NWP

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gemeinde Wiefelstede

129. Flächennutzungsplanänderung

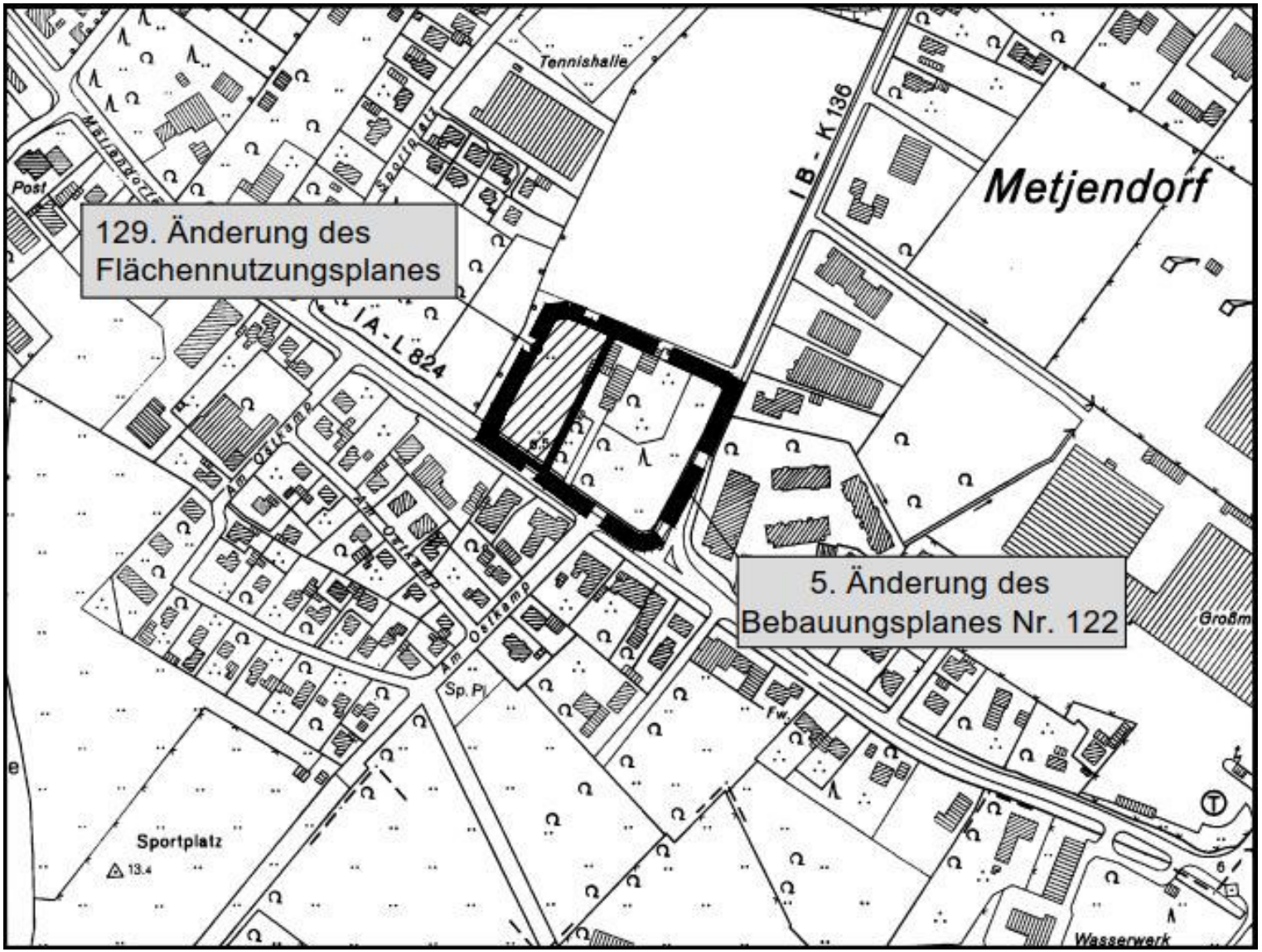
und Bebauungsplan Nr. 122

Metjendorfer Landstraße / Ofenerfelder Straße

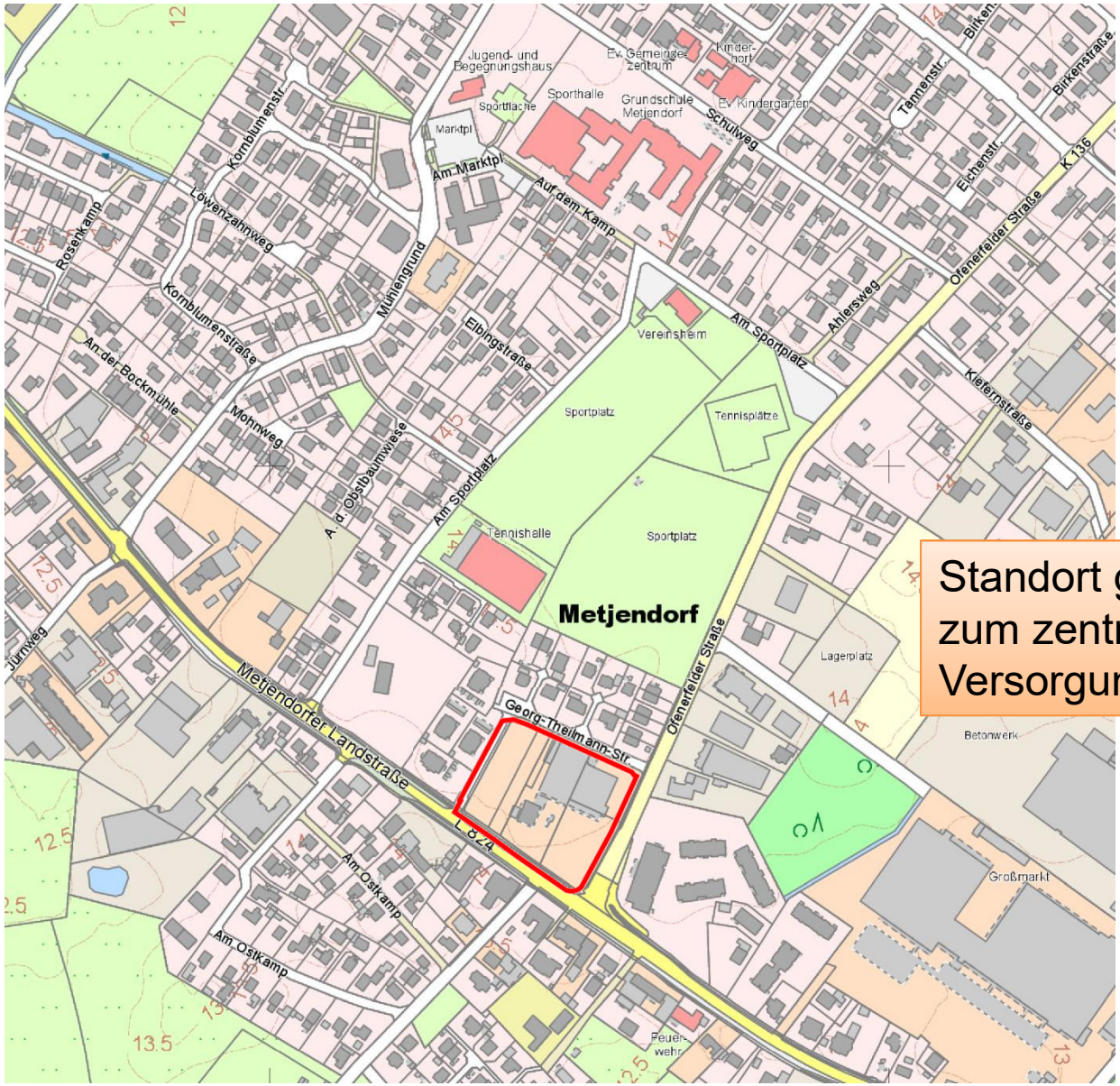
5. Änderung

DIE GEMEINDE Wiefelstede

Bau- und Umweltausschuss am 25.11.2019


129. Änderung des
Flächennutzungsplanes
5. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 122
Metjendorf
Tennishalle
Post
Sportplatz
Sp. Pl.
Wasserwerk
Großm
Fw.
IB - K 136
IA - L 824
Am Osterkamp

Übersicht



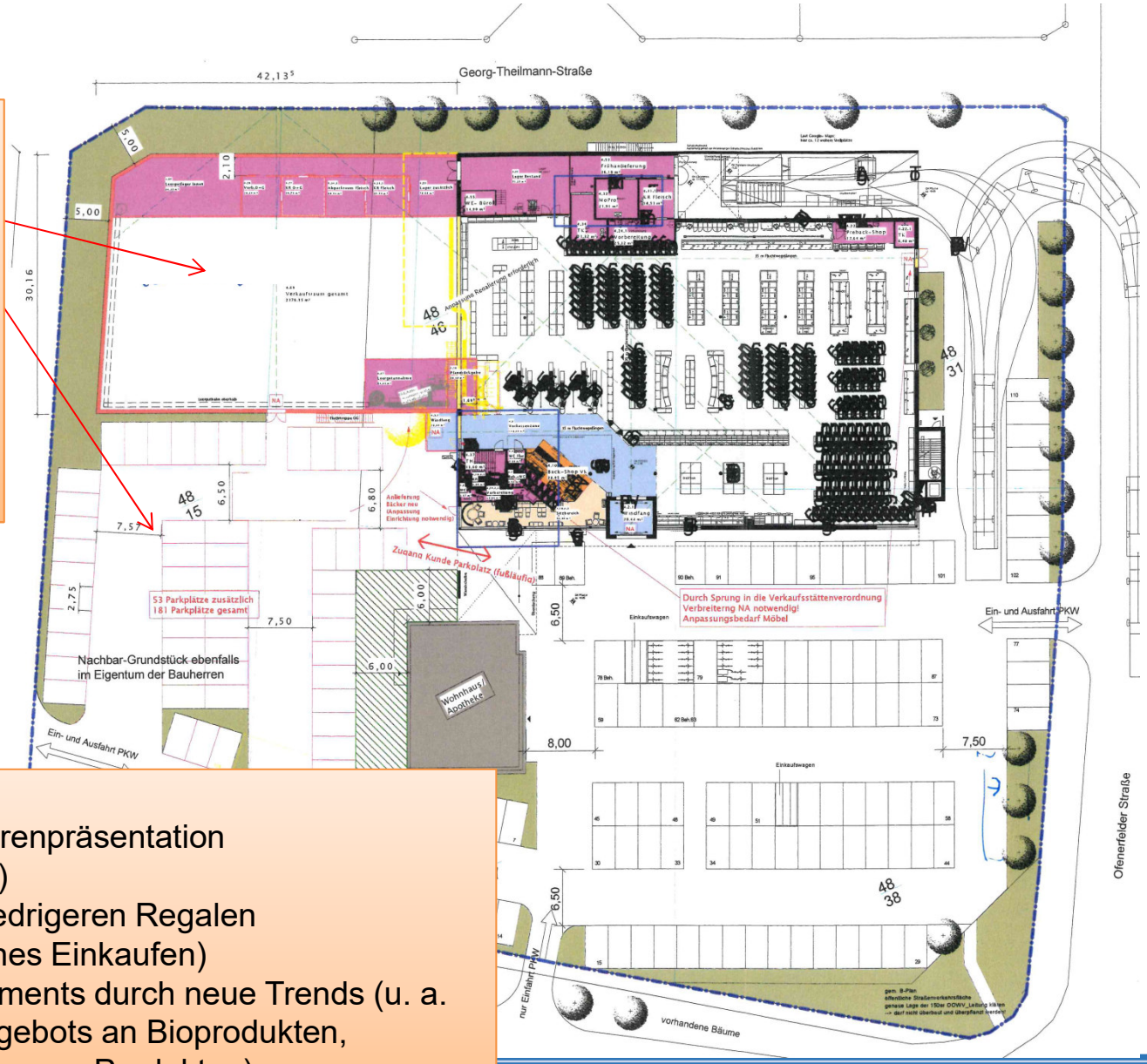
Standort gehört zum zentralen Versorgungsbereich



Übersicht Luftbild Google Earth

NWP Planungsgesellschaft mbH

Erweiterungsfläche für Anbau = **Erhöhung der Verkaufsfläche** von bisher 1.600 qm auf **2.500 qm VK** + zusätzliche **Parkplätze** (bisher 130+51 = **181 EST**)



Zielsetzung

- Verbesserung der Warenpräsentation (Sonderplatzierungen)
- breitere Gänge mit niedrigeren Regalen (generationsfreundliches Einkaufen)
- Erweiterung des Sortiments durch neue Trends (u. a. Verbesserung des Angebots an Bioprodukten, vegetarischen und veganen Produkten)
- Vergrößerung der Getränkeabteilung

…plan/Grundriss Erweiterung Edeka

Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Ofenerfelder Straße im Grundzentrum Metjendorf als Standort für einen Edeka-Markt

Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben



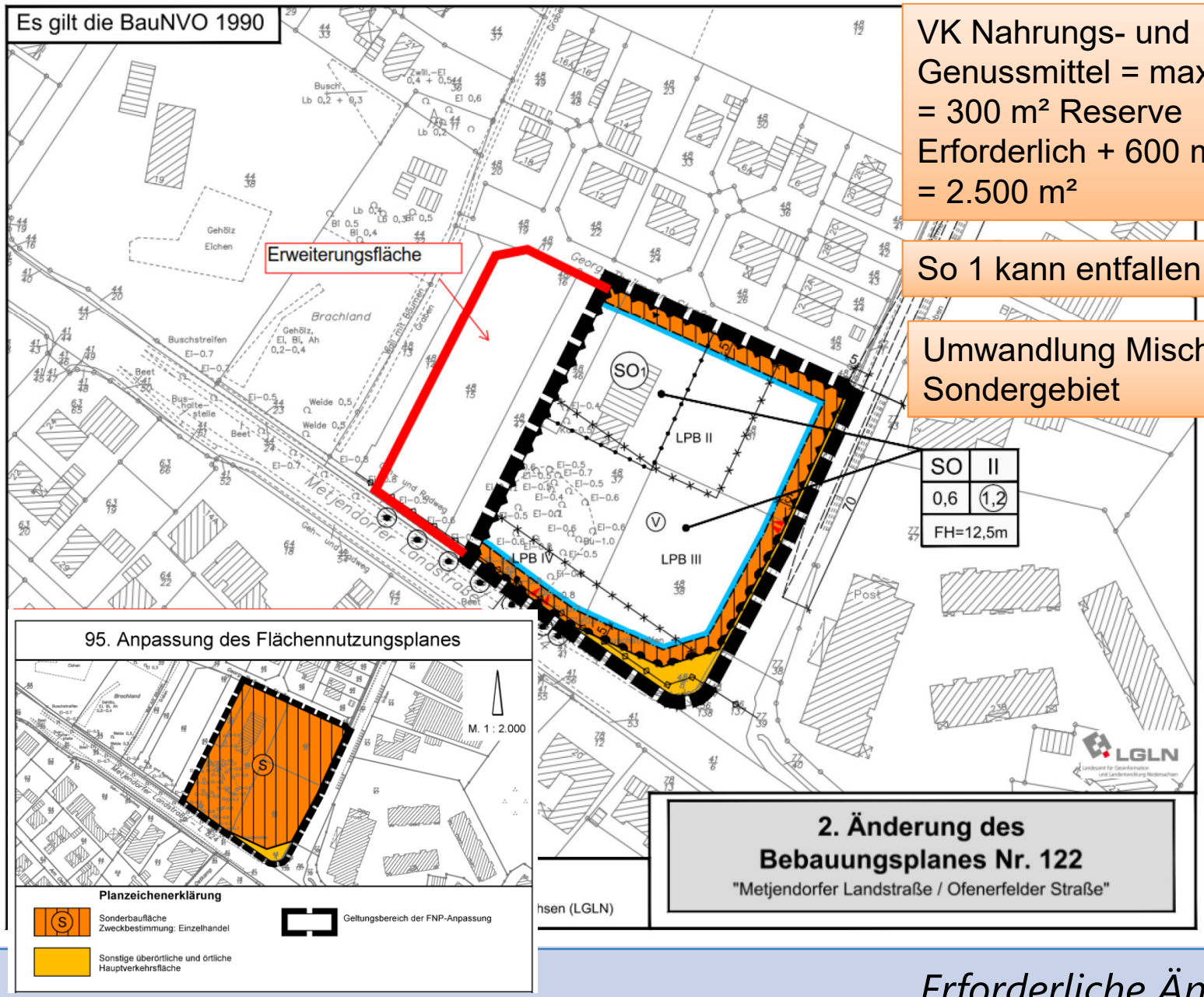
Erweiterung ist verträglich, sichert die Grundversorgung

Das Vorhaben steht mit den **Kriterien des Landesraumordnungsprogrammes LROP Niedersachsen** (Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Konzentrations- und Kongruenzgebot) im Einklang.

Auch mit den Vorgaben des **Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Landkreis Ammerland** ist das Vorhaben kompatibel: Metjendorf steht auf der Liste der stark unterversorgten Grundzentren im Ammerland.

Die Erweiterung des Marktes steht mit den Zielen der Fortschreibung des **Einzelhandelsentwicklungskonzeptes** (Entwurf April 2019) für die Gemeinde Wiefelstede in Einklang.

NWP Planungsgesellschaft mbH

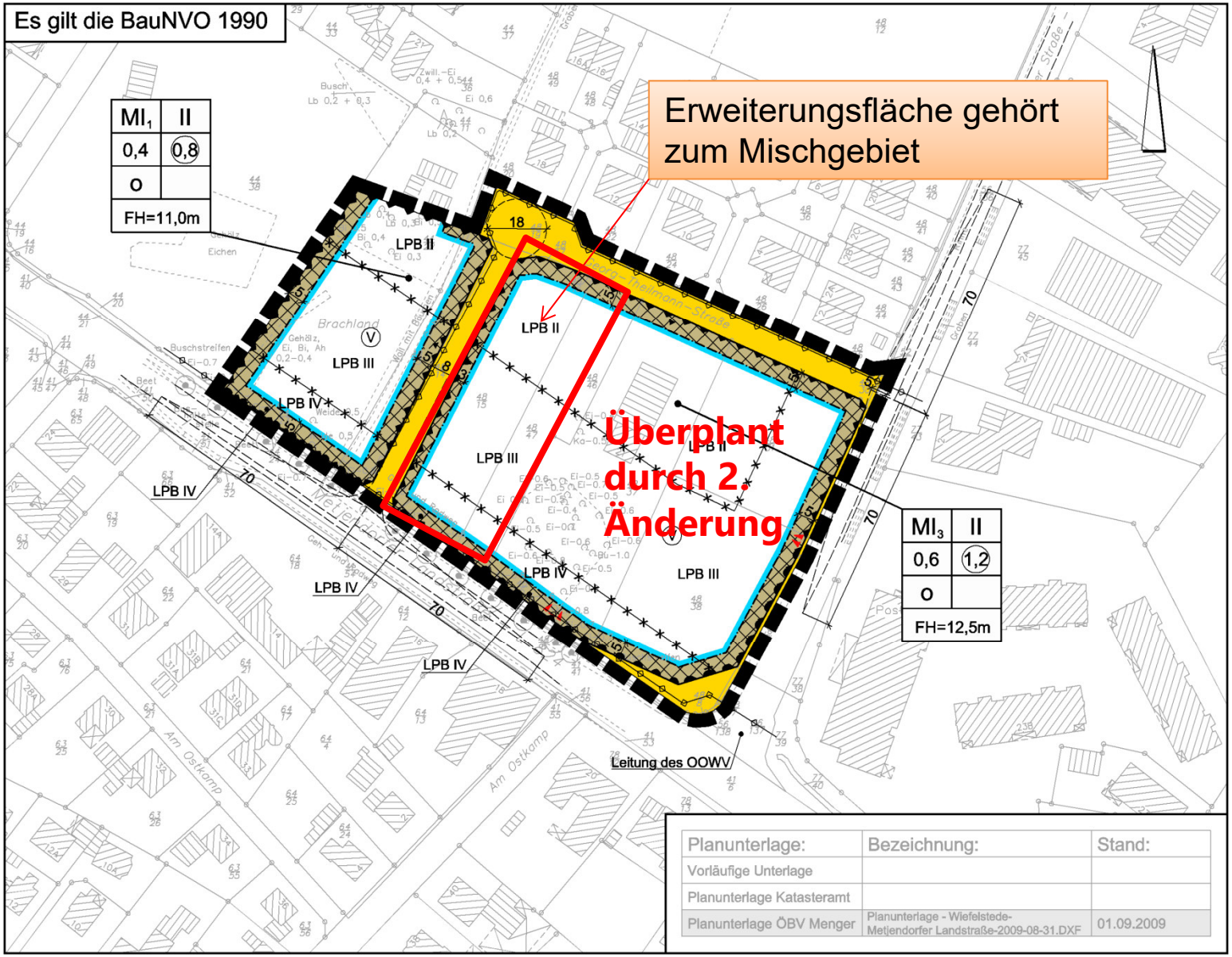


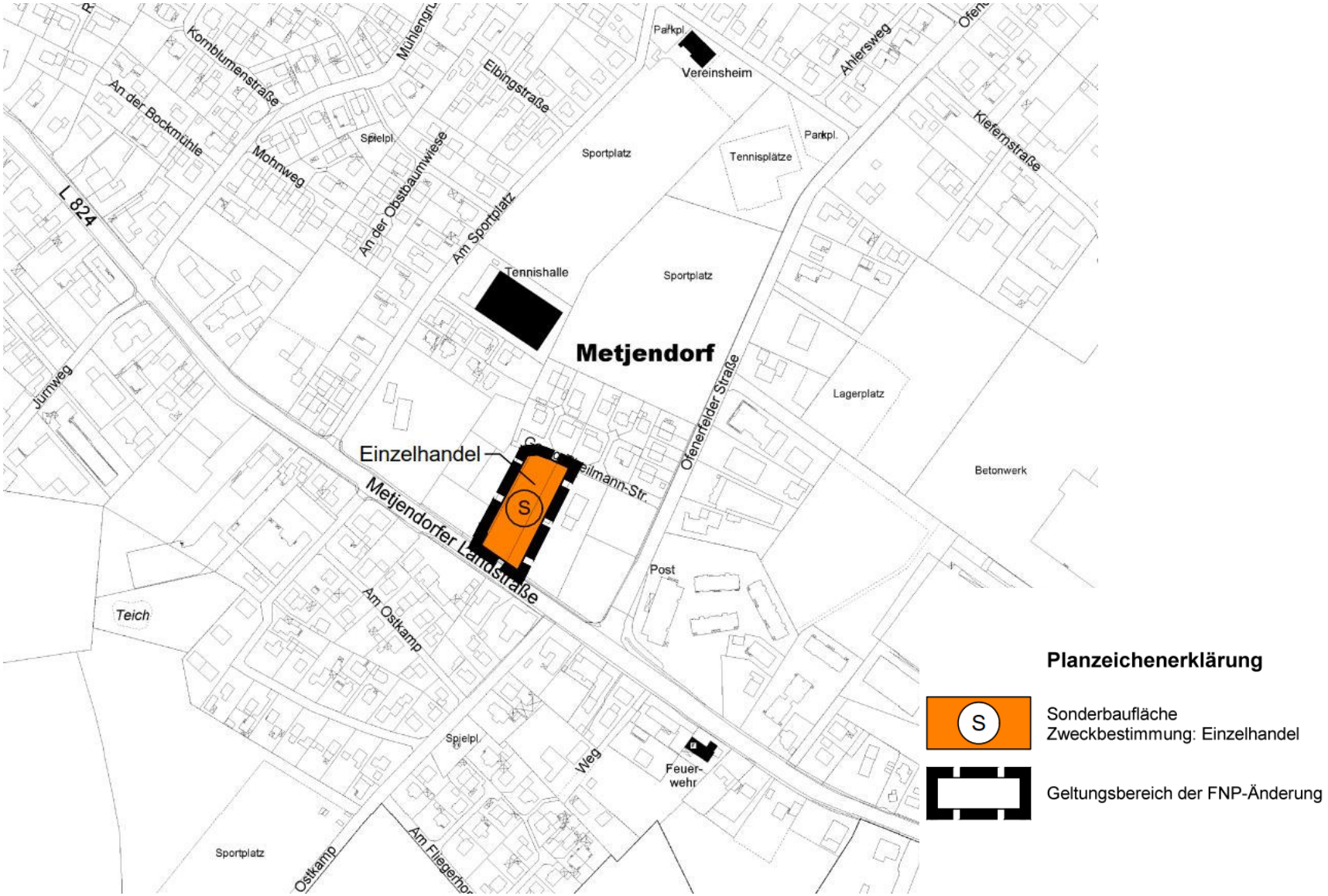
VK Nahrungs- und Genussmittel = max. 1.900 m²
= 300 m² Reserve
Erforderlich + 600 m²
= 2.500 m²

So 1 kann entfallen

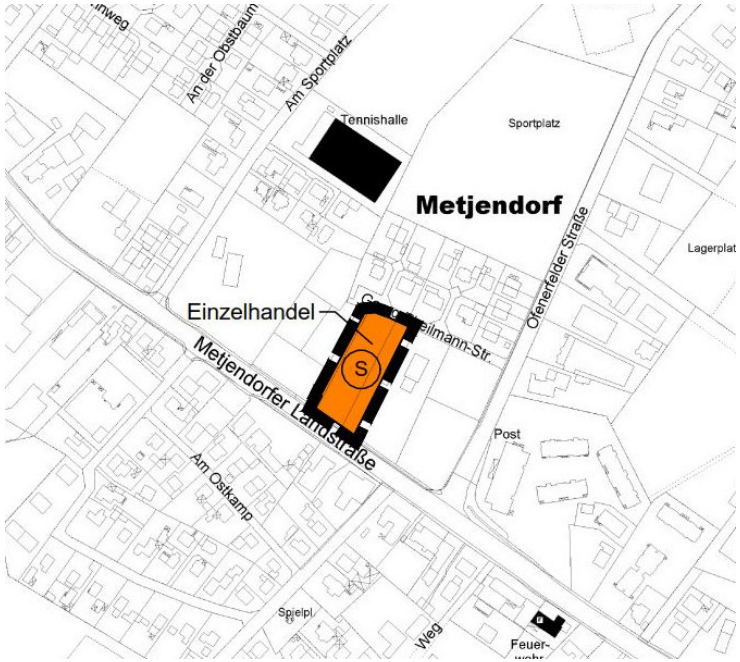
Umwandlung Mischgebiet in Sondergebiet

Erforderliche Änderungen


Es gilt die BauNVO 1990
MI1 | II
0,4 | 0,8
o
FH=11,0m
Erweiterungsfläche gehört zum Mischgebiet
Überplant durch 2. Änderung
MI3 | II
0,6 | 1,2
o
FH=12,5m
LPB II
LPB III
LPB IV
Leitung des OOWV
Planunterlage: | Bezeichnung: | Stand:
Vorläufige Unterlage
Planunterlage Katasteramt
Planunterlage ÖBV Menger | Planunterlage - Wiefelstede-Metjendorfer Landstraße-2009-08-31.DXF | 01.09.2009



NWP Planungsgesellschaft mbH



Ergebnis Bürgerinformation
Hinweise und Anregungen zur Parkplatzsituation

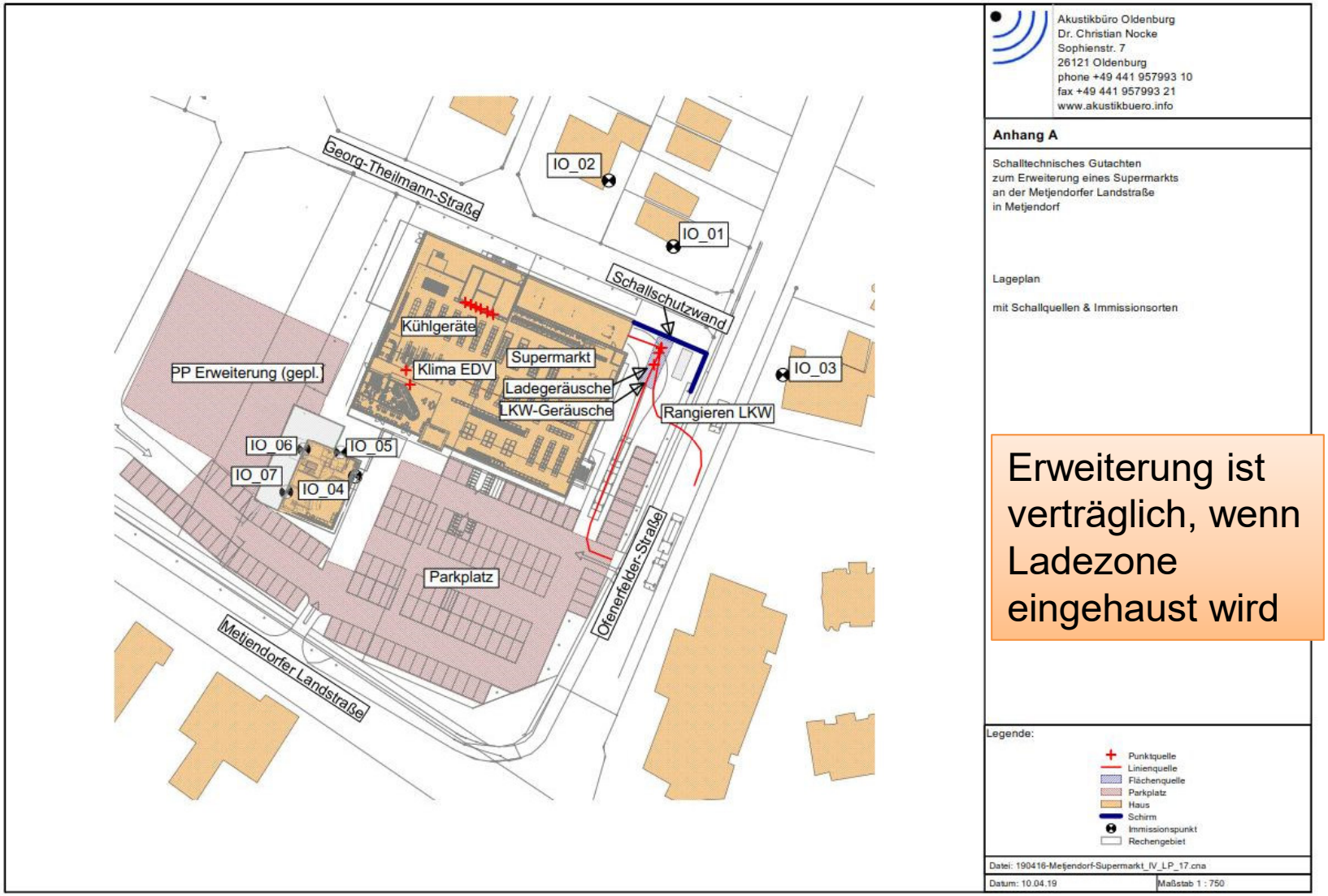
Landkreis Ammerland

Immissionsschutz – siehe BPlan 122än5 Schalltechnisches Gutachten Parkplatz, Ladezone), **Lärmschutzwand** an Ladezone erforderlich, Richtwerte werden eingehalten
Betriebliche und organisatorische Maßnahmen in Baugenehmigung
Plangrundlage aktualisieren

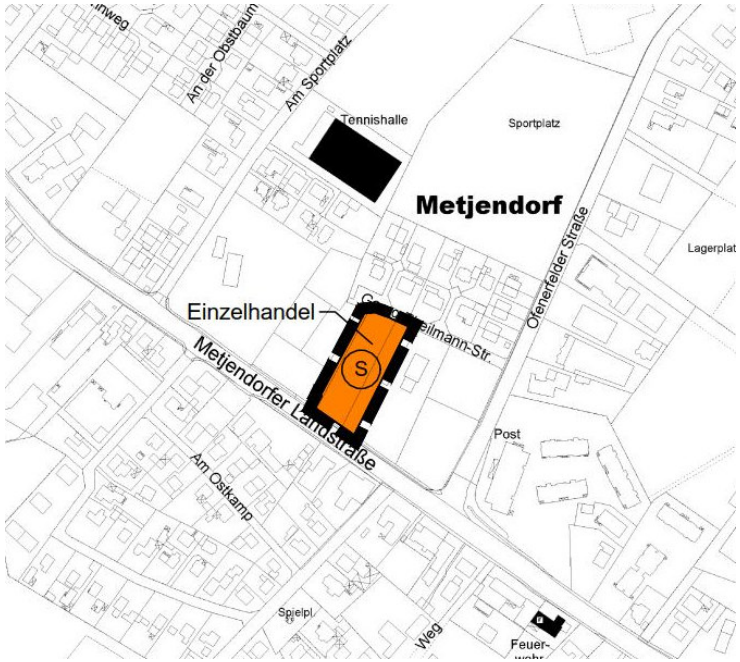
Haaren-Wasseracht
Keine Bedenken, wenn keine Abflussverschärfung erfolgt

OOWV, EWE Netz GmbH, Telekom Vodafone - Hinweise zur Versorgung

Keine Anregungen
Nds. Landesbehörde für Straßenbau/Verkehr
Gewerbeaufsichtsamt
VBN
Gemeinde Rastede



Erweiterung ist verträglich, wenn Ladezone eingehaust wird



Oldenburgische IHK

Vereinbarkeit des Vorhabens mit LROP 2017, Einzelhandelskonzept LK Ammerland 2010 Zentrenkonzept Wiefelstede 2015 / 2019 Nachweis erbracht

Textliche Festsetzungen - vorhabenunabhängig Anpassung erfolgt

Kongruenzgebot – Abgrenzung des Kongruenzraums, Mansholt zu Wiefelstede, Zonen 1a,1b,2 , Sortimentsbezogene Prüfung - Neue Einzelhandelsstandorte Budni und Action

Stadt Oldenburg

Kongruenzgebot – nicht mehr als 30 % Kaufkraft von außerhalb, 2 Grundzentren berücksichtigen, zentraler Versorgungsbereich Ofenerdiek

Stellungnahme Gutachter – Prüfung Anregungen, kein anderes Ergebnis- Vorhaben ist verträglich

NWP Planungsgesellschaft mbH

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wiefelstede diese 129. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.

Wiefelstede, den .....

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5.000 (AK 5)
Maßstab: 1 : 5.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2019 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Planverfasser

Die 129. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

.....
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 23.09.2019 die Aufstellung der 129. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 129. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs.3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 129. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wiefelstede, den .....

.....
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 129. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Wiefelstede, den .....

.....
Bürgermeister

Genehmigung

Die 129. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.: .....) vom heutigen Tage mit Maßgaben/ unter Auflagen/ mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Westerstede, den .....

Landkreis Ammerland
Der Landrat
Im Auftrage:

.....

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/ Auflagen/ Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.

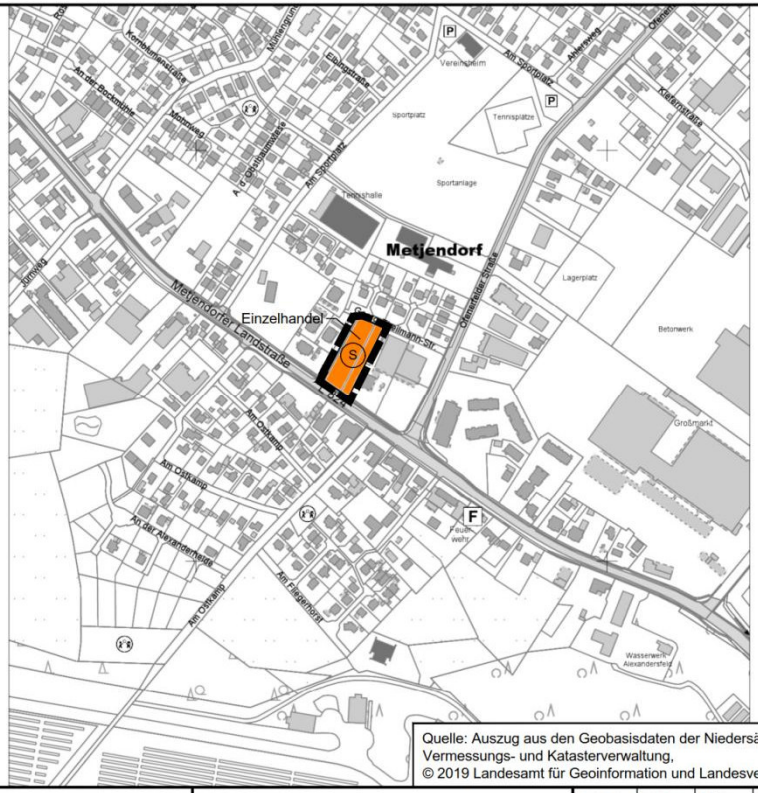
Die 129. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wiefelstede, den .....

.....
Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 129. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden.
Die 129. Flächennutzungsplanänderung ist damit am ..... wirksam geworden.

Wiefelstede, den .....

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 129. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 129. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wiefelstede, den .....

.....
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

S — Sonderbaufläche
Zweckbestimmung: Einzelhandel

Geltungsbereich der FNP-Änderung

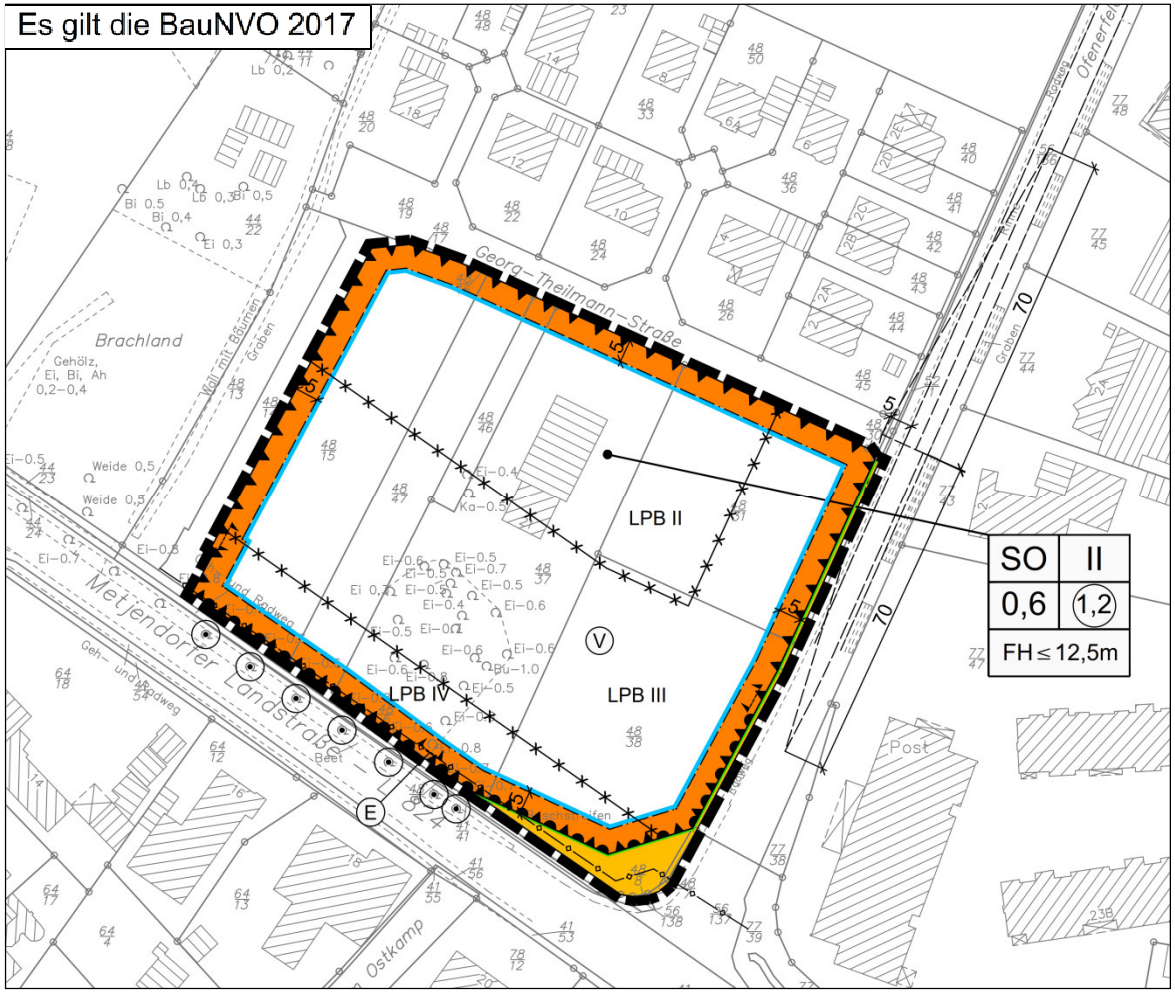
gezeichnet:	M. Witting	K. Heise	K. Heise	M. Witting		
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen		
Projekt-bearbeiter:	R. Abel	B. Kunzmann	B. Kunzmann	R. Abel		
Datum:	27.08.2019	30.09.2019	01.10.2019	12.11.2019		

GEMEINDE WIEFELSTEDE

129. Flächennutzungsplanänderung

Stand: November 2019

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 3867
26028 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

1,2 — Geschoßflächenzahl

0,6 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH ≤ 12,5 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtbereich

E — Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung (OOWV)

15. Sonstige Planzeichen

V — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm)

LPB II — Lärmpegelbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Sichtdreieck (70/5)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. Sondergebiete

Das Sondergebiet dient zum Zwecke der Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für ein Nahversorgungszentrum mit ergänzenden Nutzungen.

1.1 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu **2.700 qm** zulässig:

(a) Pro qm Baugrundstücksfläche (11.317 qm) sind maximal 0,221 qm Verkaufsfläche (= **max. 2.500 qm VK)** für Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke“ zulässig.

(b) Pro qm Baugrundstücksfläche (11.317 qm) sind maximal 0,018 qm Verkaufsfläche (= max. 200 qm VK) für eine Apotheke oder Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten „Drogeriewaren/Parfumartikel“ und/oder „Reformwaren“, „Schnittblumen“, „Zeitschriften“ „Bekleidung“ und „Schuhe“ zulässig.

1.2 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind Wohnungen, Büroräume, Praxen, Räume für freie Berufe, Räume und Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke und gastgewerbliche Betriebe zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die baulichen Anlagen dürfen im Sondergebiet eine Höhe von 12,50 m nicht überschreiten.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der jeweiligen Erschließungsfläche (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen.

3. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien der Metjendorfer Landstraße (L 824), der Ofenerfelder Straße (K 136) und den Planstraßen nicht zulässig.

4. Zu- und Abfahrten

Die Zu- und Abfahrt ist ausschließlich innerhalb der im Planteil eingetragenen Einfahrtbereiche zulässig.

Innerhalb des besonders gekennzeichneten Einfahrtsbereichs E an der Metjendorfer Landstraße sind nur Einfahrten sind zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr etc.

5. Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen

5.1 Pro 500 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste in entsprechender Pflanzqualität zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

5.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist pro 6 Einstellplätze ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Baumbeeten von mindestens 2,5 m x 2,5 m Größe auszuführen. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

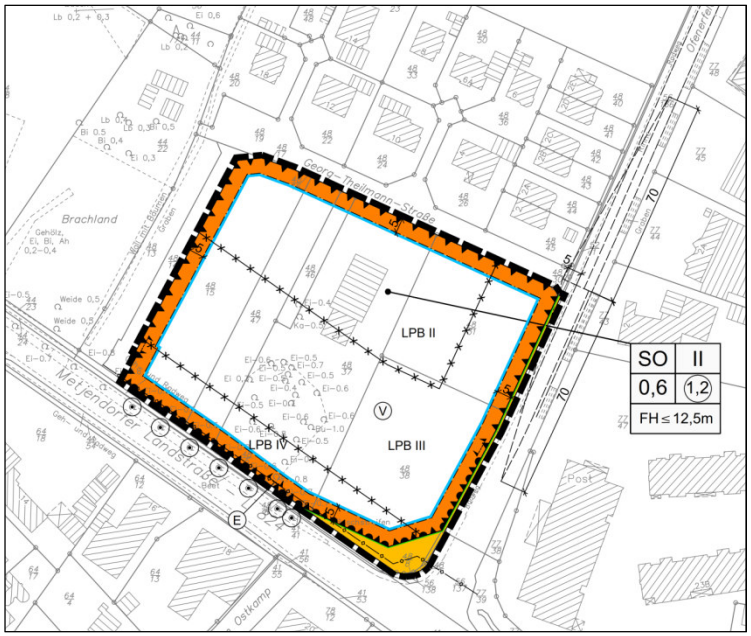
Pflanzliste: Laubbäume			
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
Betula pendula	Sandbirke	*Quercus robur*	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	*Salix aurita*	Ohrweide
Fagus sylvatica	Rotbuche	*Sorbus aucuparia*	Eberesche
Populus tremula	Zitterpappel	*Tilia cordata*	Winterlinde
Prunus padus	Traubenkirsche		

6. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) sind bei Neubauten und bei Änderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, die zur L 824 und zur K 136 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

6.2 Im Lärmpegelbereich IV ist die Neuanlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nicht zulässig.

6.3 Im Lärmpegelbereich III sind Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme ist die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzbauteilen im Nahbereich zu werten.



Ergebnis Bürgerinformation
Hinweise und Anregungen zur Parkplatzsituation

Landkreis Ammerland

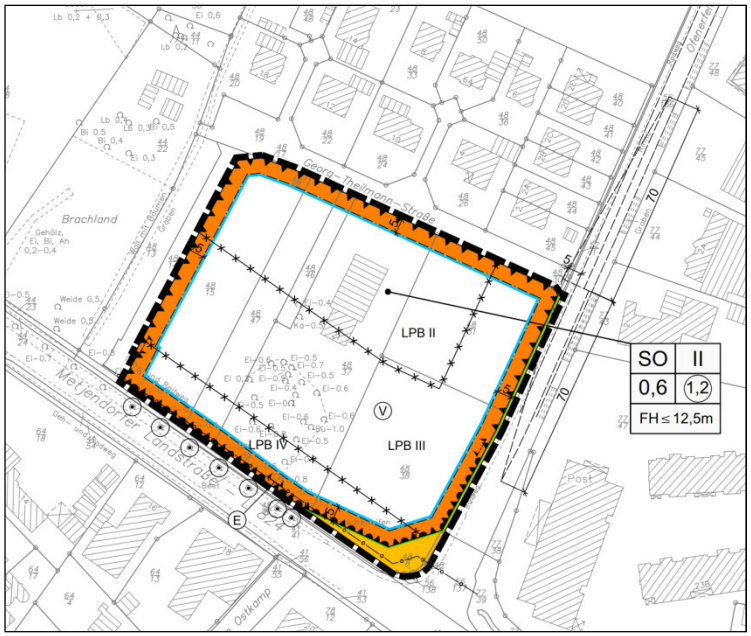
Immissionsschutz – siehe BPlan 122än5 Schalltechnisches Gutachten Parkplatz, Ladezone), Lärmschutzwand an Ladezone erforderlich, Richtwerte werden eingehalten
Festsetzung Lärmschutzwand
Betriebliche und organisatorische Maßnahmen in Baugenehmigung

Plangrundlage aktualisieren

Wohnungen nur im OG zulassen – Festsetzung

Definition Baugrundstück – Festsetzung wird ergänzt

Festsetzung zum Verkehrslärm ausreichend



Handelsverband Nordwest
Stimmt Vorhaben zu
Obergrenze EHK (2000 qm) nicht überschreiten

Landkreis Ammerland
Kongruenzgebot – nicht mehr als 30 % Kaufkraft von außerhalb, bisher NP-Markt in Gutachten, Drogeriewaren prüfen, Sortimentsbezogene Prüfung

Oldenburgische IHK

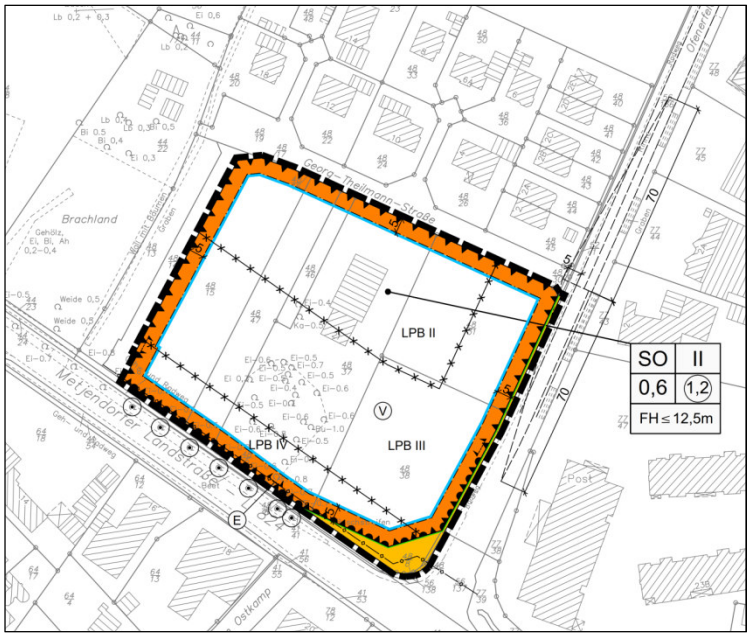
Vereinbarkeit des Vorhabens mit LROP 2017, Einzelhandelskonzept LK Ammerland 2010 Zentrenkonzept Wiefelstede 2015 / 2019 Nachweis erbracht

Textliche Festsetzungen - vorhabenunabhängig Anpassung erfolgt

Kongruenzgebot – Abgrenzung des Kongruenzraums, Mansholt zu Wiefelstede, Zonen 1a,1b,2 , Sortimentsbezogene Prüfung - Neue Einzelhandelsstandorte Budni und Action

Stellungnahme Gutachter – Prüfung Anregungen, kein anderes Ergebnis- Vorhaben ist verträglich

NWP Planungsgesellschaft mbH



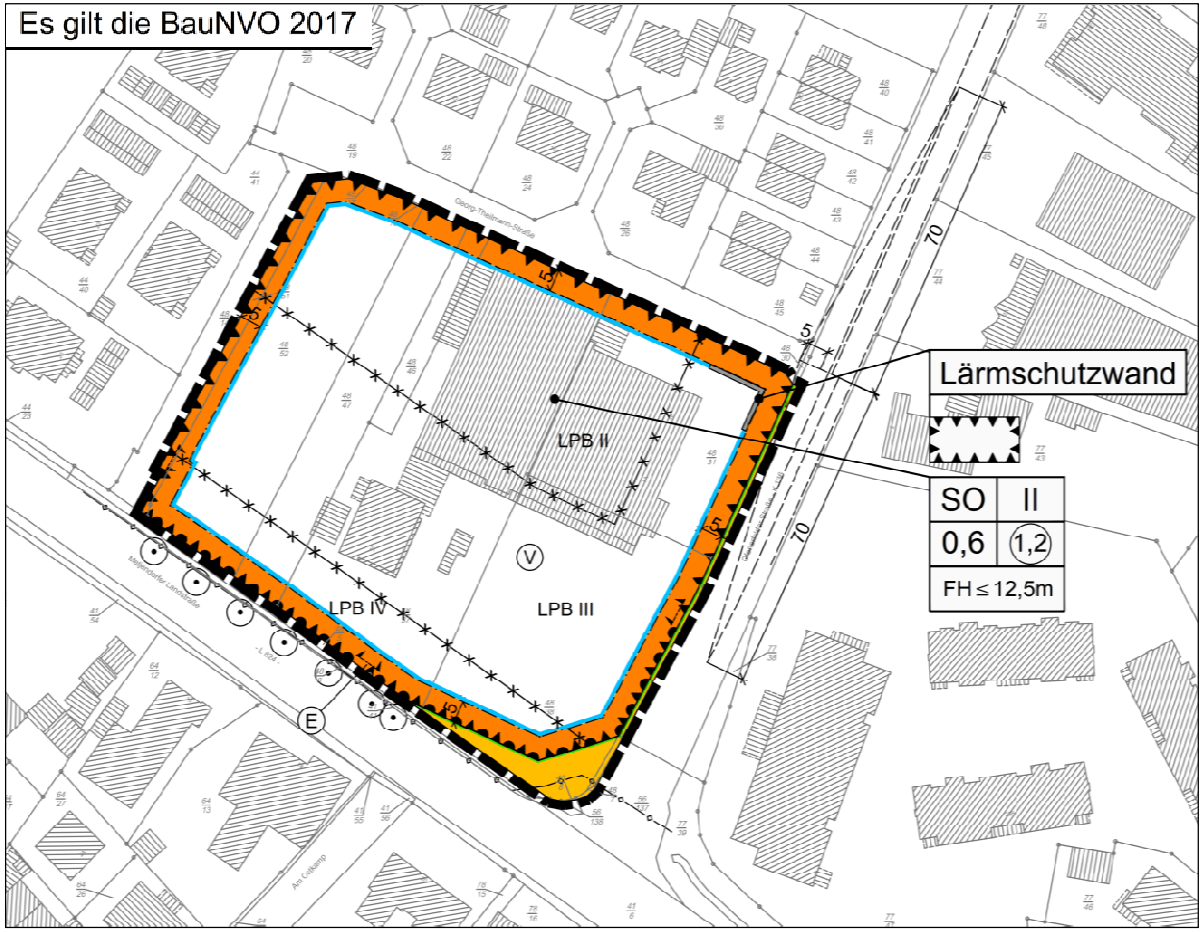
LGLN Kampfmittelbeseitigung – Hinweise zur Kampfmittelerforschung

Haaren-Wasseracht
Keine Bedenken, wenn keine Abflussverschärfung erfolgt

EWE Wasser – Schmutzwasserentsorgung in Bauantragsverfahren klären, ggf. spezielle Anlagen

OOWV, EWE Netz GmbH, Telekom, Vodafone - Hinweise zur Versorgung

Keine Anregungen
Nds. Amt für Denkmalpflege
Nds. Landesbehörde für Straßenbau/Verkehr
Gewerbeaufsichtsamt
VBN
Gemeinde Rastede



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

1,2 — Geschoßflächenzahl

0,6 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH ≤ 12,5 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtbereich

E — Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung (OOWV)

15. Sonstige Planzeichen

V — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm)

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

LPB II — Lärmpegelbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Sichtdreieck (70/5)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. Sondergebiete

1.1 Das Sondergebiet dient zum Zwecke der Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für ein Nahversorgungszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu **2.700 qm**.

(a) Pro qm Baugrundstücksfläche sind maximal 0,221 qm Verkaufsfläche für einen Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke“ zulässig.

(b) Pro qm Baugrundstücksfläche sind maximal 0,018 qm Verkaufsfläche für eine Apotheke oder Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten „Drogeriewaren/Parfumartikel“ und/oder „Reformwaren“, „Schnittblumen“, „Zeitschriften“ „Bekleidung“ und „Schuhe“ zulässig.

c) Baugrundstück im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen des Sonstigen Sondergebietes (Flurstücke 48/17, 48/31, 48/37, 48/38, 48/46, 48/47, u. 48/52 der Flur 41, Gemarkung Wiefelstede).

1.2 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind Wohnungen, Büroräume, Praxen, Räume für freie Berufe, Räume und Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke und gastgewerbliche Betriebe zulässig. Wohnungen sind nur in den Obergeschossen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die baulichen Anlagen dürfen im Sondergebiet eine Höhe von 12,50 m nicht überschreiten.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der jeweiligen Erschließungsfläche (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen.

3. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien der Metjendorfer Landstraße (L 824), der Ofenerfelder Straße (K 136) und den Planstraßen nicht zulässig.

4. Zu- und Abfahrten

Die Zu- und Abfahrt ist ausschließlich innerhalb der im Planteil eingetragenen Einfahrtbereiche zulässig.

Innerhalb des besonders gekennzeichneten Einfahrtsbereichs E an der Metjendorfer Landstraße sind nur Einfahrten sind zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr etc.

5. Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen

5.1 Pro 500 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste in entsprechender Pflanzqualität zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

5.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist pro 6 Einstellplätzen ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Baumbeeten von mindestens 2,5 m x 2,5 m Größe auszuführen. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste: Laubbäume			
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm			
Betula pendula	Sandbirke	*Quercus robur*	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	*Salix aurita*	Ohrweide
Fagus sylvatica	Rotbuche	*Sorbus aucuparia*	Eberesche
Populus tremula	Zitterpappel	*Tilia cordata*	Winterlinde
Prunus padus	Traubenkirsche		

6. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) sind bei Neubauten und bei Änderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, die zur L 824 und zur K 136 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

6.2 Im Lärmpegelbereich IV ist die Neuanlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nicht zulässig.

6.3 Im Lärmpegelbereich III sind Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme ist die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzbauteilen im Nahbereich zu werten.

7. Maßnahmen zum Schutz gegen Gewerbelärm

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist eine mindestens 3 m hohe Lärmschutzwand herzustellen.

1. Bodenfunde/ Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-2120), – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, Tel.-Nr. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

2. Altablagerungen

Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) 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. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

5. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Schutzzone III A des Wasserwerkes Alexandersfeld. Das Grundwasser in diesem Gebiet wird durch die Grundwasserneubildung gespeist und hat durch die Nutzung als Trinkwasser eine besondere Bedeutung für das Wohl der Allgemeinheit. Insgesamt sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird.

6. Sichtfelder

In den freizuhaltenden Sichtfeldern darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m die Sicht nicht versperrt werden. Zudem darf weder die Sicht auf Kinder, noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

NWP

NWP Planungsgesellschaft mbH

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit