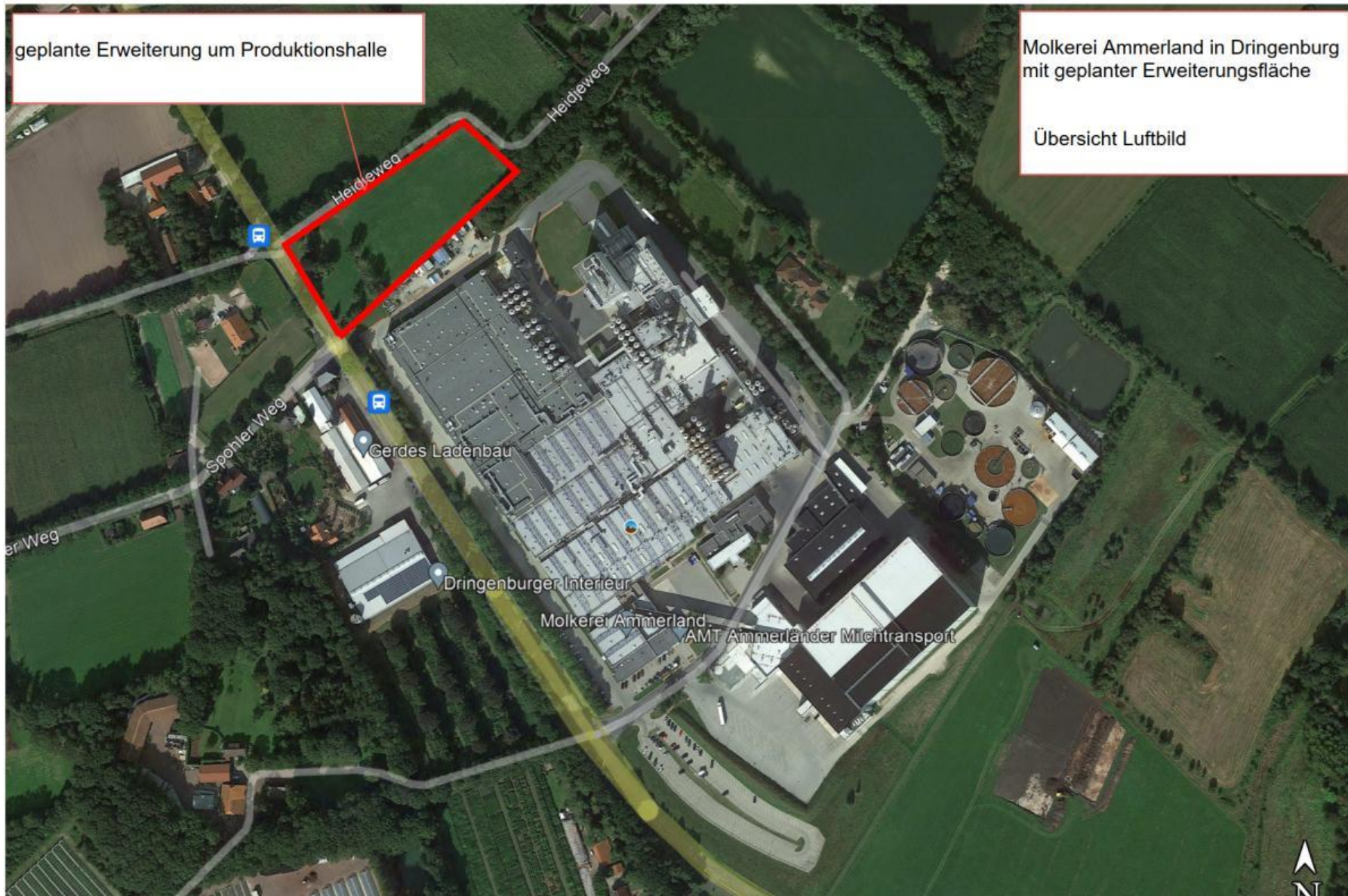




138. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 73 IV „Erweiterung Molkerei“

Entwurfsbeschluss

Übersichtsplan Luftbild



Vorhaben



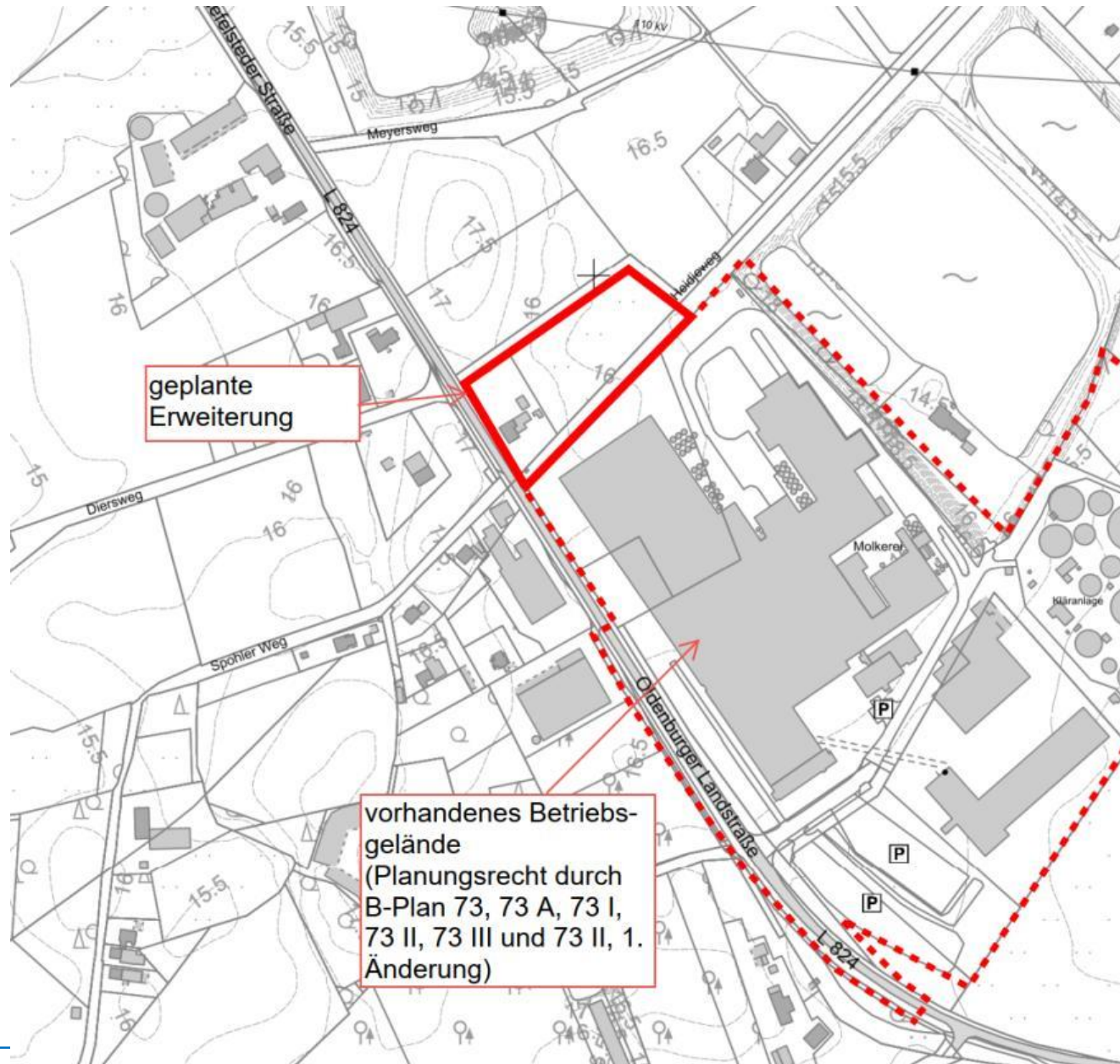
Geplant:

Gebäude für Käseschnitt
Grundfläche ca. 6000 qm
Höhe ca. 12 m

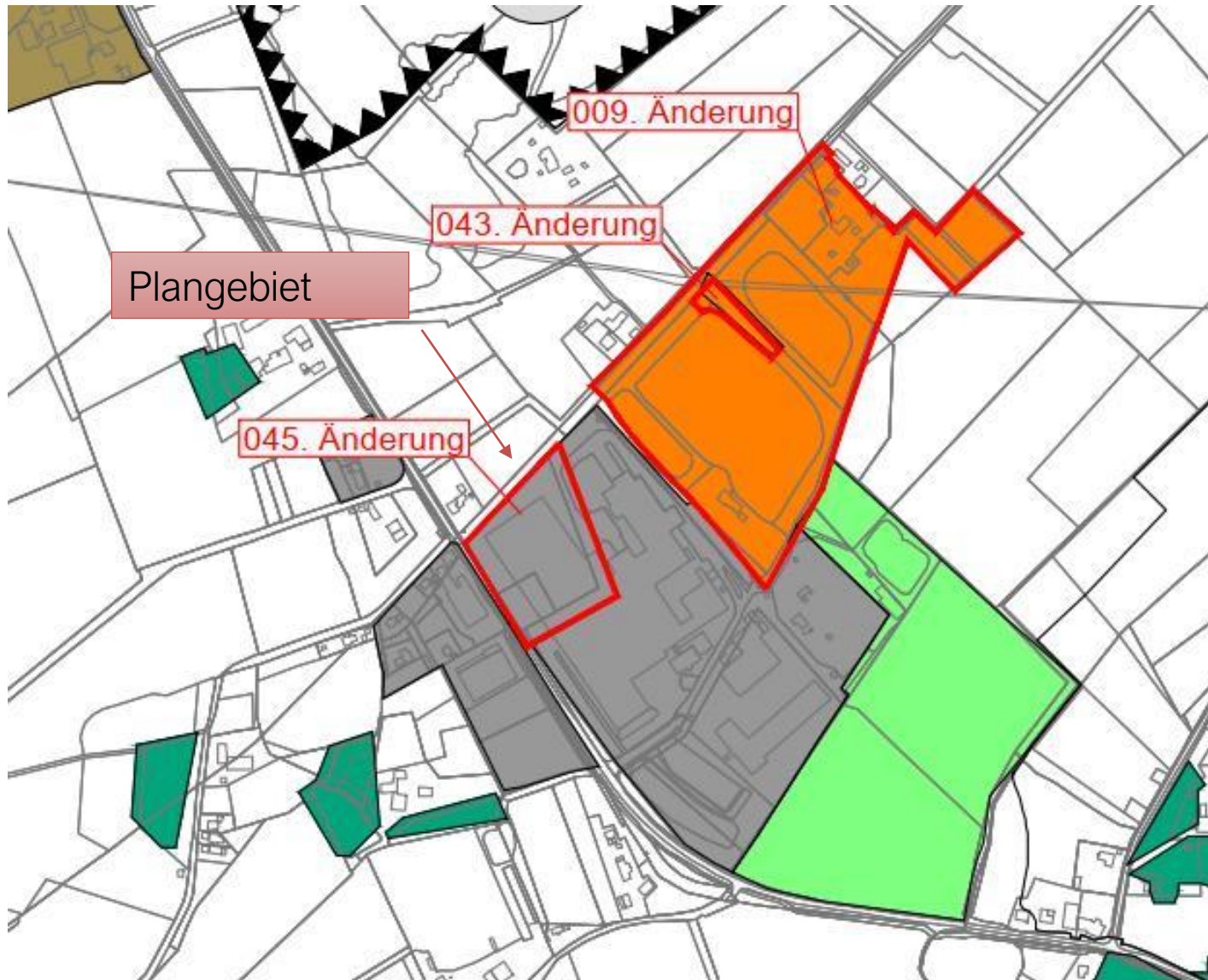
Anschluss an vorhandene
Anlage

Zufahrt über vorhandenes
Gelände oder Heideweg

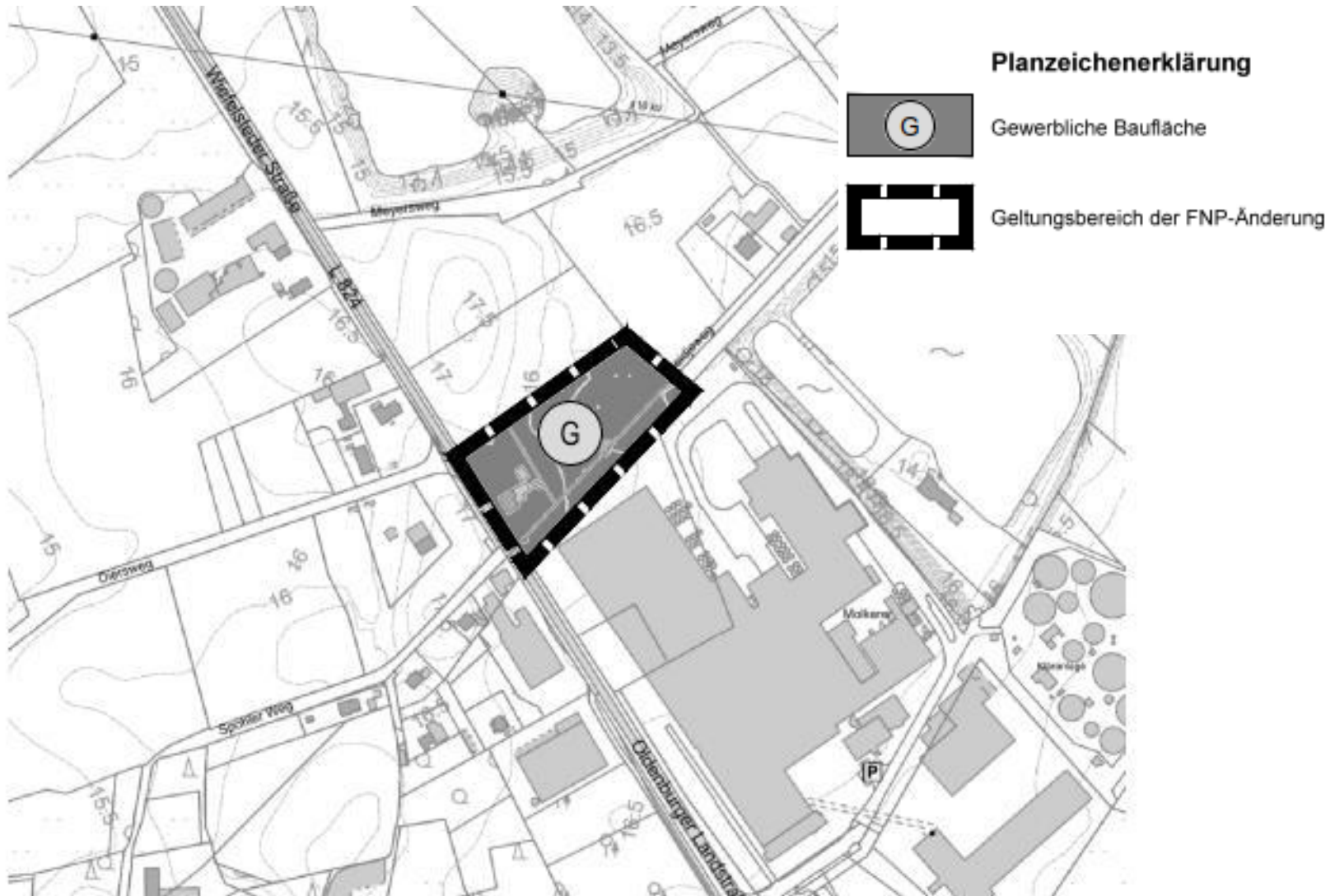
Übersichtsplan



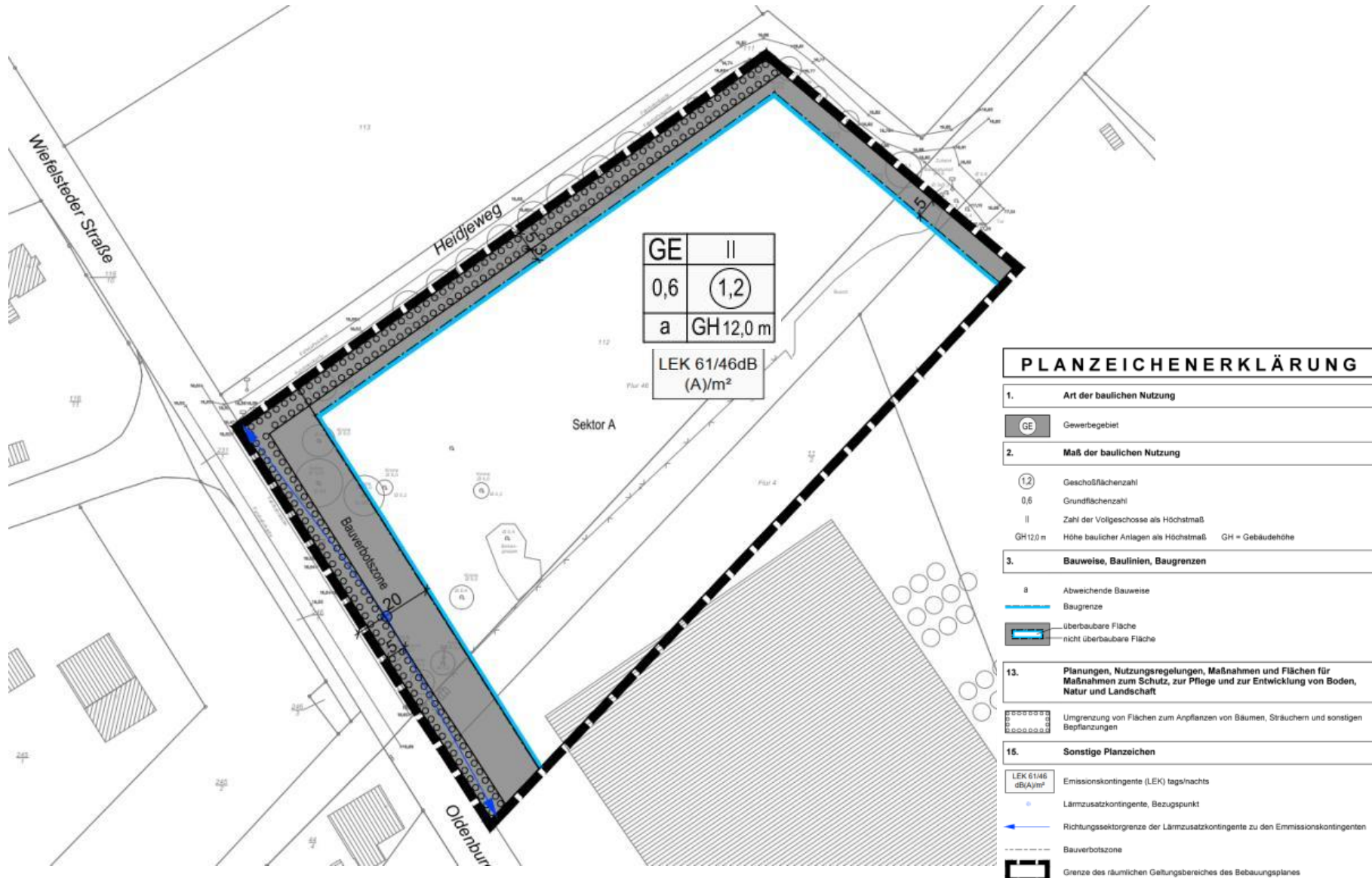
FNP – Entwurf der Neuzeichnung



Vorentwurf 138. FNP - Änderung



Vorentwurf B-Plan 73 IV



Textliche Festsetzungen

1. Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 12,0 m begrenzt:
- (2) Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der der „Wiefelsteder Straße / Oldenburger Landstraße“ (L 824), in Straßenmitte gemessen. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches, in Fassadenmitte gemessen.
- (3) Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes. Für untergeordnete produktionsbedingte Gebäudeteile kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe zugelassen werden.

2. Bauweise

In den Gewerbegebieten gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Gebäudelängen bis 50 m. Abweichend dazu wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

3. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in einem Abstand von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie der „Wiefelsteder Straße / Oldenburger Landstraße“ (L 824) nicht zulässig.

4. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691:

In dem Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m² weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Fläche LEK	tags [dB] LEK	nachts [dB]
GE	61,0	46,0

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A (UTM) X = 32437934 m, Y = 5905367 m erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgendes Zusatzkontingent LEK,zus:

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren

Richtungssektor	Abgrenzung		Zusatzkontingent LEK,zus [dB]
	Anfang	Ende	tags / nachts
A	323	151	4

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 LEK, durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

**Festsetzung Gebäudehöhe -
12 m**

**Abweichende Bauweise-
Gebäude länger als 50 m**

**Überdachte Stellplätze,
Garagen, Nebenanlagen an
Straße unzulässig**

**Festsetzung zum
Lärmschutz -
Emissionskontingente und
Richtungspegel**

Textliche Festsetzungen

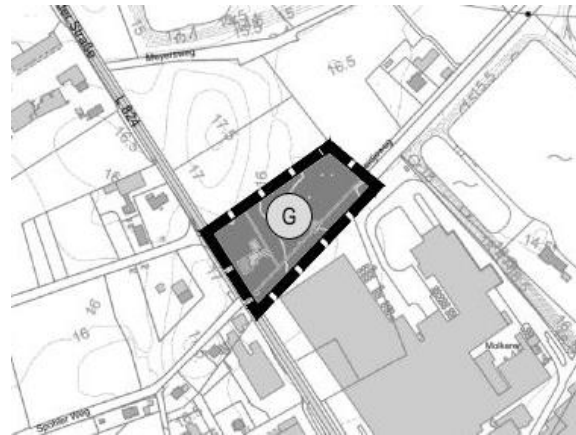
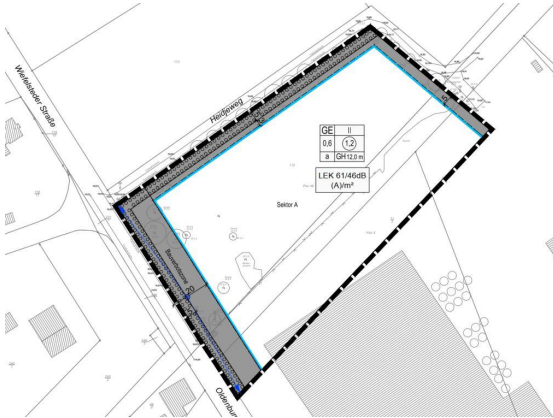
5. Pflanzflächen

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche sind standortgerechte niedrigwüchsige Sträucher und hochkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten können der Pflanzliste in der Begründung entnommen werden. Die Pflanzung erfolgt lochversetzt mit Reihenabständen von 1 m und Pflanzabständen innerhalb der Reihen von 1,5 m. Bäume sind mittig mit Pflanzabständen von 10 m anzuordnen. Als Pflanzqualität sind bei den Laubbäumen Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Baumarten:		Straucharten:	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Lonicera periclymenum</i>	Heckenkirsche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
		<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Festsetzung zur Eingrünung

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung



Landkreis Ammerland

Immissionsschutz

keine Bedenken, Hinweise zum **Gutachten-redaktionelle Anpassung, keine Änderung im Ergebnis**

Oberflächentwässerung – Entwässerungskonzept konkretisieren – **im Genehmigungsverfahren, nicht im Verbandsgebiet Ammerländer Wasseracht**

Kompensation – Poolfläche „Renaturierung der Wapel“ – **Planunterlagen werden ergänzt**

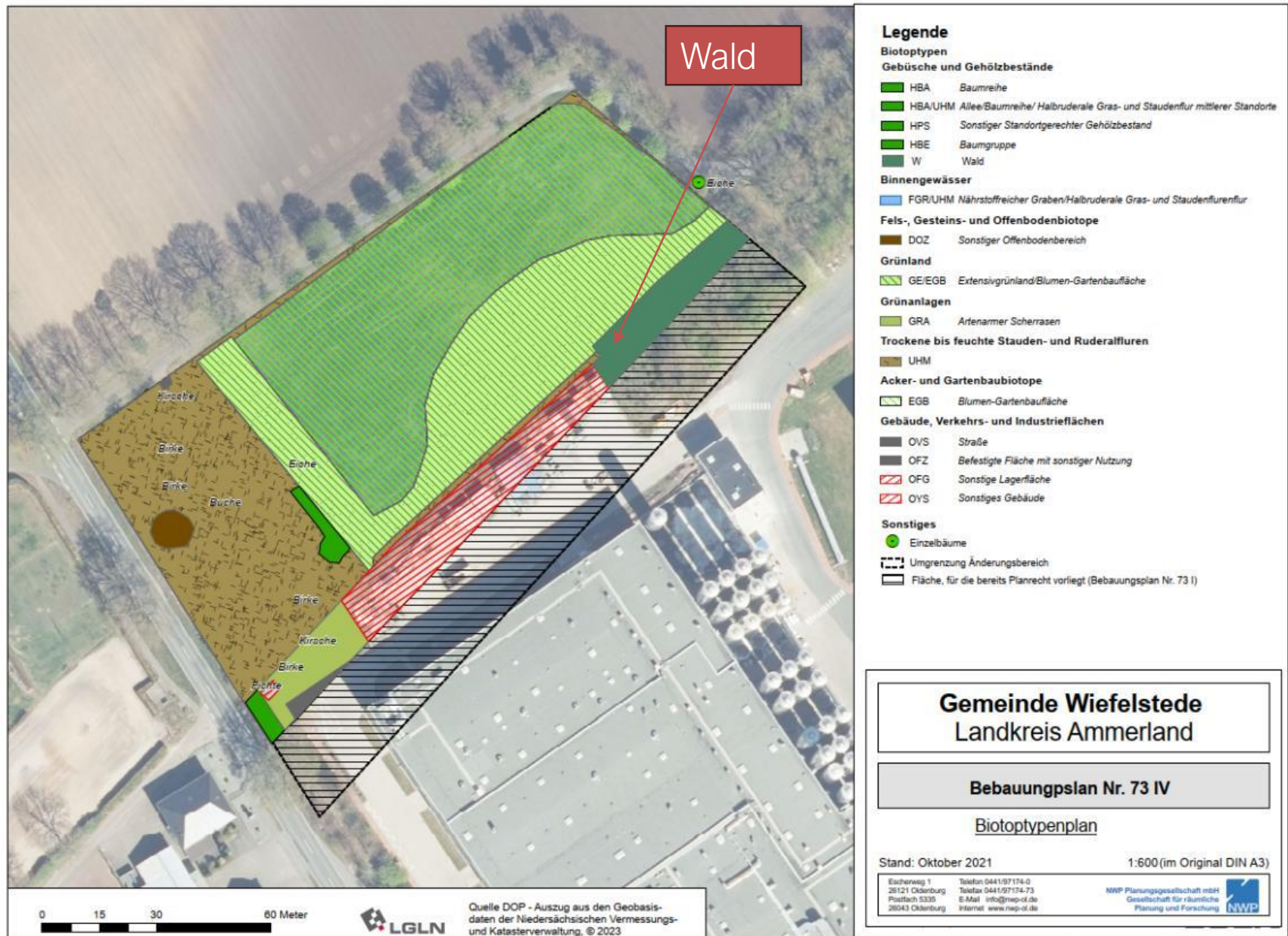
Hauptversorgungsleitungen – **nachrichtliche Übernahme, in Vorhabenplanung berücksichtigt, Änderung Pflanzgebot**

Hinweise zur Telekommunikation

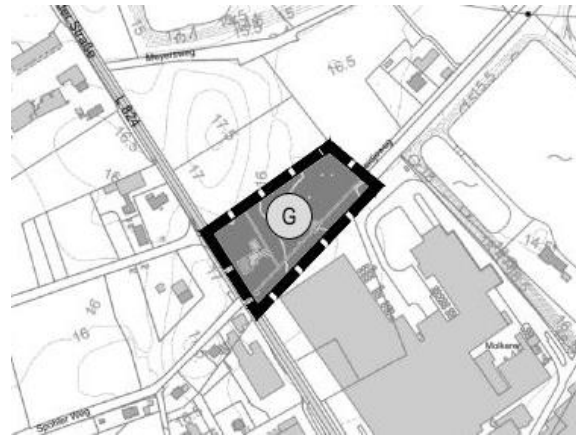
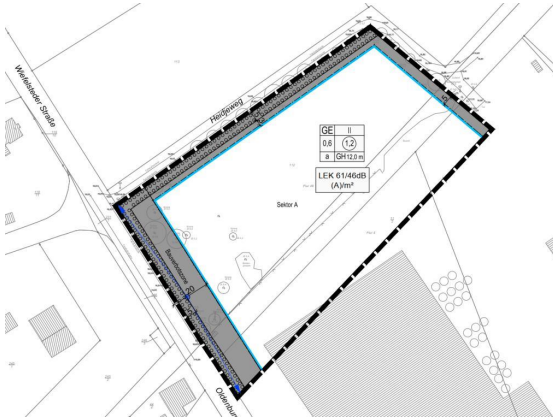
Nds. Landesforsten

Hinweis auf rd. 1000 qm Wald, Ausgleich durch Ersatzaufforstung auf 1,3 ha – **geeignete Fläche bis Satzungsbeschluss**

Biotoptypen – Defizit 23.834 + 1000 qm Waldüberplanung



Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung



EWE Netz, OOWV

Hauptversorgungsleitungen Gas und Wasser –
**nachrichtliche Übernahme, in Vorhabenplanung
berücksichtigt, Änderung Pflanzgebot**

Weitere Hinweise

OOWV - Versorgungssicherheit und

Löschwasserversorgung

Deutsche Telekom - Telekommunikation

LBEG - Boden/Baugrund

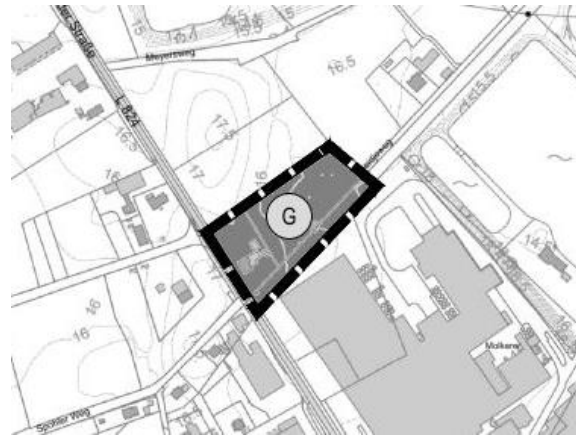
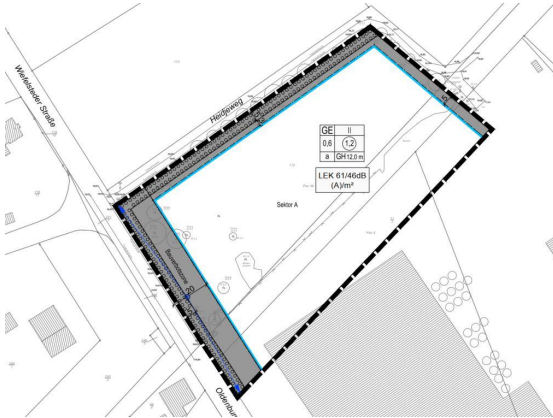
VBN – ÖPNV-Versorgung

Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Umgang mit
Bodenfunden

LGLN- Kampfmittelbeseitigung – zur Kampfmittelerforschung

Gewerbeaufsichtsamt – keine Bedenken

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung



BUND KG Ammerland

Spitzahorn und Bergahorn - aus Pflanzliste raus

Hinweise zum Hochwasserschutz – Entwässerungskonzept sieht gedrosselte Ableitung in Vorfluter und Rückhaltung vor, Bereich liegt nicht im Risikogebiet

Artenschutz– Prüfung Schutzbestimmungen auf der Umsetzungsebene, Vorbelastung durch Lärm, Einschränkung Lebensraumpotential für Brutvögel durch umliegende Gehölze

Landschaftsbild durch Höhe bis 12m beeinträchtigt – Vorbelastung durch Bestand, Minimierung durch Gehölze

Überplanung Gehölzstreifen – in Bilanzierung berücksichtigt

Anregung zu Festsetzungen

Photovoltaik – Regelung durch NBauO

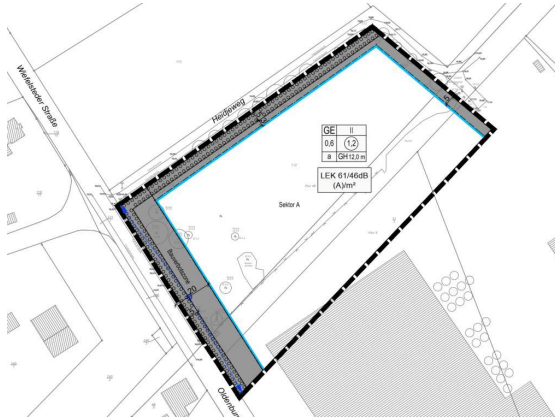
Dachbegrünung- Verzicht aufgrund funktionaler Anforderung

Wasserdurchlässige Material für Stellplätze – im Plangebiet

kein Nachweis erforderlich

Beleuchtung – Hinweise zur Fledermaus- und insektenfreundlicher Beleuchtung

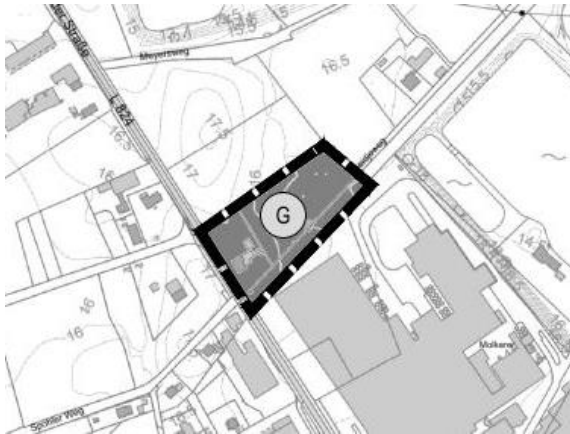
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung



Bürgerinformation

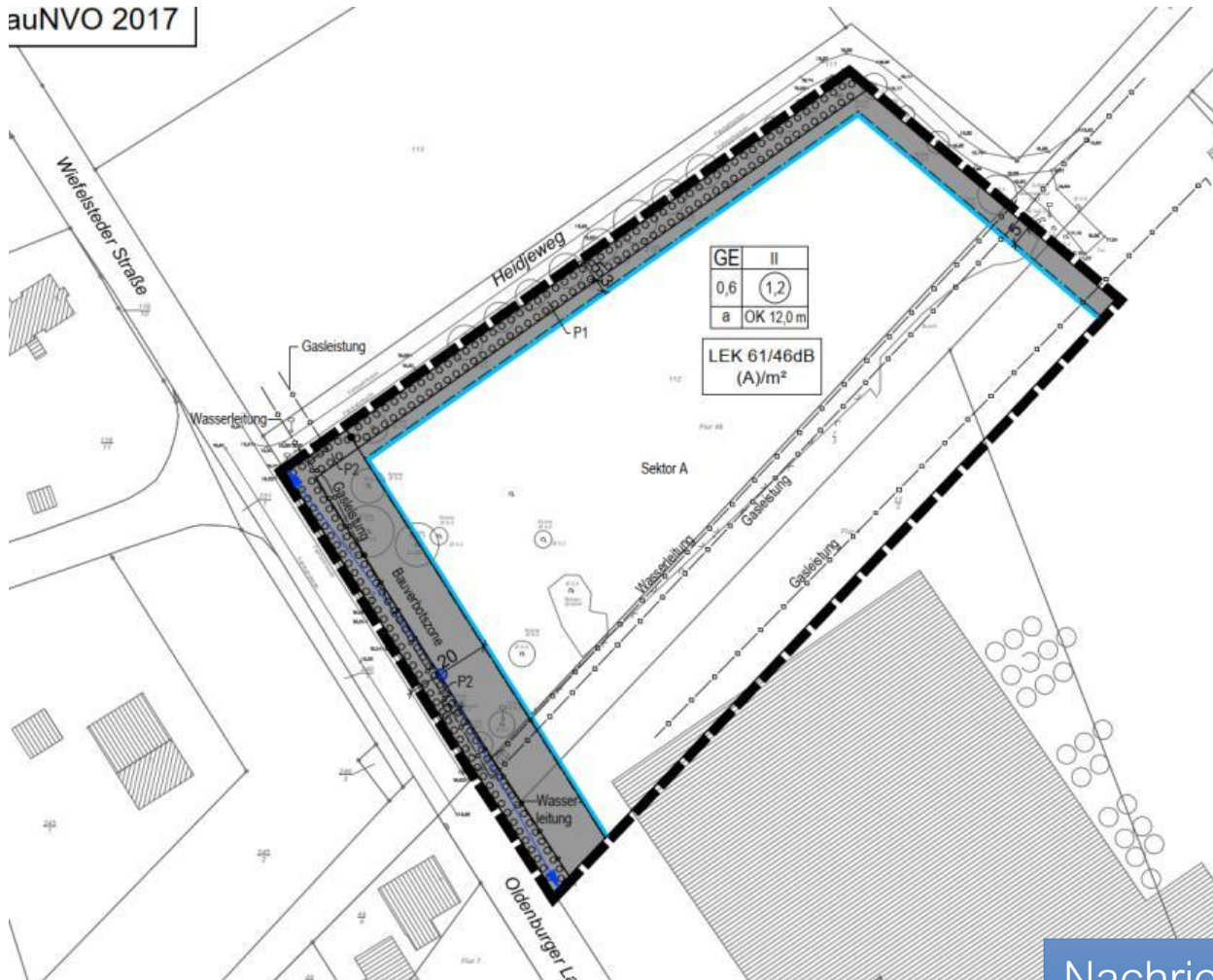
Fragen und Hinweise zur Objektplanung

Keine Anregungen zur Bauleitplanung



Bebauungsplan Nr. 73 IV– Entwurf

auNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

1,2 Geschossflächenzahl
0,6 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK 12,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß OK = Oberkante

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitungen (Gas- und Wasserleitung, nachrichtliche Übernahme)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
LEK 61/46 dB(A)/m² Emissionskontingente (LEK) tags/nachts
Lärmzusatzkontingente, Bezugspunkt
Richtungssektorgrenze der Lärmzusatzkontingente zu den Emissionskontingenten
Bauverbotszone
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche
Übernahme von Gas-
und Wasserleitungen

Textliche Festsetzungen – gesonderte Festsetzung für Bereich mit Leitung

Pflanzflächen

Innerhalb der Fläche P1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche sind standortgerechte niedrigwüchsige Sträucher und hochkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt lochversetzt mit Reihenabständen von 1 m und Pflanzabständen innerhalb der Reihen von 1,5 m. Bäume sind mittig mit Pflanzabständen von 10 m anzuordnen. Als Pflanzqualität sind bei den Laubbäumen Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Baumarten:		Straucharten:	
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Lonicera periclymenum</i>	Heckenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
		<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
		<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Innerhalb der Fläche P2 sind flachwurzelnde Sträucher der folgenden Auswahl zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*). Die Pflanzung erfolgt lochversetzt mit Reihenabständen von 1 m und Pflanzabständen innerhalb der Reihen von 1,2 m. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

gesonderte Festsetzung für Bereich mit Leitung , Anpassung Pflanzliste

Hinweise – Ergänzungen zum Artenschutz

Artenschutz

Die Vorschriften über den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig und auch auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anzuwenden. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens vorgenommene vorausschauende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften im konkreten Einzelfall.

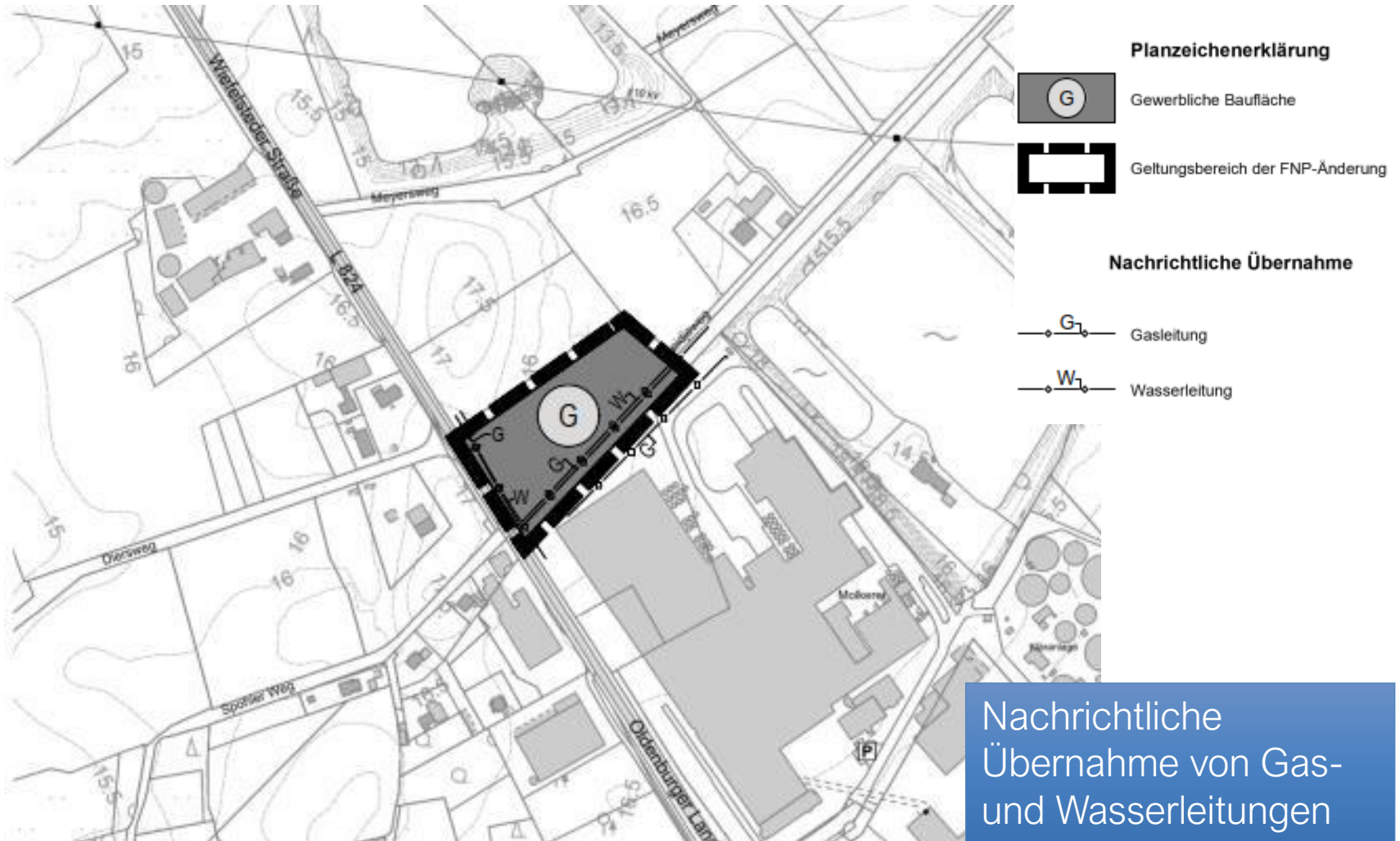
Zur Minimierung von Umwelteinflüssen durch Lichtemissionen ist ein umweltfreundlicher Einsatz von künstlichem Licht zu beachten. Es ist eine effektive Beleuchtung umzusetzen, die bedarfsorientiert anzubringen und zu steuern ist (Vermeidung von wechselndem und bewegtem Licht und nächtliche Reduzierung). Die Leuchten sind so auszurichten, dass eine verschwenderische Abstrahlung z.B. in den Himmel vermieden wird (Lichtlenkung durch Leuchten mit Abschirmungen; Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten). Beeinträchtigungen sind durch die Wahl der Lichtfarbe zu minimieren. Zu verwenden sind Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe, die nur geringe UV- und Blaulichtanteile aufweisen und Lichttemperaturen von 3000 Kelvin nicht überschreiten. Bei selbststrahlenden Anlagen sollten die Hintergründe (größte Flächenanteile) in dunklen oder warmen Tönen gehalten werden. Es sollte helle Schrift auf dunklem Hintergrund verwendet werden.

Zur Vermeidung von Auswirkungen durch Lichtemissionen auf Fledermäuse sollte keine direkte Beleuchtung von Baum- und Heckenstrukturen und naturbelassenen Grünflächen erfolgen, um die Dunkelräume zu sichern und die Funktionen der Flug- und Jagdkorridore zu erhalten.

–

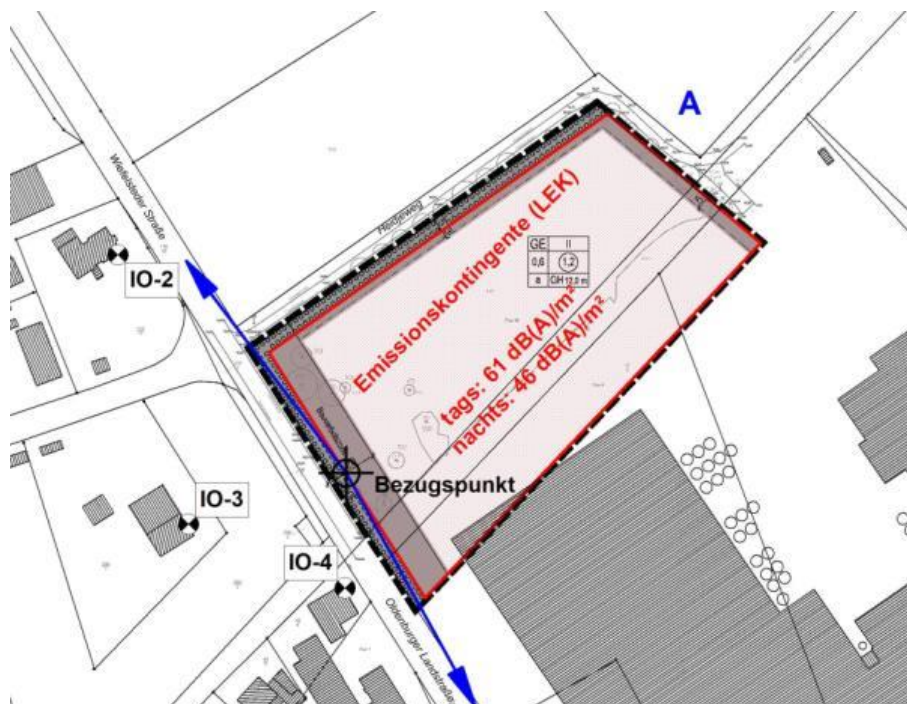
Ergänzung um Schutz vor Lichtimmissionen

138. FNP-Änderung – Entwurf



*Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit*

Schallgutachten – Emissionskontingente und Richtungssektoren



Tab. 3: Emissionskontingente L_{EK} für den Bebauungsplan Nr. 73 IV

Fläche des Bebauungsplanes Nr. 73 IV "Erweiterung Molkerei Ammerland"	Emissionskontingente [dB(A) je m²]	
	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE (15.445 m²)	61,0	46,0

Tab. 4: Richtungssektor und Zusatzkontingent

Sektor	Richtungssektor		Zusatzkontingent [dB] tags und nachts
	Anfang	Ende	
A	323°	151°	4

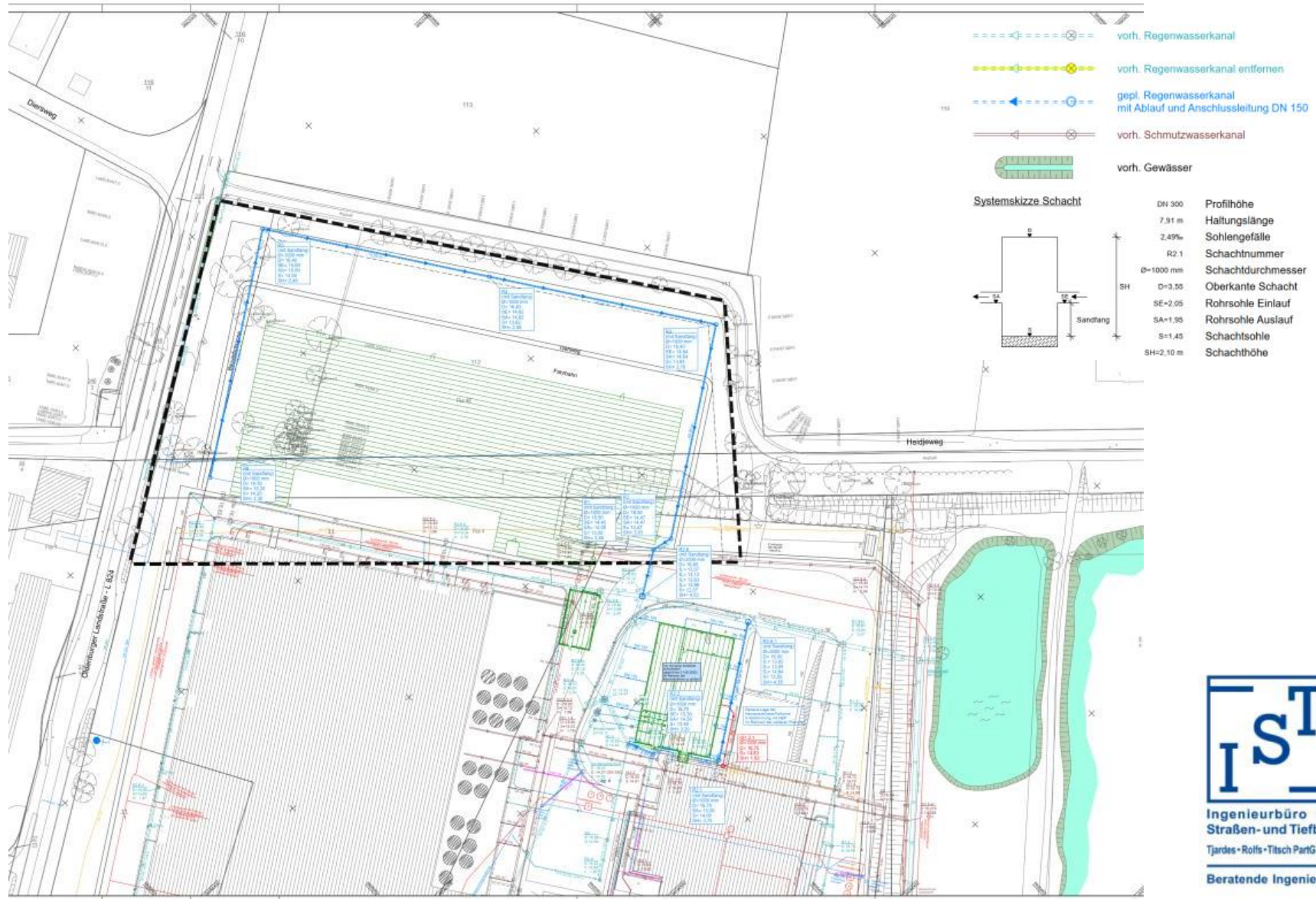
Tab. 2: Immissionsorte, Gebietsarten und Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm

Immissionsorte (Adresse, Fassade, Geschoss)	Gebietsarten	Immissionsrichtwerte [dB(A)]	
		tags	nachts
IO-1: Heidjewege 1, SW, DG	Dorfgebiet (MD) bzw. Mischgebiet (MI)	60	45
IO-2: Wiefelsteder Straße 51, SO, DG			
IO-3: Spohler Weg 2, NO, EG			
IO-4: Oldenburger Landstraße 2, NO, OG	Gewerbegebiet	65	50

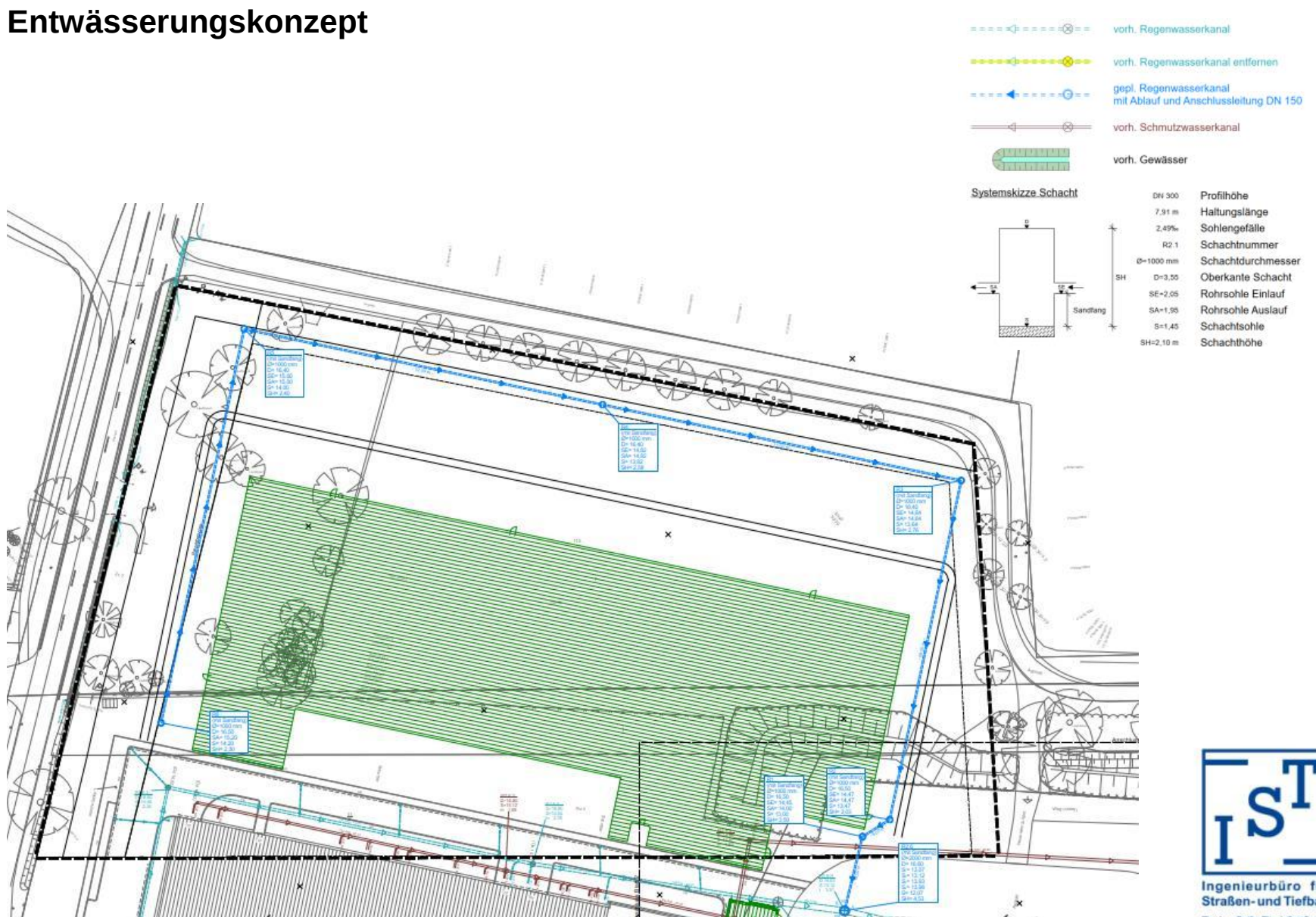
Tab. 5: Immissionsorte, Beurteilungspegel (Zusatzbelastung BP Nr. 73 IV) und Planwerte

Bez.	Lage (Adresse, Fassade, Geschoss)	Beurteilungspegel (Zusatzbelastung Bebauungsplan Nr. 73 IV) [dB(A)]		Planwerte [dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts
IO-1	Heidjewege 1, SW, DG	46 + 4	31 + 4	50	35
IO-2	Wiefelsteder Straße 51, SO, DG	49	34	50	35
IO-3	Diersweg 2, NO, EG	50	35	50	35
IO-4	Oldenburger Landstraße 2, NO, OG	54	39	55	40

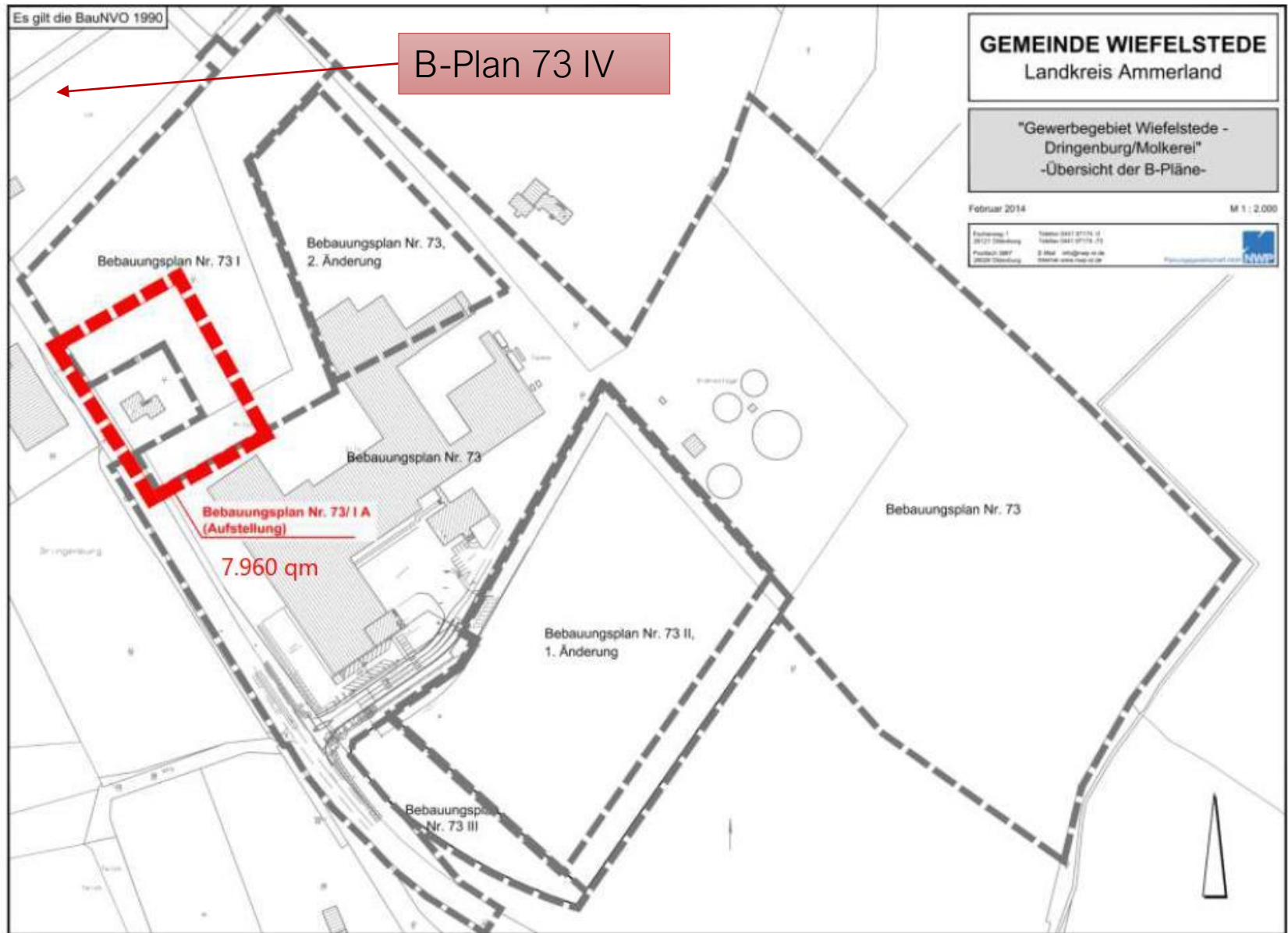
Entwässerungskonzept – Ableitung in Kanalsystem



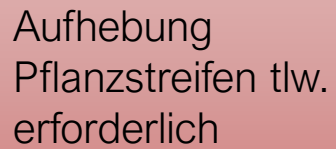
Entwässerungskonzept



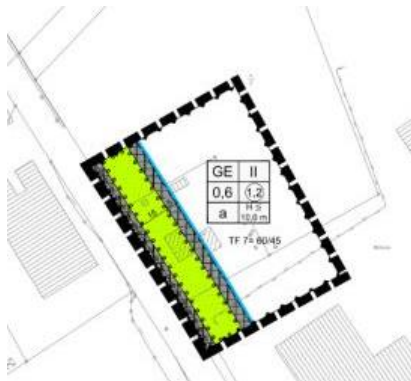
Übersicht B-Pläne



Angrenzende B-Pläne



B 73/I von 2000



B 73 A von 2014

B 73/IV Geltungsbereich

