

Ausschussbezeichnung
- Gemeinde Edewecht

18.04.2023

TOP 9

31. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 204
"Gewerbegebiet Westerscheps"

Erarbeitung der Vorentwürfe zur Durchführung der
frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

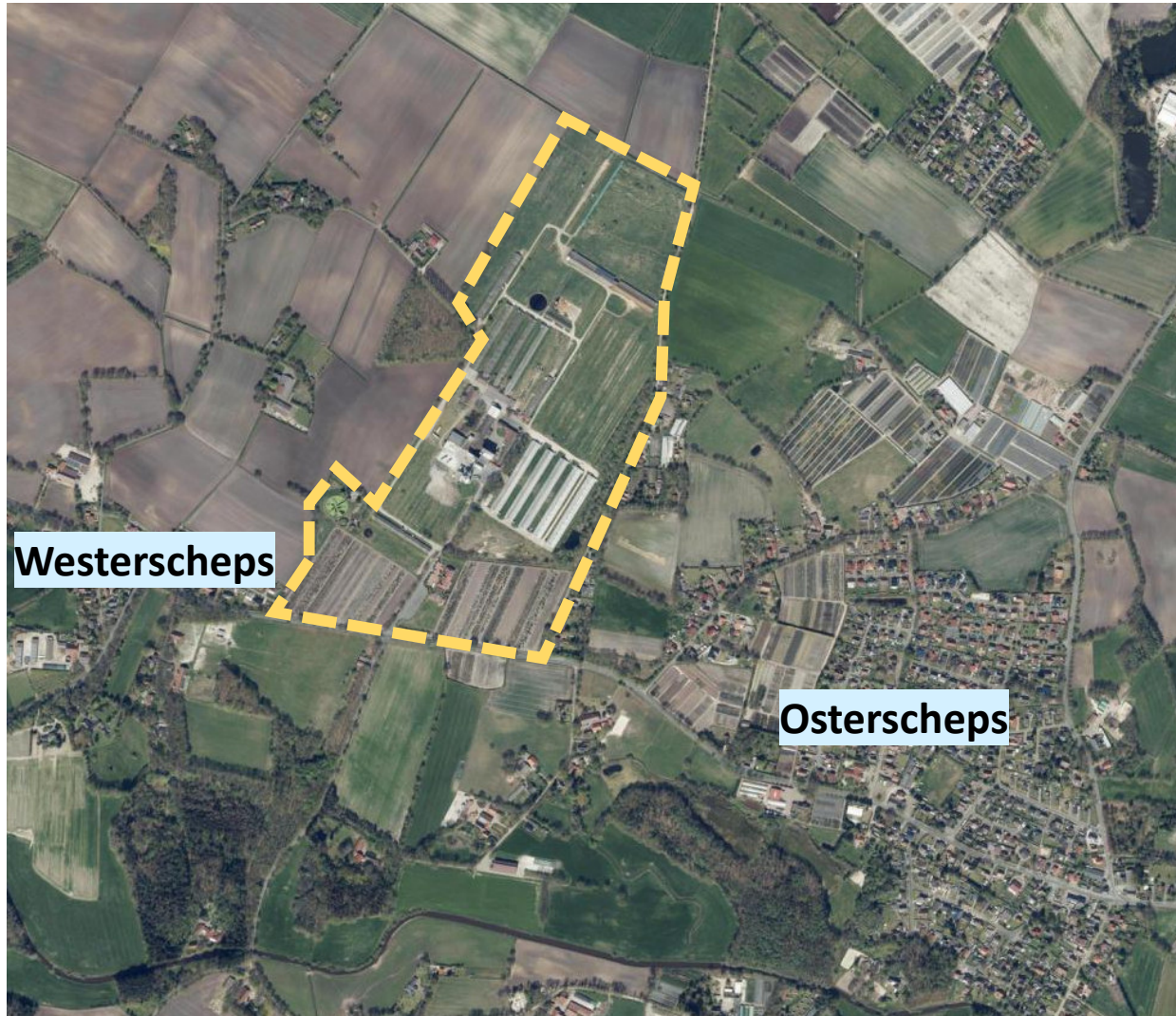
26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 9116 30 www.diekmann-mosebach.de



TOP 9

Bauleitplanung "Gewerbegebiet Westerscheps"

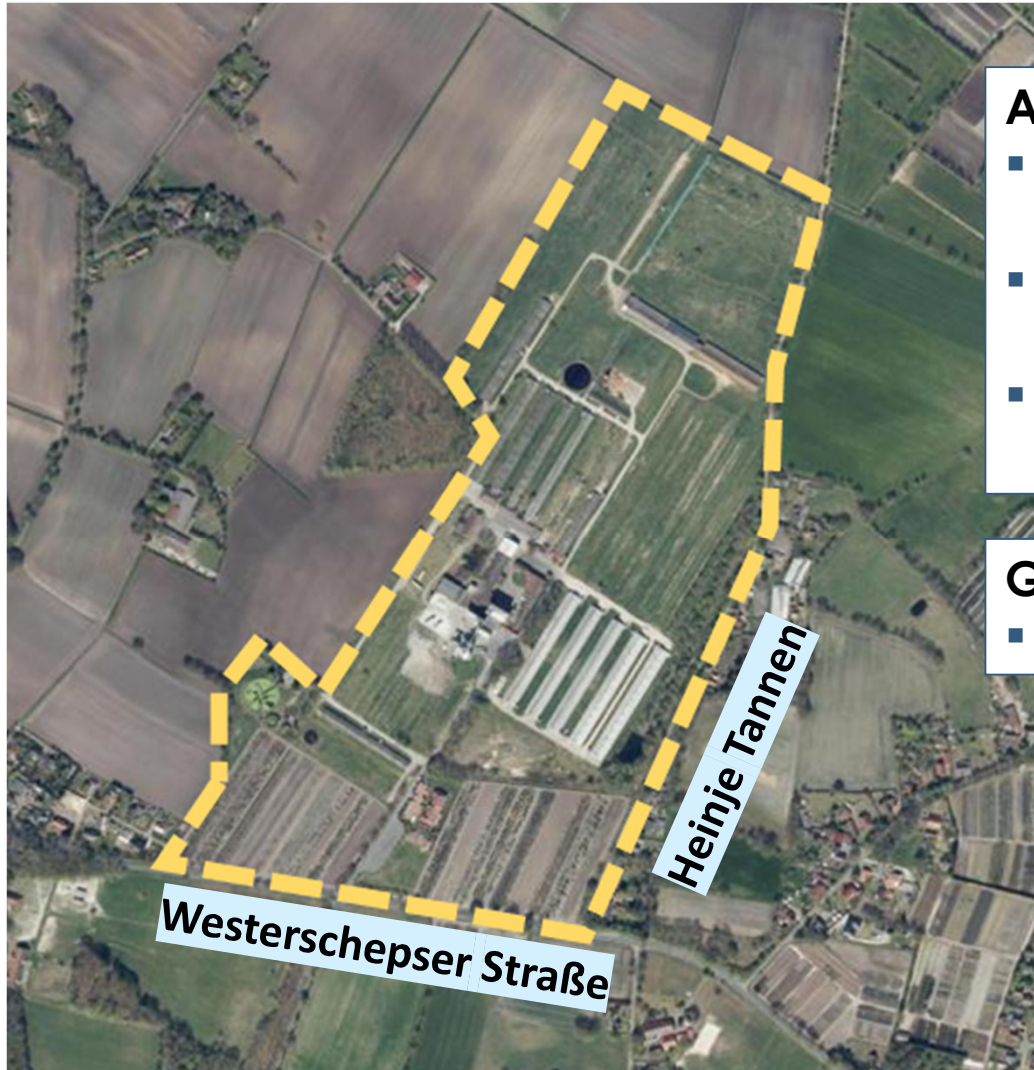
Lage des Plangebietes



©LGLN 2023

Diekmann • Mosebach & Partner

Lage des Plangebietes



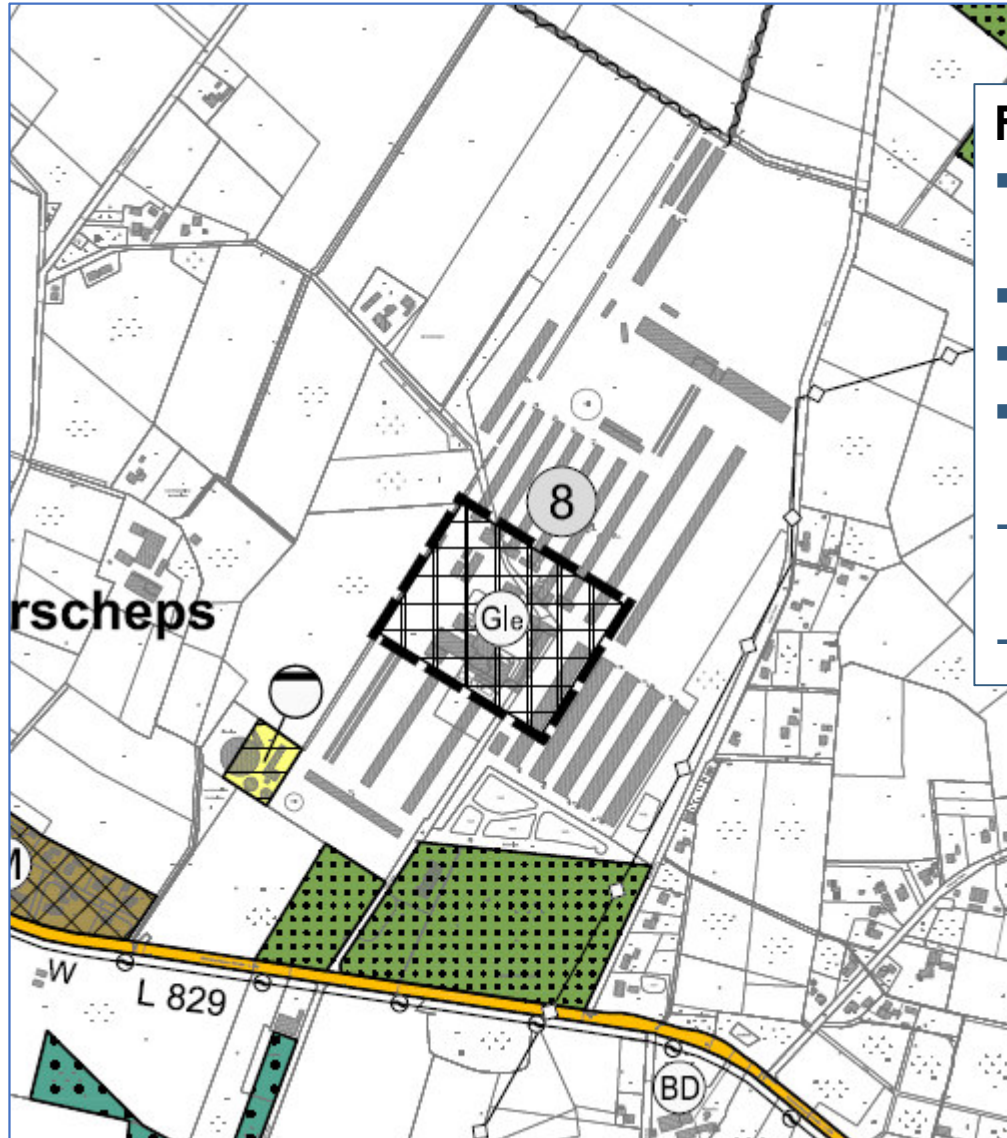
Anlass und Ziel

- Entwicklung Gewerbegebiet
- Nachnutzung teilweise brachliegender Flächen
- Solarpark zur Eigenversorgung

Geltungsbereich

- ca. 42 ha

Planungsrechtliche Situation

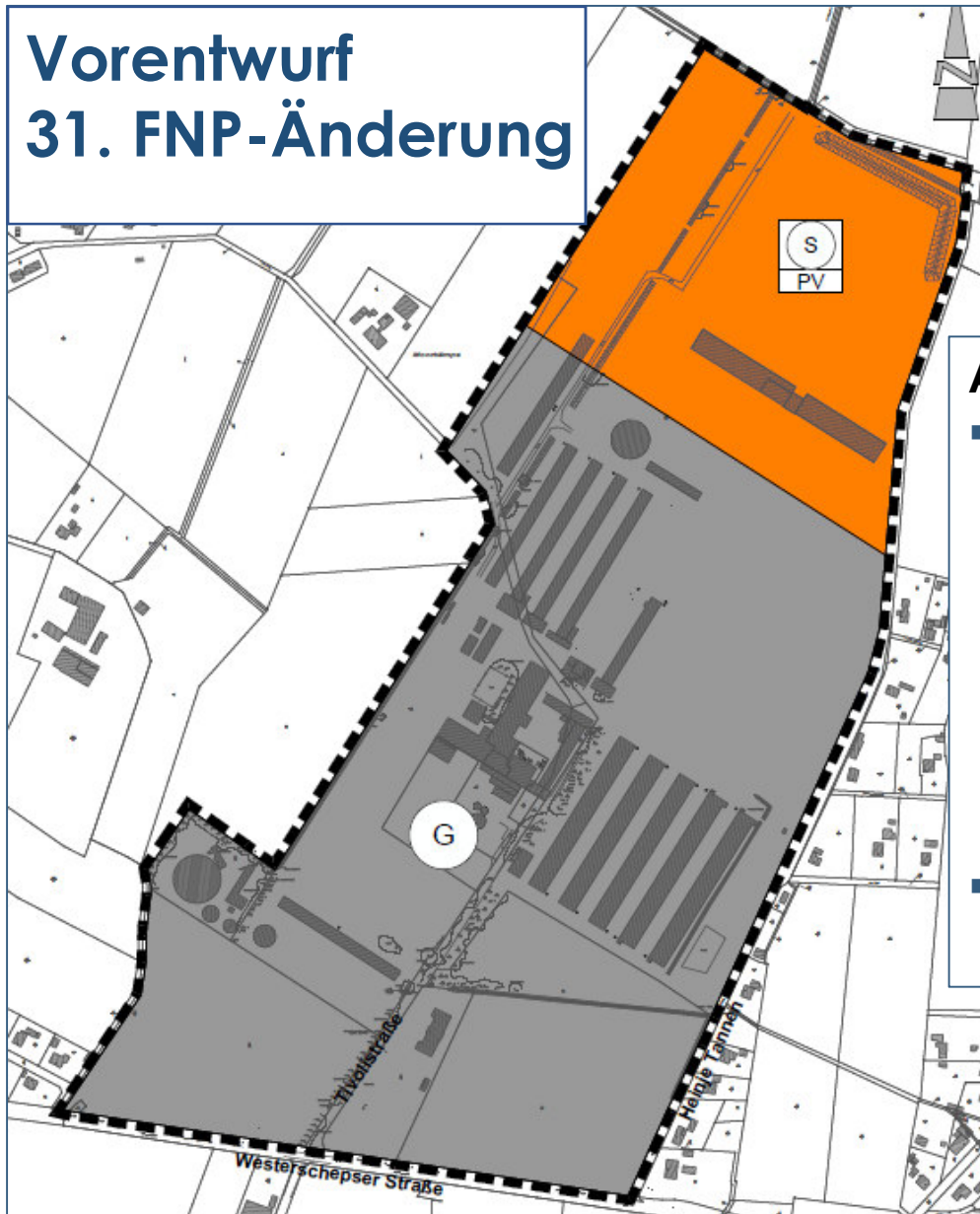


Flächennutzungsplan

- Überwiegend Fläche für die Landwirtschaft
- Betriebs-Kläranlage
- Baumschulflächen
- Industriegebiet

- Aufstellung 31. FNP-Änderung
- BPlan Nr. 204

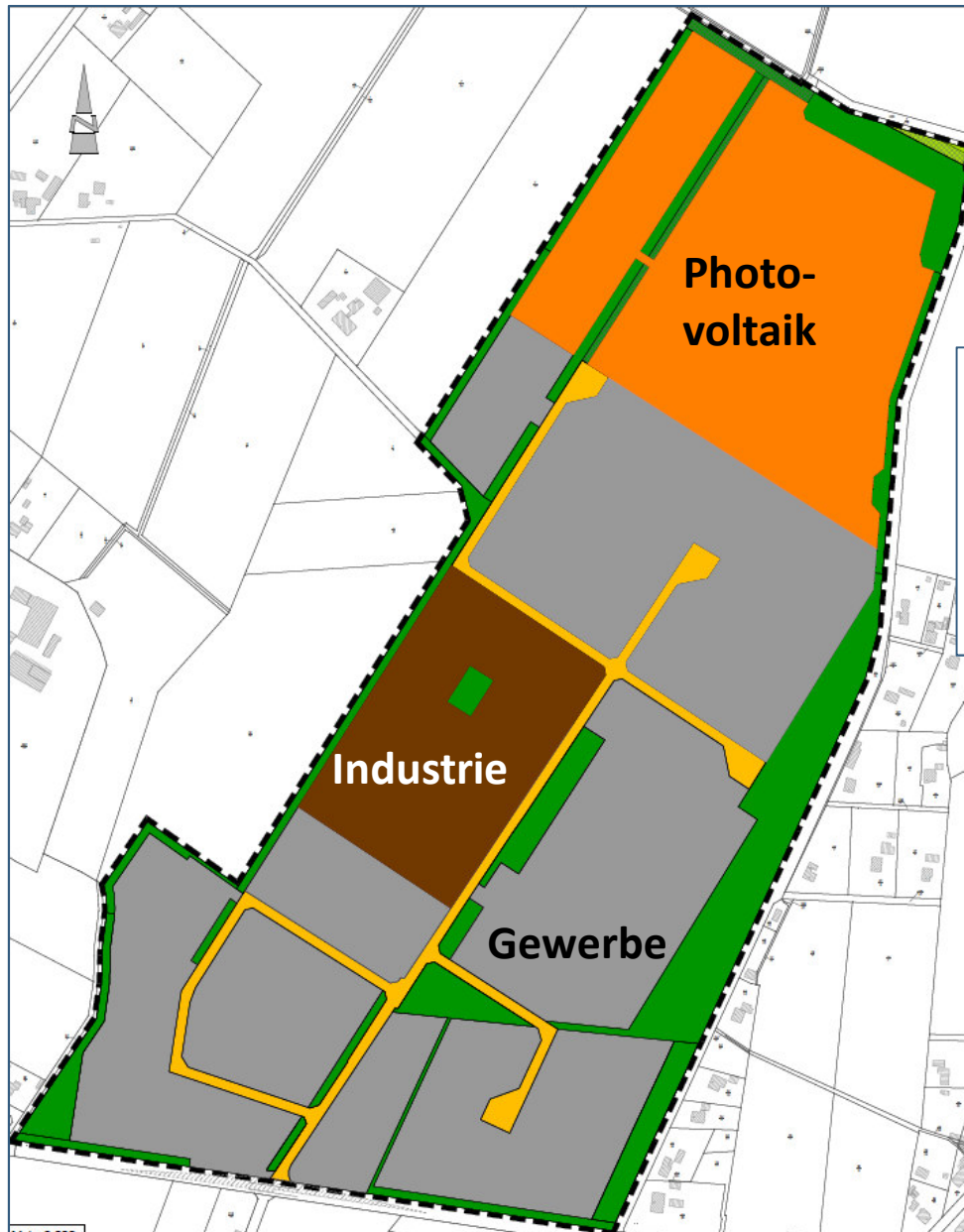
**Vorentwurf
31. FNP-Änderung**



Anlass und Ziel

- Sonderbaufläche Photovoltaik (ca. 8,6 ha)
 - außerhalb Cluster
 - Ausnahme:
 - Eigenversorgung
 - biodiversitätsfordernde Gestaltung
- Gewerbliche Bauflächen (ca. 33 ha)

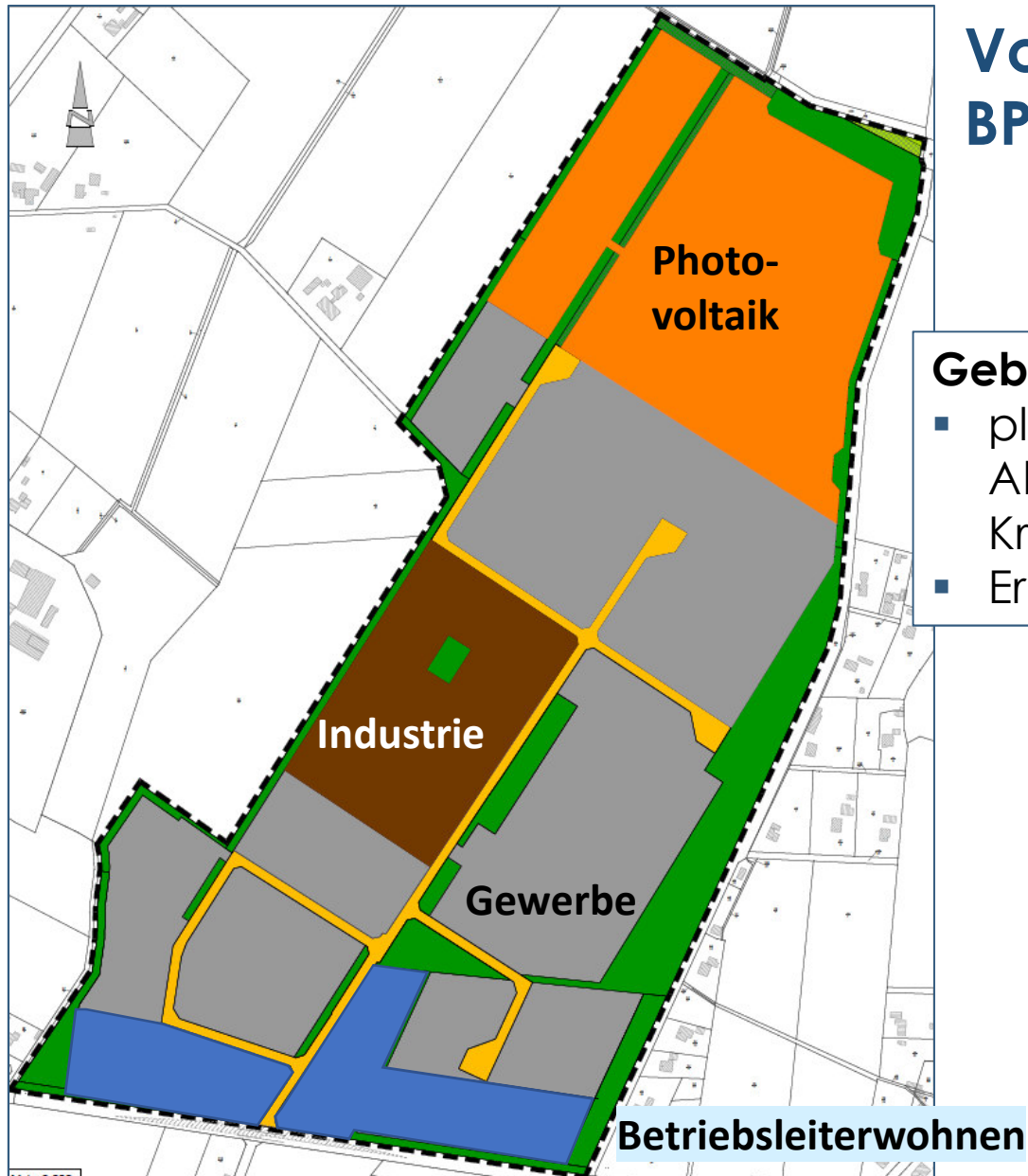
Vorentwurf BPlan Nr. 204



Gebietsaufteilung

- planungsrechtliche Absicherung Kraftfutterwerk
- Erhalt Grünstrukturen

Vorentwurf BPlan Nr. 204



Gebietsaufteilung

- planungsrechtliche Absicherung Kraftfutterwerk
- Erhalt Grünstrukturen

Vorentwurf BPlan Nr. 204



Höhenentwicklung

- Abstufung zu angrenzenden Wohngebäuden
- planungsrechtliche Absicherung Krafffutterwerk

Vorentwurf BPlan Nr. 204

Weitere Festsetzungen

- Lärmemissionskontingente für Schallschutz
- Begrünung Stellplätze
- Solarpark
 - Blendgutachten auf Genehmigungsebene
 - 80 cm Bodenfreiheit
 - Extensivierung
 - 3 Totholzhaufen

©LGLN 2022

Diekmann • Mosebach & Partner

Geruchsimmissionen

- genehmigter Tierbestand im Plangebiet
- mit Realisierung erlöscht Bestandsschutz
- ermöglicht bauliche Entwicklungen in Umgebung

Fauna

- Erfassung der Brut- und Gastvögel sowie Amphibien
- Untersuchungen laufen noch

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

1. Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel), können ausnahmsweise zugelassen werden

2. Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
3. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete 1b, 2b-d, 3 und 4 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO). Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes 1a und 1 c-d sowie 2a (GE1a, GE 1c, GE 1d, 2a) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
4. Innerhalb der gem. § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete (GI 1 und 2) sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe und Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
5. Innerhalb der gem. § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete (GI 1 und 2) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

6. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes "Photovoltaik-Freiflächenanlage" gem. § 11 BauNVO ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zulässig.

Zulässig sind somit die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik) sowie für die betrieblichen Zwecke erforderliche Nebenanlagen (wie z.B. Erschließungswege in wasserdurchlässigen Materialien, Wechselrichter- und Trafostationen, Kabeltrassen, Masten sowie Zäune). Auch bauliche Anlagen zur Information über die Photovoltaik-Freiflächenanlage sind zulässig. Bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, sind unzulässig. Im Genehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass an den Immissionsorten keine unverträgliche Blendwirkung (mehr als 30 Minuten pro Tag und 30 Stunden pro Jahr an einem Immissionsort gem. Licht-Leitlinie mit Ergänzung 2012) entsteht.

Weiterhin sind zulässig:

- Anlagen zur Energiespeicherung- und -verarbeitung (im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Immissionsrechtswerte gem. TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden),
- Viehhaltung zur Grünpflege,
- Mahd und Verwertung des Grünlandproduktes,
- Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen.

7. Innerhalb des festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete (GE/GI) sind ausschließlich Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m² Betriebsfläche weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A & B erhöhen sich die Lärmemissionskontingente (LEK) um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor k			Zusatzkontingent LEK,zus,k [dB(A)/m ²]	
	Anfang	Ende	tags	nachts
A	x,0	0,0	0	0
B	0,0	x,0	2	1

Bezugspunkt für die richtungsabhängigen Zusatzkontingente (UTM, ETRS89 Koordinaten):

$$x = 427390, y = 5887470$$

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK_i durch $LEK_i + LEK_{zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

8. Innerhalb der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete (GE/GI) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite

Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante (OK) durch untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechts sowie für technische Anlagen des Emissionsschutzes (Antennen, Schornsteine etc.) und Anlagen zur Warmegewinnung und Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,50 m ist zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von 1,50 m zur Gebäudeaußenkante der obersten Geschosse einhalten.

9. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO) wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 3,50 m begrenzt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Für Photovoltaik-Module gilt eine Mindesthöhe von 0,8 m (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, (4) und (5) BauNVO). Oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Module bzw. der oberste Punkt der Nebenanlage. Den unteren Bezugspunkt stellt 5,3 m über NHN dar. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO)
10. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 i.V.m. § 16 (5) und § 19 BauNVO für die bodenüberdeckenden Teile von baulichen Anlagen 0,6. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die bodenversiegelnden Teile von baulichen Anlagen 0,02.
11. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind ohne Längenbegrenzung zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

12. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
13. Die als Gewässerräumstreifen gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen und privaten Grünflächen sind von Anpflanzungen, Einzäunungen und Nebenanlagen jeglicher Art freizuhalten. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 10 i.V.m Nr. 20 BauGB).
14. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) ist auf den unversiegelten Flächen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB das vorhandene Grünland unter Berücksichtigung bestimmter Bewirtschaftungsauflagen (u.a. Nutzung als Dauergrünland, Festlegung der Mahd außerhalb der Brutzeit, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln) zu extensivieren und damit dauerhaft zu begrünen.
15. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB drei Totholzhaufen mit einer Größe von mindestens 3 m² anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
16. Bei Einzäunungen innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) ist als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB der untere Meter mit einer Maschendrahtweite von mindestens 20 cm auszuführen. Es gilt der untere Bezugspunkt aus der Festsetzung Nr. 9.

15. Innerhalb der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete (GE/GI) ist auf Einstellplatzanlagen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je fünf Einstellplätze ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen in regelmäßigen Abständen gepflanzt werden. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Zum Schutz des Wurzelwerks und zur Sicherung der Wurzelversorgung sind technische Lösungen (zum Beispiel überfahrbare Baumscheiben, durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) (Pflanzgrubenbauweise 2 - überbaute Pflanzgruben) zu berücksichtigen. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten auf dem Grundstück nachzupflanzen.

zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn

Gehölzqualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

16. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte, heimische Gehölzanpflanzungen mit Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind lochversetzt mit einem Reihenabstand von max. 1,00 m und einem Pflanzabstand von ebenfalls max. 1,00 m vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn

Sträucher: Weißdorn, Holunder, Faulbaum, Haselnuss, Schlehe, Hartriegel, Pfaffenhütchen

Gehölzqualitäten:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

15. Innerhalb der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete (GE/GI) ist auf Einstellplatzanlagen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je fünf Einstellplätze ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen in regelmäßigen Abständen gepflanzt werden. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Zum Schutz des Wurzelwerks und zur Sicherung der Wurzelversorgung sind technische Lösungen (zum Beispiel überfahrbare Baumscheiben, durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) (Pflanzgrubenbauweise 2 - überbaute Pflanzgruben) zu berücksichtigen. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten auf dem Grundstück nachzupflanzen.

zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn

Gehölzqualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

16. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte, heimische Gehölzanpflanzungen mit Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind lochversetzt mit einem Reihenabstand von max. 1,00 m und einem Pflanzabstand von ebenfalls max. 1,00 m vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn

Sträucher: Weißdorn, Holunder, Faulbaum, Haselnuss, Schlehe, Hartriegel, Pfaffenhütchen

Gehölzqualitäten:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

17. Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB Nr. E1 sind die vorhandenen Gehölze sowie der Feuerlöschteich auf Dauer zu erhalten. Die ordnungsgemäße Nutzung des Feuerlöschteichs ist zulässig und durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Innerhalb der übrigen festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze sowie Gewässer auf Dauer zu erhalten. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzarten und Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 16 zu entnehmen.
18. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze auf Dauer zu erhalten. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Ergänzend sind standortgerechte, heimischen Gehölzanpflanzungen mit Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind lochversetzt mit einem Reihenabstand von max. 1,00 m und einem Pflanzabstand von ebenfalls max. 1,00 m vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.
- Zu verwendende Pflanzenarten in den Flächen AE Nr. 1 und Nr. 2
Brombeere, Faulbaum, Gewöhnlicher Schneeball, Grauweide, Hanfweide, Roter Hartriegel, Haselnuss, Rote Heckenkirsche, Himbeere, Europäische Stechpalme, Hundsrose, Ohrweide, Pfaffenhütchen, Salweide, Schlehe, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Rote Johannisbeere, Zweigriffliger Weißdorn
- Zu verwendende Gehölzqualitäten in den Flächen AE Nr. 1 und Nr. 2
Leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm
- Zu verwendende Pflanzenarten und Gehölzqualitäten in den übrigen Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung:
Siehe textliche Festsetzung Nr. 16