Planzeichnung



Änderungen

- Ausweisung im Bereich Forstamt
- Anpassung Erhalt Gehölze gem. Empfehlung Landkreis Oldenburg zu B Plan Nr. 136



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 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. § 6a BauNVO festgesetzten Urbanen Gebiete MU 1 - MU 3 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a (3) Nr. 1 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
4. Innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI) und der gem. 6a BauGB festgesetzten Urbanen Gebiete (MU 1 - MU 3) 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

5. Innerhalb der gem. § 6a BauNVO festgesetzten Urbanen Gebiete MU 1 sind je Wohngebäude maximal zehn Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, sind je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig.
6. Innerhalb der gem. § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete WR 4 und der gem. § 6a BauNVO festgesetzten Urbanen Gebiete MU 2 & MU 3 sind je Wohngebäude maximal acht Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, sind je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig.
7. Innerhalb der gem. § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete WR 3, der gem. § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete MI sind je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
8. Innerhalb der gem. § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete WR 2 und der gem. § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 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.
9. Innerhalb der gem. § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete WR 1 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 aneinander gebauten Gebäuden gem. Empfehlung Landkreis zu B Plan Nr. 136



Entwurf – Textliche Festsetzungen

Immissionsschutz

13. 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 Planzeichnung 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.

14. 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 zu gewährleisten. 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. 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.
15. Als Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) innerhalb der festgesetzten Reinen Wohngebiete in Bereichen mit Beurteilungspegeln $L_{r,Tag} > 50$ dB(A), innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete in Bereichen mit Beurteilungspegeln $L_{r,Tag} > 55$ dB(A) und innerhalb der festgesetzten Mischgebiet und Urbanen Gebiete in Bereichen mit Beurteilungspegeln $L_{r,Tag} > 60$ dB(A) nur zulässig, wenn durch die Anordnung an der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände, Positionierung im Schallschatten von Nebengebäuden) die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 sichergestellt werden kann.
16. 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.
17. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB, Zweckbestimmung: Schutz gegen Gewerbe- und Freizeitlärm sind Fenster von Schlaf- und Wohnräumen, die von Überschreitungen der Immissionswerte nach TA Lärm betroffen sind, fest verschlossen auszuführen und gegebenenfalls mit schalldämmten Lüftungssystemen zu versehen. Sollten an den betroffenen Seiten Loggien oder Terrassen vorgesehen sein, sind diese vollständig zu verglasten. Auf die genannten Maßnahmen kann verzichtet werden, wenn sichergestellt wird, dass durch die Anordnung einer geeigneten Lärmschutzwand

Änderungen

- Ergänzung Schallschutzfestsetzungen

TOP 10

B Plan Nr. 135 „Ahlhorn – Wildeshauser Straße Süd“



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**