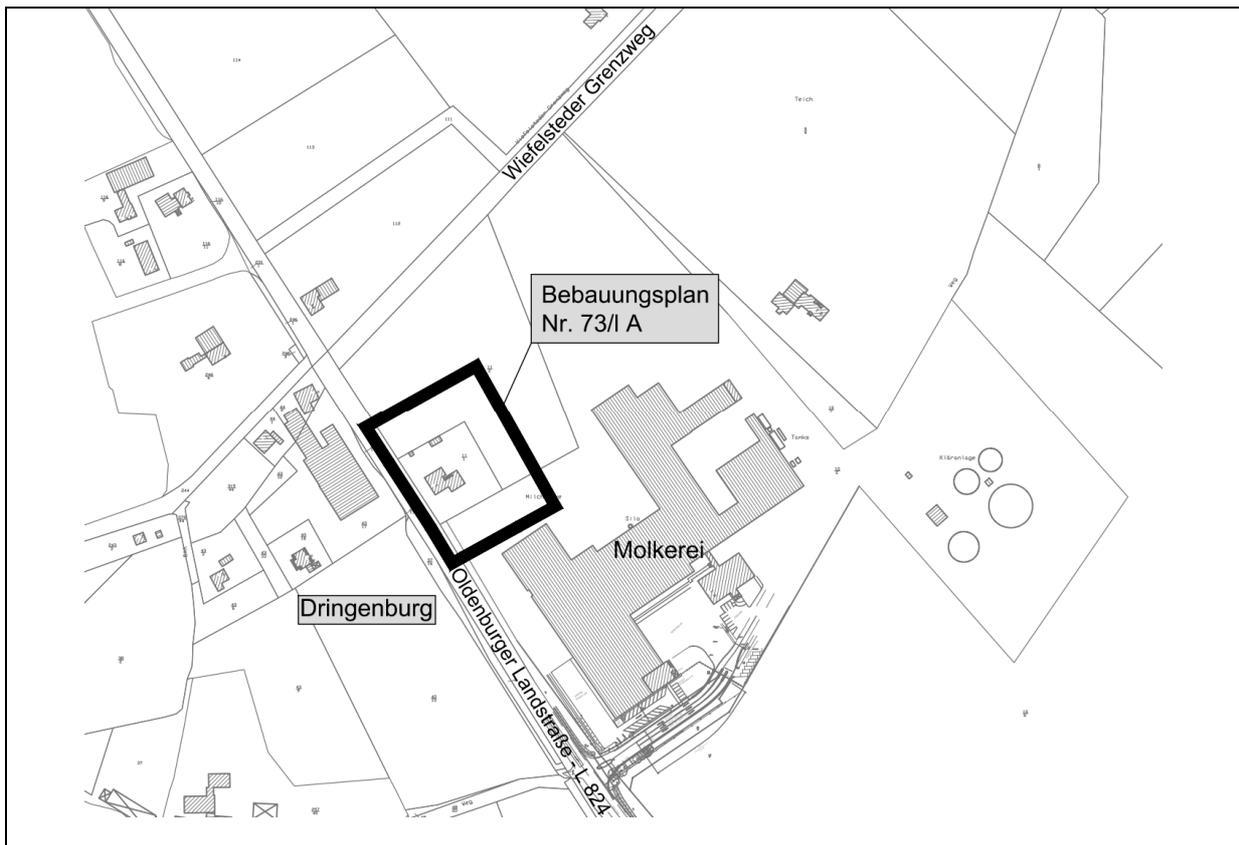


Gemeinde Wiefelstede

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 73/I A

„Gewerbegebiet Molkerei Dringenburg,
Änderung und Erweiterung“



Übersichtsplan

Februar 2014

Vorentwurf

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung





INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Beschreibung des Plangebietes	3
1.4	Planungsrahmenbedingungen.....	3
1.5	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.....	4
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	6
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6
3.2	Abwägungsrelevante Belange	6
3.2.1	Verkehrliche Belange.....	6
3.2.2	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	6
3.2.3	Belange von Natur und Landschaft.....	7
3.2.4	Belange der Wasserwirtschaft.....	8
3.2.5	Archäologische Denkmalpflege	8
3.2.6	Klimaschutz	8
4.	INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	8
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	8
4.2	Bauverbotszone.....	9
4.3	Grünflächen/Grünordnungsmaßnahmen	9
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	9
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	9
5.2	Ver- und Entsorgung	9
5.3	Daten zum Verfahrensablauf	10

ANLAGEN

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 73/I

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, das Bebauungsplangebiet zu erweitern, um das Gewerbegebiet der Molkerei Dringenburg zu arrondieren.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 73/I A sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutz-gesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Die Molkerei Ammerland liegt in Dringenburg an der Oldenburger Straße L 824, die im Süden nach Wiefelstede und im Norden nach Varel führt. Der Standort der Molkerei mit Produktionsanlagen, Trockentürmen und Verwaltungsgebäude liegt nordwestlich einer Gemeindestraße, die zur Erschließung des Betriebsgeländes dient. Stellplätze für Mitarbeiter befinden sich parallel zur L 824 und am östlichen Rand der Gemeindestraße. Im Südosten ist ein Lkw-Parkplatz mit einem Wall in Richtung L 824 vorhanden. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine betriebsinterne Kläranlage.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 73/I A befindet sich nordwestlich der vorhandenen baulichen Anlagen der Molkerei. Es handelt sich dabei um ein Grundstück mit einem Wohnhaus und den daran angrenzenden randlichen Flächen des Grundstücks der Molkerei. Im Südosten schließen das Molkereigebäude mit Umfahrt an, im Nordosten liegt eine Freifläche, die als betriebliche Abstellfläche genutzt wird. Im Nordwesten grenzt eine Weidefläche an. Das Wohngrundstück ist zu den angrenzenden Nutzungen durch eine breite Gehölzreihe abgeschirmt.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

Regionales Raumordnungsprogramm

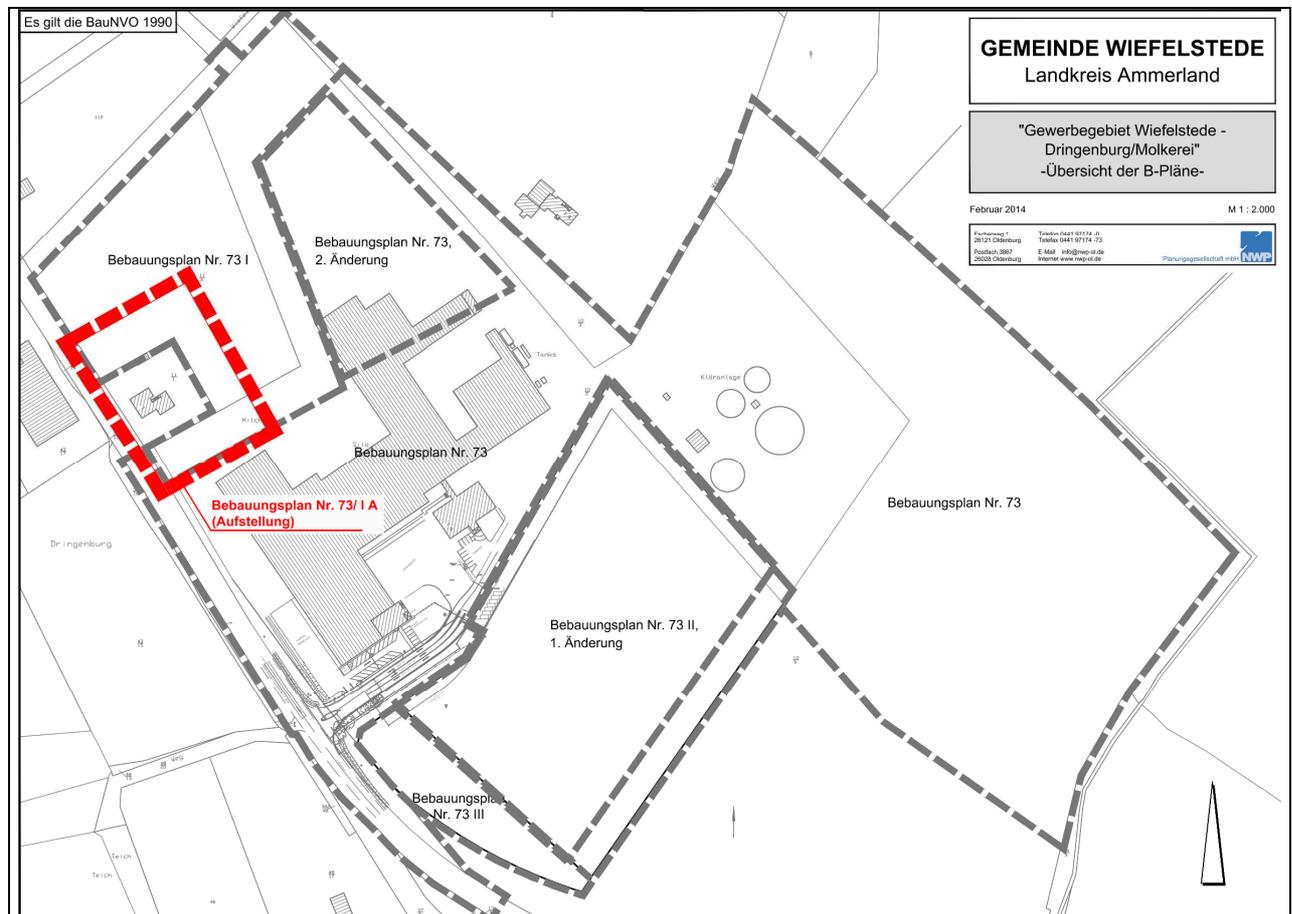
In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland ist Wiefelstede als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und der Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet. Für die Flächen im Plangebiet werden keine Aussagen getroffen.

Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist durch die 45. FNP-Änderung als gewerbliche Baufläche dargestellt, der Bebauungsplan Nr. 73/I wurde hieraus entwickelt.

□ Bebauungspläne

Die Molkerei Dringenburg ist planungsrechtlich durch die Bebauungspläne Nr. 73, 73/I, 73/II und 73/III sowie der 2. Änderung des B-Planes Nr. 73 und der 1. Änderung des B-Planes Nr. 73/II beordnet. Hier sind überwiegend Gewerbegebiete ausgewiesen.



Das Plangebiet erfasst einen Teilbereich des B-Planes Nr. 73/I. Hier ist ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,2 und einer zweigeschossigen Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt, die für untergeordnete produktionsbedingte Betriebsteile im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 20 m überschritten werden kann. Die abweichende Bauweise lässt Gebäudelängen von über 50 m zu. Überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sind in einem Abstand von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie der Oldenburger Landstraße nicht zulässig. Zur Sicherung der Nachbarschaftsverträglichkeit sind Emissionskontingente ausgewiesen. Randlich sind entlang der Oldenburger Straße 15 m breite und randlich des Wohngrundstücks 15 bis 20 m breite Anpflanzungsflächen festgesetzt.

1.5 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.73/I A erfasst Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 73/ I „Molkerei Dringenburg“ und bisherige Wohngrundstück auf dem Flurstück 11/1. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von rd. 0.8 ha.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Bei der Molkerei Ammerland handelt es sich um einen expandierenden Betrieb, der sich am Standort in Dringenburg etabliert hat und einen wichtigen Wirtschaftsstandort in der Gemeinde Wiefelstede darstellt. Die Gemeinde Wiefelstede räumt der Sicherung dieses Standortes zur Erhaltung und Mehrung von Arbeitsplätzen ein hohes Gewicht ein. Als expandierender Betrieb ist die Molkerei gefordert, sich durch betriebliche Maßnahmen den vorherrschenden Marktbedingungen anzupassen. Daher sind in den letzten Jahren bereits konstant bauliche Erweiterungsmaßnahmen durchgeführt worden. Der Standort in Dringenburg ist bereits im Flächennutzungsplan 1989 der Gemeinde Wiefelstede als gewerbliche Baufläche dargestellt, eine Arrondierung nach Nordwesten erfolgte im Jahre 2000 durch Darstellung von gewerblichen Bauflächen in der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hieraus wurden der Ursprungsbebauungsplan Nr. 73 und die Teilpläne I bis III einschließlich der Änderungen entwickelt.

Das Flurstück 11/1 ist bisher noch nicht durch einen Bebauungsplan erfasst worden, da hier dem Bestand einer Wohnnutzung Rechnung getragen wurde. Diese soll nunmehr aufgegeben und das Grundstück an die Molkerei veräußert werden. Die Molkerei möchte in diesem Abschnitt die Käserei erweitern. Durch die Einbeziehung des Flurstücks 11/1 kann das Gewerbegebiet entlang der L 824 arrondiert und das Grundstück in die Betriebsfläche der Molkerei mit einbezogen werden. Um den räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der überbaubaren Fläche des vorhandenen Gewerbegebietes herzustellen ist es erforderlich, die das bisherige Wohngrundstück umgebende Grünfläche mit Pflanzgebot aufzuheben und entsprechend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 73/I zu überplanen. Ein Teilausgleich für des überplanten und real auch vorhanden Gehölzstreifen erfolgt durch Schließung des 15 m breiten Gehölzstreifens entlang der L 824. Das verbleibende Defizit wird außerhalb des Plangebietes kompensiert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73/I A sichern die Fortsetzung der überbaubaren Flächen aus dem Bebauungsplan Nr. 73/I mit den gleichen Festsetzungen wie im Ursprungsplan.

Entsprechend der Gesetzesänderung im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Klimaschutz soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen reduziert werden (§ 1a Abs. 2 S. 3 BauGB). Aufgrund der Vorbelastung durch das vorhandene Gewerbegebiet für die Molkerei, des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs von Bestand und Erweiterungsvorhaben, der städtebaulichen Arrondierung der Gewerbefläche sowie der nur geringfügigen Inanspruchnahme von Freiflächen hält die Gemeinde die Erweiterung des Gewerbegebietes und die bauliche Verdichtung an dem Standort mit den Maßgaben zur Innenentwicklung verträglich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73/I A erfolgt als Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Der Planbereich hat eine Größe von 7.960 qm und liegt somit unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 qm. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter erfolgt nicht. Das beschleunigte Verfahren ist § 13 a Abs. 1 S. 4 BauGB nicht anzuwenden, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dieses ist bei der vorliegenden Planung nicht erkennbar. Die Änderung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da in der 45. Flächennutzungsplanänderung eine gewerbliche Baufläche dargestellt ist.



3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Wiefelstede wird die Öffentlichkeit durch eine öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Parallel dazu werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V. gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren dargelegt.

3.2 Abwägungsrelevante Belange

3.2.1 Verkehrliche Belange

Das Gelände der Molkerei ist verkehrlich über eine Gemeindestraße an die Oldenburger Landstraße L 824 angebunden. Diese ist verkehrsgerecht mit mehreren Fahrspuren ausgebaut und sichert die Anbindung des Betriebsgeländes an die öffentliche Erschließung. Der Be- und Entladeverkehr für den Produktionsbereich läuft über eine Umfahrt und wird ebenfalls über diese Anbindung abgewickelt. Der westlich der Molkerei gelegene Heidjeweg wird nicht belastet. Durch die zunehmende Umstellung auf Trockenmilchprodukte ergeben sich nach Auskunft der Molkerei insgesamt eine Reduzierung der Verkehre.

Die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr plant im Bereich des Plangebietes den Ausbau der Landesstraße im Zusammenhang mit dem geplanten Bau der A 20. Die erforderlichen Flächenansprüche für die Ausbaumaßnahmen berühren den Änderungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

ÖPNV-Versorgung

Das Plangebiet befindet sich im fußläufigen Einzugsbereich der von der Regionalbuslinie 330 (Conneforde - Wiefelstede - Oldenburg) bedienten Haltestelle "Dringenburg, Spohler Weg".

3.2.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

➤ Gewerbelärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73/I wurde ein schalltechnisches Gutachten¹ erstellt. Ziel war hier die Ermittlung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln für das Gewerbegebiet, die im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzt werden. Hierdurch sollte gesichert werden, dass die Schallimmissions-Richtwerte für die an das Gewerbegebiet angrenzenden Wohnnutzungen im Außenbereich eingehalten werden. Dabei wurde dem Wohnhaus auf dem Flurstück 11/1 der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugeordnet und flächenbezogenen Schalleistungspegel vom L_{WA} = 60/45 dB(A) tags/nachts für das Gewerbegebiet festgesetzt. Diese können in dem Bereich der Erweiterungsfläche übernommen werden, da die schutzwürdige Nutzung des Wohnhauses entfällt.

¹ Büro für Lärmschutz, Jacobs, Weißenburg 29, 26871 Papenburg, Gutachten Nr. 00091336 vom 08.09.2000

Die Übernahme des o.g. Schalleistungspegels in die Teilfläche TF 7 wird noch durch eine schalltechnische Stellungnahme überprüft.

➤ **Verkehrslärm**

Aufgrund der verkehrlichen Vorbelastung auf der L 824 wurde eine Verkehrslärmabschätzung in Bezug auf die Schutzansprüche des Gewerbegebietes durchgeführt.

Die Landesstraße L 824 ist nach der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen von 2010 mit 4.200 Fahrten pro Tag belastet, der Lkw-Anteil beträgt ca. 5 %. Die Zahlen wurden für einen Prognosezeitraum von 15 Jahren pauschal um 20 % erhöht, so dass von rd. 5.000 Fahrten pro Tag ausgegangen wird. Der Abstand der nächstgelegenen Baugrenze des Gewerbegebietes zur L 824 beträgt ca. 30 m. Die Lärmabschätzung mit dem Computerprogramm LIS (Lärm im Städtebau) ergibt bei einer Geschwindigkeit von 70 km/h einen Beurteilungspegel von 58,9/50,2 dB(A) tags/nachts und bei einer Geschwindigkeit von 100 km/h einen Beurteilungspegel von 61,4/52,7 dB(A). Die Beurteilungspegel liegen somit deutlich unter den Orientierungswerten von 65/55 dB(A) tags/nachts für ein Gewerbegebiet. Auswirkungen durch Verkehrslärm sind daher nicht zu erwarten, zumal nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine schutzwürdige Nutzung in der Erweiterungsfläche geplant ist.

➤ **Beleuchtung**

Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von störenden Beleuchtungen sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

3.2.3 **Belange von Natur und Landschaft**

➤ **Eingriffsregelung**

Durch die infolge der Gewerbegebietsausweisung zulässige Erhöhung der Versiegelungsrate im Plangebiet erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Bei Plänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ist dieser Eingriff nicht ausgleichspflichtig. Die Gemeinde Wiefelstede verzichtet zugunsten der Innenentwicklung auf eine Kompensation des versiegelungsbedingten Eingriffs.

Der Wegfall der im Plangebiet gelegenen Anpflanzungsfläche in einer Größe von 2.450 qm und einer Wertstufe von 3² erfordert jedoch eine Kompensation von 7.350 Wertpunkten. Ein Teilausgleich wird durch die Festsetzung einer Anpflanzungsfläche in einer Größe von 810 qm entlang der L 824 geschaffen. Bei einer Wertstufe von 3 ergibt sich eine Kompensation von 2.430 Wertpunkten. Insgesamt verbleibt jedoch ein Wertedefizit von 4.920 Wertpunkten, das außerhalb des Plangebietes zu kompensieren ist.

➤ **Artenschutz**

Zu den Anforderungen an den speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG erfolgt noch eine Ausarbeitung in dieser Begründung.

² entsprechend der Bilanzierung im Bebauungsplan Nr. 73/I nach dem Modell des Nds. Städtetages



3.2.4 Belange der Wasserwirtschaft

Die schadlose Oberflächenentwässerung für die Molkerei ist im Grundsatz durch vorhandene Rückhalteanlagen und ein neues Becken auf dem im Eigentum der Molkerei befindlichen Grundstück nordöstlich der Kläranlage geregelt. Da sich die Versiegelungsrate nicht erheblich erhöhen wird, sind durch die Bebauungsplanänderung Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung nicht zu erwarten.

3.2.5 Archäologische Denkmalpflege

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere denkmalgeschützte archäologische Fundplätze. Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind bei den Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

3.2.6 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

- ⇒ *Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.*
- ⇒ *Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.*

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine expliziten Maßnahmen zum Klimaschutz vorgesehen. Der Teilausgleich des Pflanzgebotes an der L 824 trägt dem Klimaschutz Rechnung. Weitere Maßnahmen sind ggf. bei der objektbezogenen Ausgestaltung des Vorhabens möglich.

4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73/I A wird ein Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen und somit die Art der Nutzung aus dem B-Plan 73/I arrondiert. Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls aus dem B-Plan Nr. 73 /I übernommen. Es gilt somit eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2. Es gilt die abweichende Bauweise, die Gebäudelängen auch über 50 m ermöglicht. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Die zulässige Gebäudehöhe im Gewerbegebiet beträgt 10 m. Bezugspunkt ist die jeweilige Erschließungsfläche. Für untergeordnete produktionsbedingte Betriebsteile (z.B. Förderanlagen, Zementsilos usw.) kann im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise eine Höhe von 20 m über der Krone der jeweiligen Erschließungsfläche zugelassen werden.

Die überbaubaren Flächen werden mit einem Abstand von 5 m zu dem neuen Pflanzflächen an der L 824 festgesetzt und schließen an die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes Nr. 73/I an.

4.2 Bauverbotszone

Das Plangebiet grenzt im Bereich der L 824 an die außerhalb einer nach § 4 (1) des Nieders. Straßengesetzes (NStrG) zusammenhängend bebauten Ortslage (freie Strecke) an. Hier gilt gemäß § 24 Abs. 1 des NStrG eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand. Die überbaubaren Flächen unterschreiten diesen Abstand.

In der Bauverbotszone sind Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Die Anlagen werden daher zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der L 824 von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Eine direkte Erschließung der Bauflächen zur L 824 ist ebenfalls nicht zulässig. An der L 824 wird daher ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt eingetragen.

4.3 Grünflächen/Grünordnungsmaßnahmen

Zur L 824 wird das 15 m breite Anpflanzungsgebot von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ergänzt, so dass eine durchgängige Eingrünung gesichert ist. Gemäß den Vorgaben des Anschlussplanes 73/I soll hier eine Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen erfolgen.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Plangebietes	7.960 qm
Gewerbegebiet	6.400 qm
Private Grünfläche mit Pflanzgebot	1.560 qm

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die privaten und öffentlichen Versorgungsträger.

Eine OOVW Leitung entlang der L 824 wird nachrichtlich übernommen.



5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom:

Beteiligungsfrist vom

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 73/I A

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. Nr. 73/I A als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

Bürgermeister

Anhang

Bebauungsplan Nr. 73 /I mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 73/I A

