

Gemeinde Großenkneten

Bebauungsplan Nr. 140

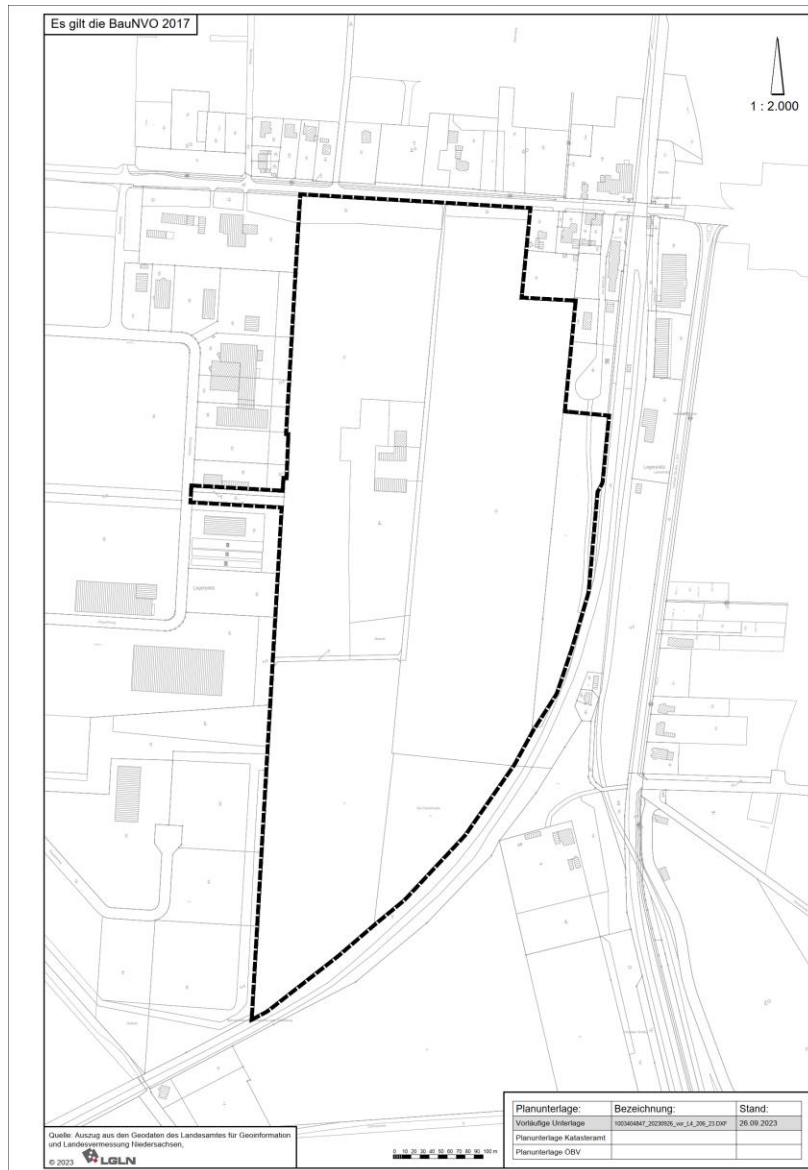
Gewerbegebiet Ahlhorn

Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Beschluss über den Entwurf

und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Geltungsbereich Vorentwurf 24,4 ha



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

Übersicht Luftbild (Google Earth)



Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete

Cloppenburger Straße

Einzelhandel

Bahnhof

Urbane Gebiete, Allgemeine Wohngebiete

B-Plan Nr. 75

Vechtaer Straße

Mischgebiet

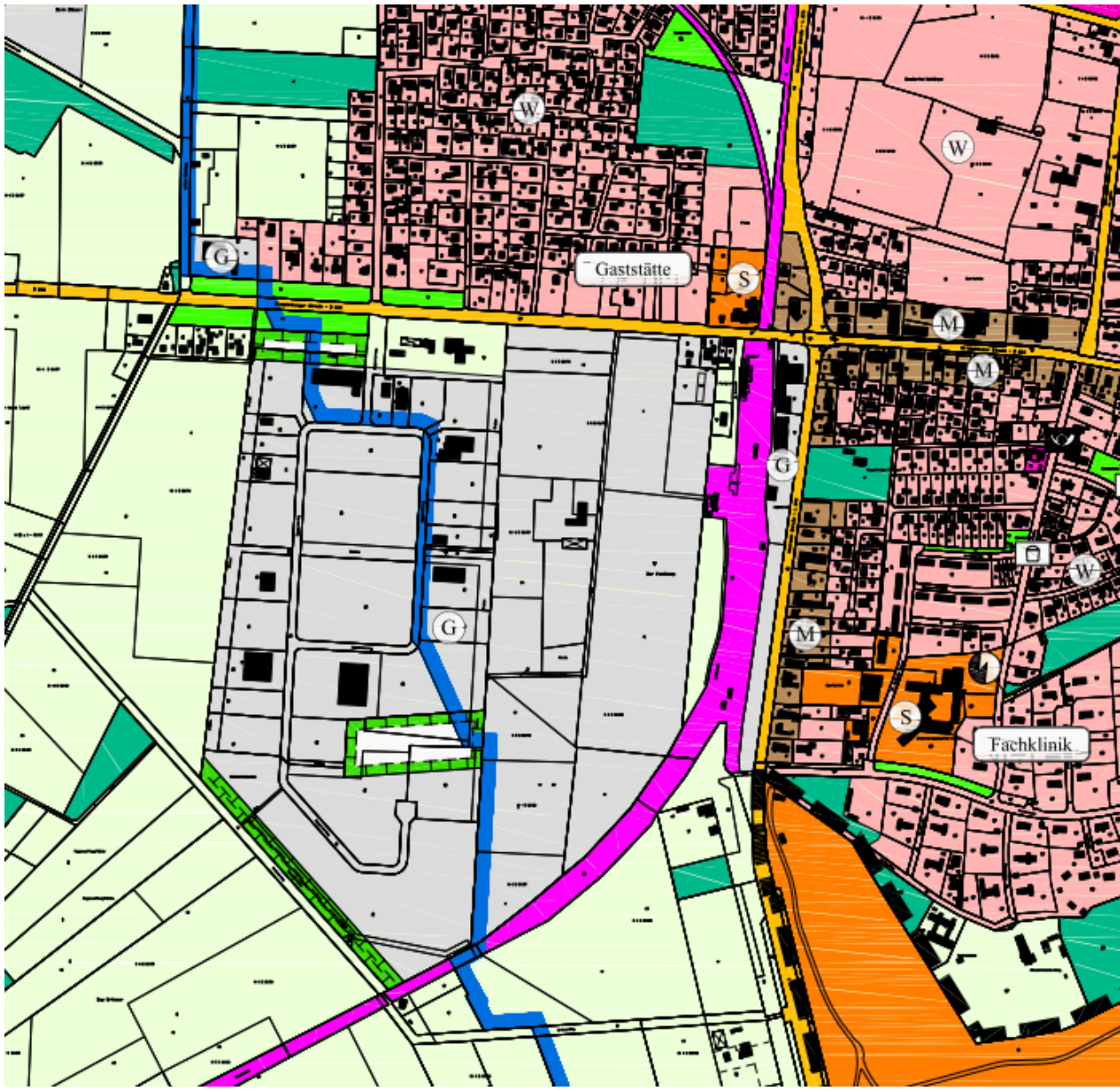
Bahnhlinie

Image © 2024 Airbus

Google Earth



Flächennutzungsplan



Vorentwurf des Bebauungsplanes

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 m² 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>	Schwarzerle
<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 cathartica</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

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Landkreis Oldenburg	
Kontingentierung – Gewerbegebietstypische Nutzung	GE + Zusatzkontingent B-Pläne ohne Einschränkung im Gemeindegebiet
Artenschutz – Kartierung, Maßnahmen, Ausgleich	Kartierung noch keine 5 Jahre alt Begründung wurde um Maßnahmenbeschreibung ergänzt Keine anspruchsvollen Arten betroffen
Straßenbäume Anzahl	Festlegung in Erschließungsplanung (wie B 75)
20% Wildwiesenmischung	Wird nicht als private Grünfläche festgesetzt (wie B 75)
Kompensation	Nachweis erbracht
Bilanzierung Hecken	Wertstufe bleibt aufgrund Randlage
Plaggenesch	Höherstufung um 0,5
Beleuchtung	Aufnahme eines Hinweises
Rückhaltbecken	Wertstufe bleibt, da naturnahe Gestaltung möglich
Waldausgleich	Nachweis erbracht
Einzelhandel	Ausschluss von Einzelhandel wie in B 75
Archäologische Bodenfunde	Ergänzung in Begründung und Prospektion

Kampfmittel - LGLN	In Teilflächen Sondierung erforderlich, Kennzeichnung im Plan
EWE Netz - Hinweise zur Versorgung	
Nds. Landesamt für Denkmalpflege	Archäologische Bodenfunde, siehe oben
VBN - Hinweise zum ÖPNV	
Telekom - Hinweise zur Versorgung	
LBEG – Hinweise zum Boden	
Deutsche Bahn	
Hinweis auf nicht entwidmetes Flurstück	Aus Geltungsbereich raus
Hinweise auf Bahnbetrieb, Abstände, Bepflanzung	Schienenlärm im Schallgutachten berücksichtigt, Ergänzung Belange der Bahn in Begründung
Autobahn GmbH – Hinweis auf Vorbelastung	Aufnahme in Plan
Nds. Landesforsten – Waldausgleich	Nachweis erfolgt
OOWV – Hinweise zur Versorgung und Grundwasserschutz	Ergänzung um Wasserschutzzone

Kampfmittel

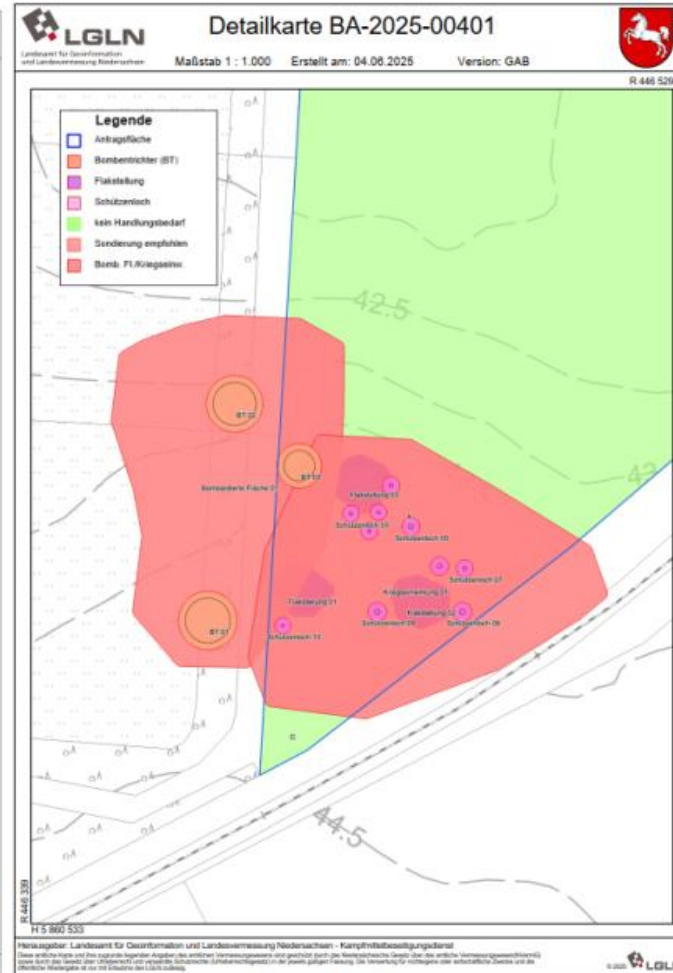


Abbildung 8: Ergebniskarte Kriegsluftbildauswertung sowie Detailkarte, 04.06.2025

Entwurf des Bebauungsplanes

Geltungsbereich Entwurf 17,9 ha



Herausnahme von Flurstück, das von der DB noch nicht entwidmet ist (Wald im Osten)

Erweiterung um Flächen der Cloppenburg Straße zur Sicherung verkehrlenkender Maßnahmen

Entwurf – Planzeichnung

GE e 1	
0,8	a
OK 16 m	

GE e 2	
0,8	a
OK 16 m	

GE e 2	
0,8	a
OK 20 m	



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
OK 13,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß OK= Oberkante

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

Private Grünfläche
 Öffentliche Grünfläche
RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

13. 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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

60,65 Maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A)

Emissionskontingente tagsüber/nachts in Teilflächen (s. Textl. Fests. Nr.4 (1))

Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente

Lärmzusatzkontingente zu den Emissionskontingenten (s. Textl. Fests. Nr.4 (2))

Lärmzusatzkontingente, Bezugspunkt

Richtungssektorgrenze der Lärmzusatzkontingente zu den Emissionskontingenten

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Entwurf – Planzeichnung

GE e 1
0,8 | a
OK 16 m

GE e 2
0,8 | a
OK 16 m

GE e 2
0,8 | a
OK 20 m



Änderungen:

- Herausnahme der Waldfläche im Osten
- Erweiterung Verkehrsfläche Cloppenburg Straße
- Zusätzliche Planstraße 4 – Anbindung Bahnhof
- Reduzierung Straßenbreiten Planstraße 1,2,3
- Erhalt Gehölzbestände an Cloppenburg Straße und südlich Planstraße 3
- Reduzierung Grünstreifen im Westen (Pflanzgebot)
- Vergrößerung RRB im Südosten
- Steuerung Betriebsleiterwohnungen
Steuerung Einzelhandel
- Anpassung Lärmschutzgutachten und Festsetzungen zum Lärmschutz

eingeschränkte Gewerbegebiete GEe	175.378 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	20.760 m ²
Öffentliche Grünfläche	19.161 m ²
Davon Zweckbestimmung RRB = 13.524 m ²	
Davon Flächen zum Erhalt E1 = 5.638 m ²	
Private Grünfläche	16.071 m ²
Flächen zum Anpflanzen = 14.732 m ²	
Fläche zum Erhalt = 1.339 m ²	

Entwurf – Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe

- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Textilien, Schuh- und Lederwaren als Betriebe der Erstversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht zulässig.
- (3) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
- (4) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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 Erschießungsstraße 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.

Neu:
Zulässigkeit von
betriebsbezogenem
Wohnen im GEe1

Einschränkung
Einzelhandel
(branchenbezogen)

Entwurf – Textliche Festsetzungen

4. Emissionskontingente

- (1) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 je m² weder tags (06:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 06:00 h) überschreiten:

Teilfläche	Fläche in m ²	L (EK), T dB(A)/m ²	L (EK), N dB(A)/m ²
TF 1	22.651	56	41
TF 2	19.694	56	41
TF 3	70.019	60	45
TF 4	16.038	55	40
TF 5	17.781	55	40
TF 6	30.680	54	39

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:

Zusatzkontingente für die einzelnen Sektoren:

Sektor	Winkel		EK,zus, T	EK, zus, N
Sektor	Anfang	Ende	dB(A)/m ²	dB(A)/m ²
A	32,0	91,0	2	2
B	91,0	157,0	1	1
C	157,0	211,0	7	7
D	211,0	304,0	17	17
E	304,0	319,0	10	10
F	319,0	338,0	3	3
G	338,0	11,0	0	0
H	11,0	32,0	3	3

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: 446582,35 North: 5861025,42

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).

Änderung:
Anpassung der Kontingente
an geänderte Flächen und
Schutzwürdigkeit der
umliegenden Nutzungen

Entwurf – Textliche Festsetzungen

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.

Schlafräume

An den Fassaden bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen. 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.

Keine Änderung

Entwurf – Textliche Festsetzungen

6. Erhalt von Bäumen und Sträuchern

- (1) Innerhalb der in der Planzeichnung als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung E 1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang gemäß nachfolgender Liste nachzupflanzen. Pflegemaßnahmen sind zulässig.
- (2) Innerhalb der in der Planzeichnung als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung E 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Eichen zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

7. 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) Der Pflanzstreifen am westlichen Rand 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 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.

8. 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.

Neu:
Erhalt von Bäumen und
Sträuchern

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</i> , <i>C. laevigata</i>	Weißdorn
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel

Entwurf - Hinweise

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.

Im Plangebiet muss mit archäologischen Fundstellen gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche daraus resultierende Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG).

Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist, z. B. durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten, durch entsprechende Fachkräfte (Archäologen) auf dem Areal zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Archäologischen Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Tel. 0441 / 20576615 oder geeigneten privaten Grabungsfirmen ist erforderlich.

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.

Von den bestehenden Autobahnen (hier A29 und auch A1) gehen ebenfalls Lärmbelastungen aus. Ein Schutzanspruch bzw. eine Kostenübernahme für Schutzmaßnahmen durch die Autobahn GmbH ist nicht möglich.

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 Lichtemissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)“ verwiesen.

Bei der Installation der Außenbeleuchtung sollte eine Beleuchtung der neu anzulegenden Anpflanzungen sowie der umgebenden Landschaft und des Nachthimmels vermieden werden. Zudem sollten insektenfreundliche Beleuchtungskörper zur Verwendung kommen. Folgende Eigenschaften sind geeignet: Natriumdampf- oder LED-Lampen mit 2.700-3.000 Kelvin; insektendicht schließendes Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von < 60 °C; nach unten gerichteter Lichtkegel (Vermeidung von Streulicht).

9. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Großenkneten. Die nächstgelegenen Förderbrunnen befinden sich mehr als 3 km nördlich des Plangebietes. Die am 13.12.2002 im Amtsblatt verkündete Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten. Grundsätzlich sind in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

- Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik,
- Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“,
- Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. AwSV),
- Anwendung der RiStWaG.

Ergänzung:
Vorbelastung Autobahn
Lichtemissionen
Wasserschutzzone

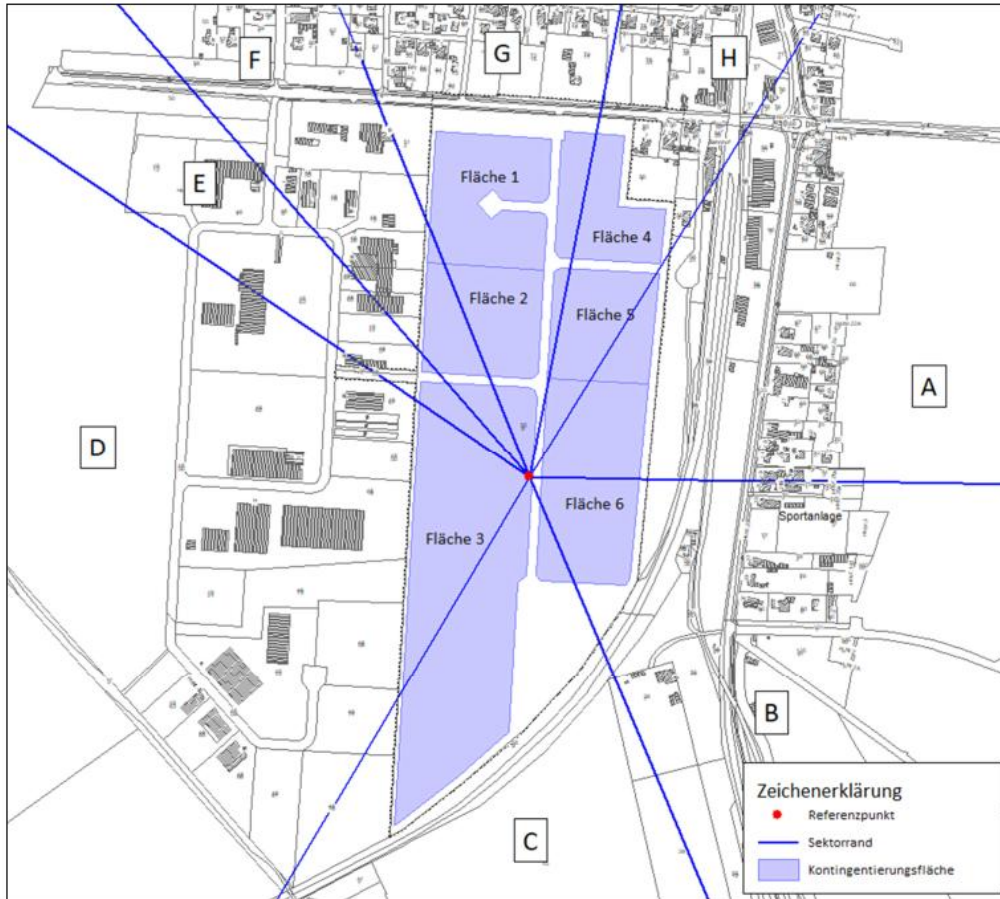
Lärmschutzgutachten



Immissionsorte



Emissionskontingente und Zusatzkontingente



Teilfläche	Fläche m ²	Emissionskontingent tags dB(A)/m ²	Emissionskontingent nachts dB(A)/m ²
Fläche 1	22.651	56	41
Fläche 2	19.694	56	41
Fläche 3	69.689	60	45
Fläche 4	16.038	55	40
Fläche 5	17.781	55	40
Fläche 6	30.680	54	39

Zusatzkontingente für die einzelnen Sektoren

Sektor	Winkel		EK _{zus,T} dB(A)/m ²	EK _{zus,N} dB(A)/m ²
	Anfang °	Ende °		
A	32	91	2	2
B	91	157	1	1
C	157	211	7	7
D	211	304	17	17
E	304	319	10	10
F	319	338	3	3
G	338	11	0	0
H	11	32	3	3

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

Straßen- und Schienenlärm - MALP

Schalltechnische Untersuchung B-Plan Nr. 140 "Ahlhorn - südlich Cloppener Straße"

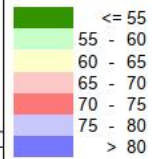
Karte 5 - maßgebliche Außenlärmpegel

Zeitbereich: LrN
Datum: 11.11.2025
Rechenhöhe: 5 m über Grund

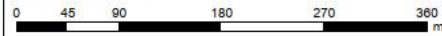
Zeichenerklärung

- Bebauungsplangrenze
- ⊕ Immissionsort
- Straße
- Schiene
- ▨ Flächenquelle

maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A)



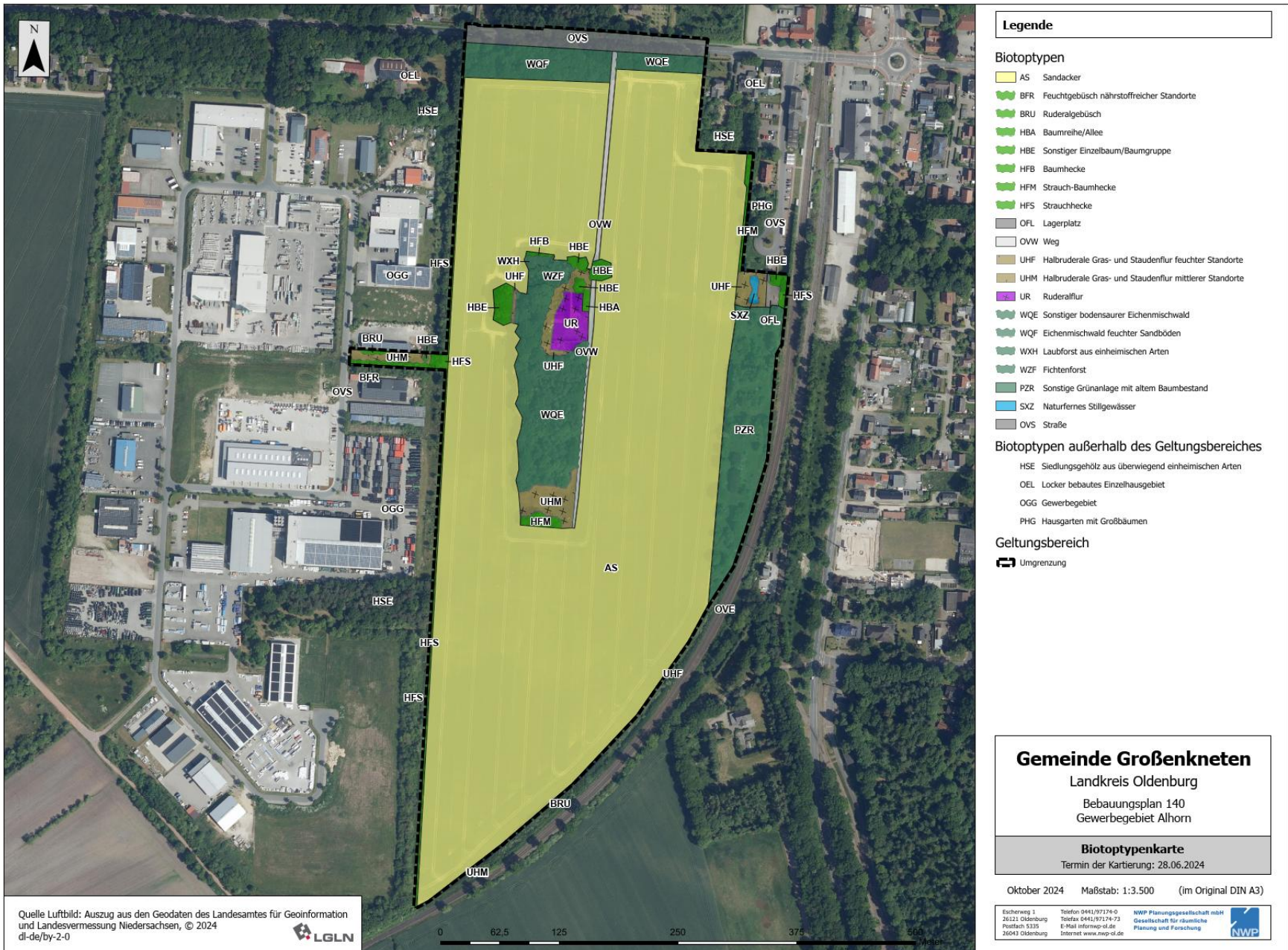
Maßstab 1:5500



Fachgutachten

Natur und Landschaft

Umweltbericht – Erfassung Biotoptypen und Eingriffsregelung



Kompensation versiegelungsbedingter Eingriff – 106.398 Wertpunkte

Die erforderlichen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen werden im Kompensationsflächenpool „Am Lemsen“ des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbands (OOWV) ausgeglichen. Es handelt sich um vier im engen räumlichen Zusammenhang gelegene Flächen von insgesamt rd. 13,6 ha Größe nördlich der Siedlungslage von Ahlhorn.

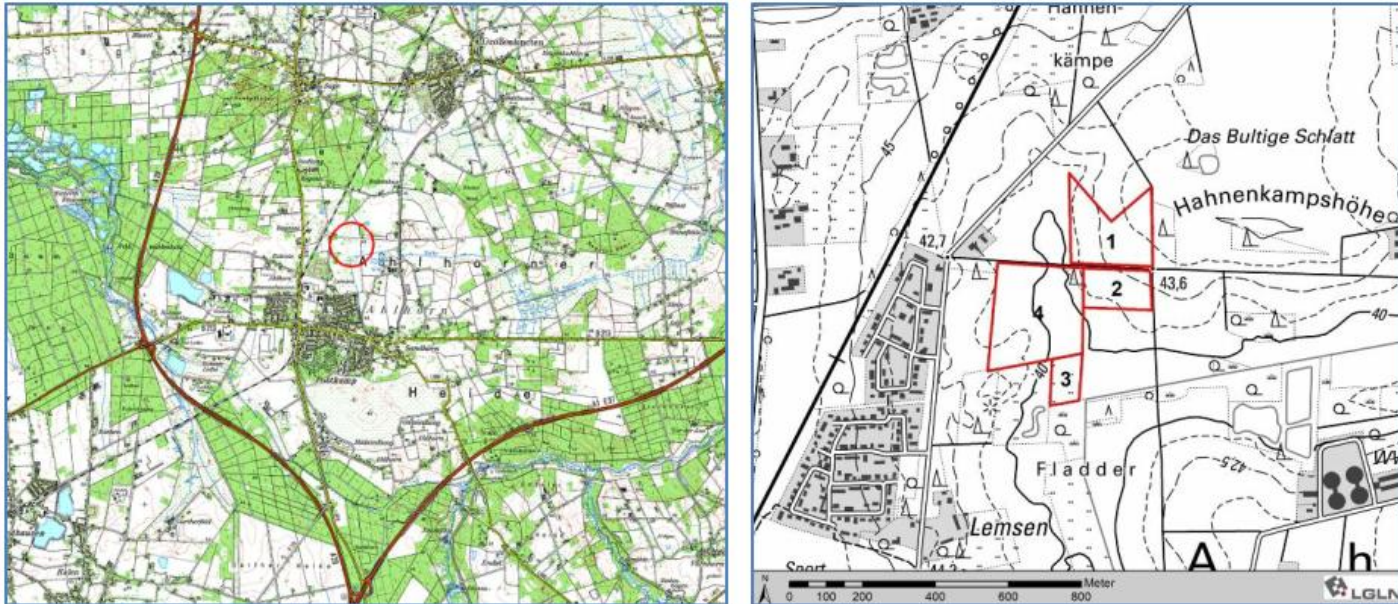


Abbildung 9: Lage des Kompensationsflächenpools "Am Lemsen"

Forstfachliche Bewertung und Kompensationsbedarf bei Waldumwandlung



Abbildung 2. Lage der Bestandestypen

Ralf Bößmann Forstliche Dienstleistungen

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

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 m²)
- II: Eichen – Altholz (2400 m²)
- III: Kiefern – Eichen Mischbestand (4490 m²)
- IV: Birkenreinbestand (4070 m²)

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

- V: Eichen – Mischbestand (5500 m²)

Die dritte Fläche, im Osten an der Bahntrasse gelegen:

- VI. lichter Laubholz – Mischbestand (mit Fichte) (11000 m²).

Zusammenfassung und Herleitung der Kompensationshöhen

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

Bestandestyp / Teilfläche	Flächengröße m ²	Tabellen Nr.	Nutzfunktion WS	Schutzfunktion WS	Erholungsfunktion WS	arithm. Mittel WS	Kompensat. Faktor	Flächenausgleich m ²
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

Kompensation für Waldumwandlung - 19.850 qm

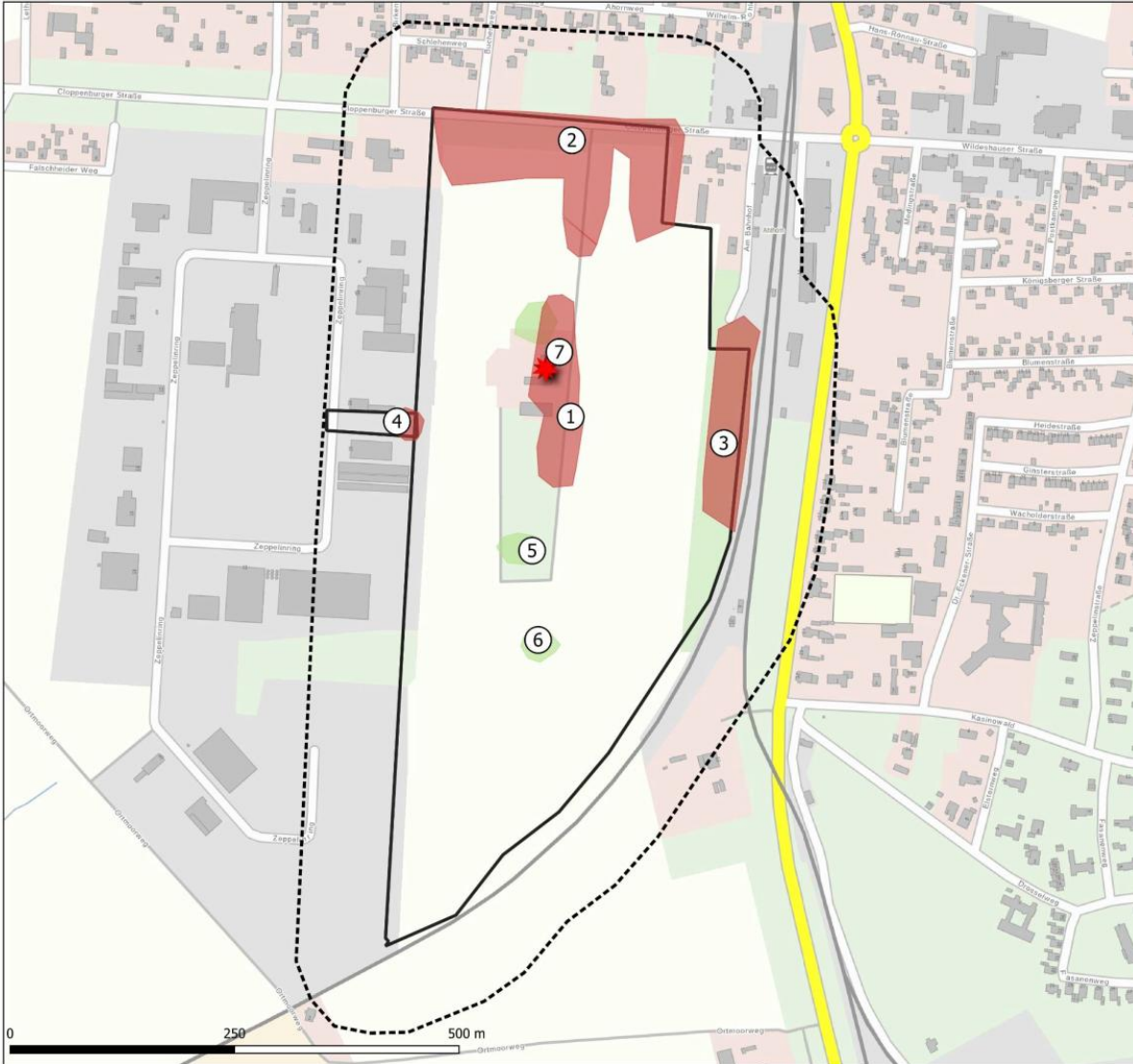


Der Waldausgleich erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstückes 125 der Flur 35 in der Gemeinde Großenkneten. Für die Durchführung der Maßnahme werden als Teilfläche in Höhe von 2,165 ha der Gesamtfläche von 3,5486 ha von der bisherigen Nutzung als Ackerland durch Aufforstungsmaßnahmen in einen Laubwald mit Entwicklung eines Waldrandes umgewandelt werden.

Für diesen Waldausgleich wird ein Vertrag mit der Niedersächsischen Landesforsten (Forstamt Ahlhorn) vor dem Satzungsbeschluss geschlossen.

Abbildung 7: Fläche für den Waldausgleich und eine Ersatzaufforstung.

Fauna – Fledermäuse Konfliktpunkte



Fledermausuntersuchung im Bereich „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Ahlhorner Heide“

Karte 1: Ergebnisse der Fledermauskartierung 2021 - Darstellung der Konfliktpunkte

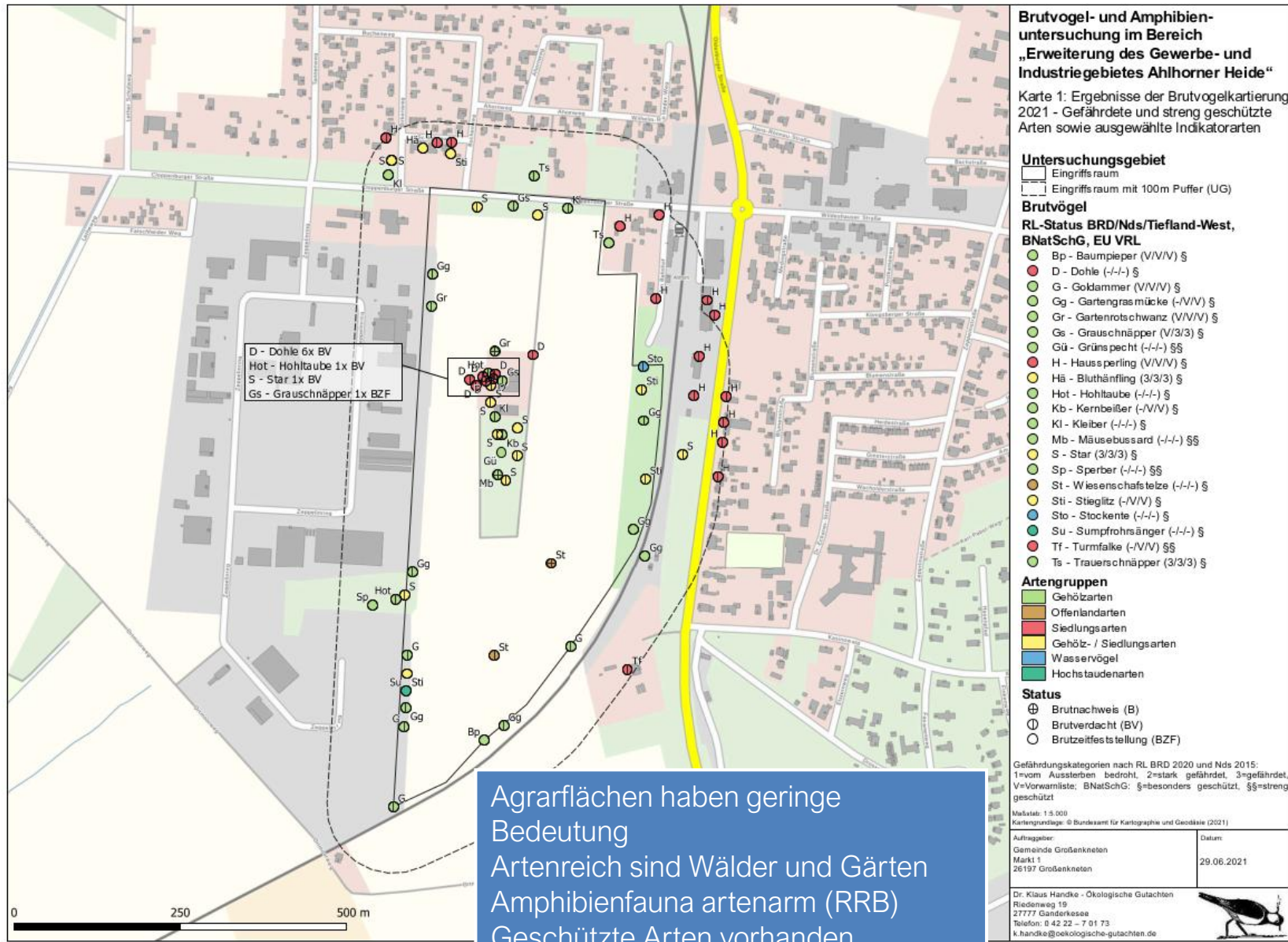
- Legende**
- Plangebiet
 - 100m Puffer um das Plangebiet
 - Quartiere**
 - ★ Zwergfledermaus
 - Bewertung**
 - Hohe Bedeutung
 - Mittlere Bedeutung
 - Konfliktpunkte

Vermeidung /Minderung des Eingriffs durch geeignete Maßnahmen oder Kompensation

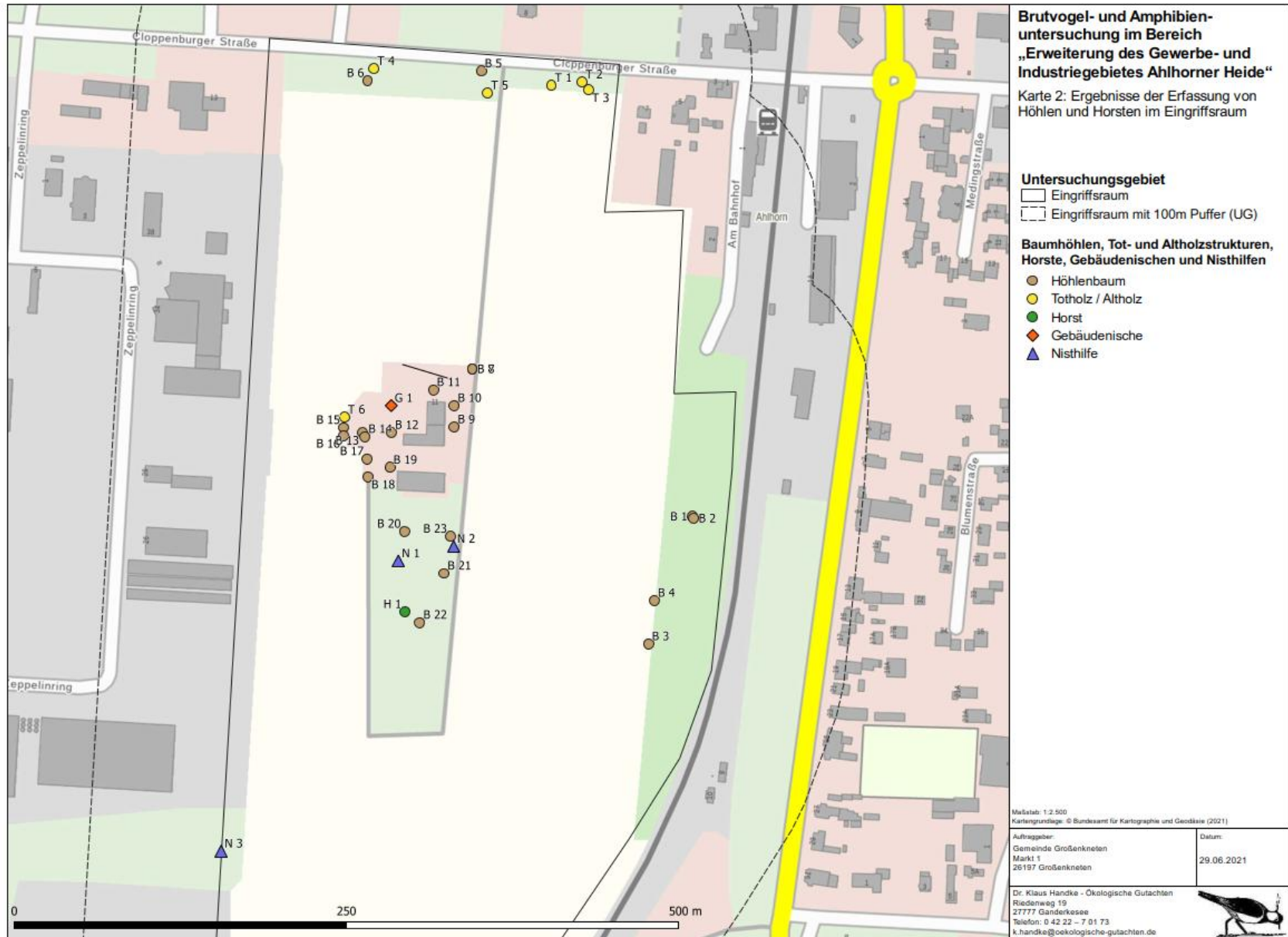
Maßstab: 1:4.200 Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2021	
Auftraggeber: Gemeinde Großenkneten Markt 1 26197 Großenkneten	Datum: 09.11.2021
Dr. Klaus Handke - Ökologische Gutachten Riedenweg 19 27777 Gandersesse Telefon: 0 42 22 - 7 01 73 k.handke@oekologische-gutachten.de	



Fauna – Brutvögel und Amphibien – gefährdete und geschützte Arten



Fauna – Brutvögel und Amphibien – Höhlen und Horsten



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Entwurf – Erschließungskonzept



Gen