

Gemeinde Großenkneten

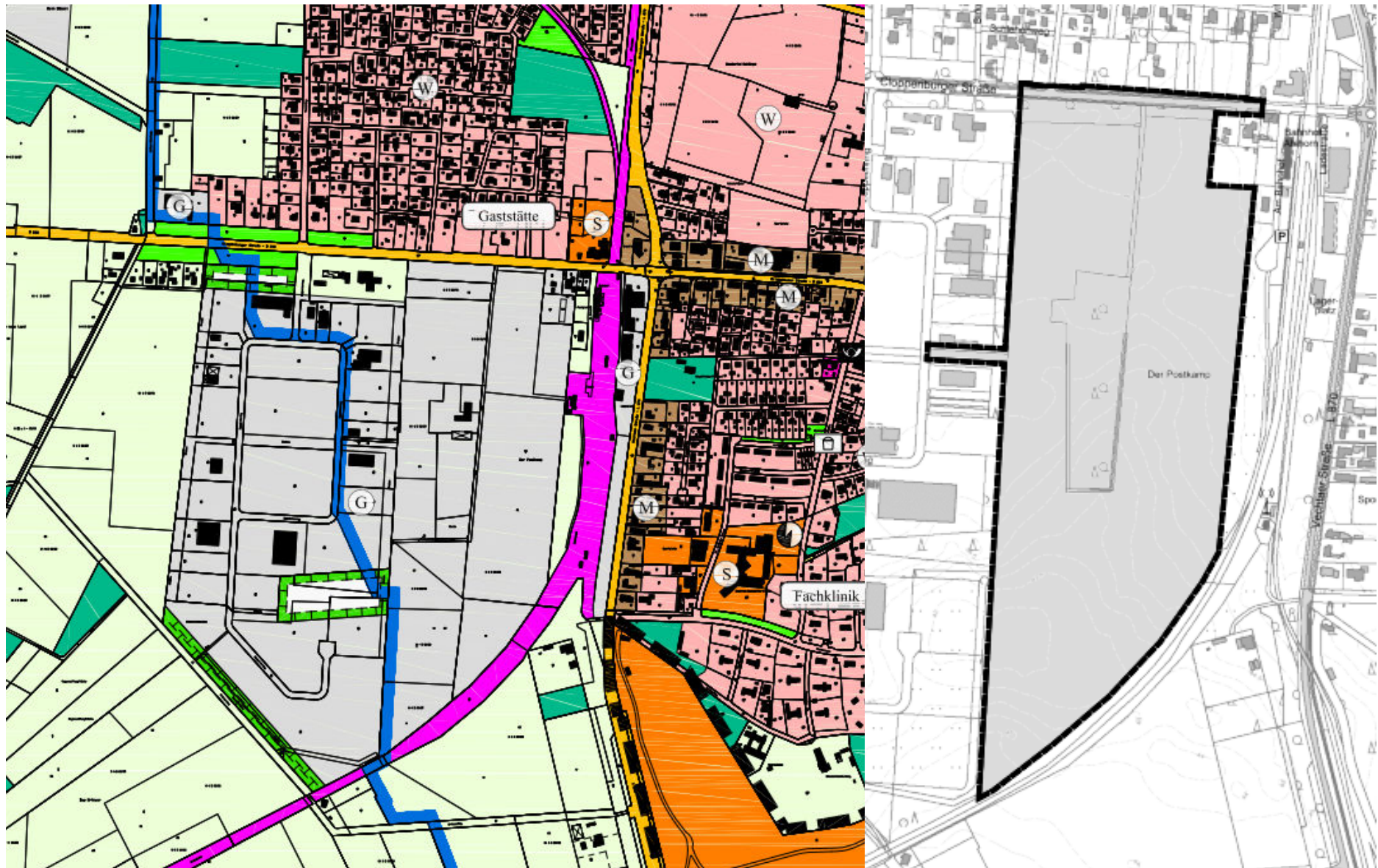
Bebauungsplan Nr. 140

Gewerbegebiet Ahlhorn

Beratung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 Abs.2 BauGB
und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss

Flächennutzungsplan und Geltungsbereich



Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 140

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 dB(A) 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 – 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 Aufsicht- 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 Aufsicht- 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.

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:

Zusatzkontingenten 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 k mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

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 schalldämmter 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.

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>Fraxinus 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 carthatica</i>	Kreuzdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel

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 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 vorzuzulassen.

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, Holzkohleasammlungen, 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 Lichtimmissionen 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 Leuchtungskörper 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.

Ergebnisse der Beteiligung
gemäß § 3 (2) BauGB
und § 4 (2) BauGB

Landkreis Oldenburg	
Naturschutz und Landschaft	
CEF Maßnahmen Hohltaube und Grünspecht, Mäusebussard	Hohltaube 3 Nisthilfen, Grünspecht geeignete Bäume im Umfeld, 3 Nisthilfen für Mäusebussard
Zwergfledermaus Hofgebäude	Vorsorglich 2 Ersatzquartiere in Bäumen oder Gebäuden
Kompensation	Übersicht über Ökokonto wird übermittelt
Pflanzstreifen – Unterbrechung für Zufahrten	Festsetzung wird konkretisiert + Zweckbestimmung Grünfläche
Einzelhandelskonzept	Abwägung wird ergänzt
Einzelhandel generell ausschließen	Wird nicht berücksichtigt, siehe BPlan 75, Abwägung wird ergänzt Festsetzung wird konkretisiert
Hinweise zum Brandschutz, Abwasserentsorgung	Begründung wird ergänzt
Waldausgleich	Durch vertragliche Regelungen gesichert
Pflanzgebot	Festsetzung wird redaktionell angepasst (Sträucher)

Weitere Fachbehörden	
Kampfmittel - LGLN	Sondierung erfolgt, Kennzeichnung im Plan kann entfallen, da flächendeckende Räumung erfolgt
Hunte-Wasseracht - Entwässerung	Konzept in Erschließungsplanung, ausreichend Fläche für Regenrückhaltung
Nds. Landesamt für Denkmalpflege	aufgrund Kampfmittelräumung Verzicht auf Prospektion
Gewerbeaufsichtsamt- Hinweise zum Gutachten (Immissionspunkte)	Gutachten wurde redaktionell angepasst
Telekom - Hinweise zur Versorgung	Werden zur Kenntnis genommen
LBEG – Hinweise zum Boden, Baugrund, Kompensationsflächen	Werden zur Kenntnis genommen
Deutsche Bahn Ag Hinweise auf Bahnbetrieb	Werden zur Kenntnis genommen
Autobahn GmbH – Hinweis auf Vorbelastung, Werbeanlagen	Aufnahme in Plan
Nds. Landesforsten – Waldausgleich	Nachweis erfolgt
OOWV – Hinweise zur Versorgung und Grundwasserschutz	Wurden in Planunterlagen aufgenommen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit