

Landkreis Ammerland

Städtebauliches Erfordernis

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die Rechtsgrundlagen ergänzt.

Erschließung

Die Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird beachtet. Das Büro Börjes aus Westerstede hat in Abstimmung mit den Fachbehörden ein Erschließungskonzept in Varianten erstellt. Varianten werden im Fachausschuss vorgestellt.

Die Verkehrsflächen zur Erschließung des Plangebietes werden entsprechend dem Erschließungskonzept in ausreichendem Umfang festgesetzt.

Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der L 828 und am Kreisverkehr wird entsprechend den verkehrlichen Anforderungen erweitert.

Die Bauverbotszone ist bereits in die Planzeichnung eingetragen. Die nachrichtliche Übernahme aus dem Straßengesetz wird angepasst.

Die Festsetzung Nr. 1 (3) wird dahingehend konkretisiert, dass Lagerplätze und Ausstellungsflächen nur ausnahmsweise zugelassen werden können und Hochbauten nicht zulässig sind. Die überbaubaren Flächen in der Bauverbotszone bleiben bestehen.

Verkehrs- und Gewerbelärm

Die Hinweise zur Verkehrsbelastung in der L 828 werden beachtet. Es wurde ein Lärmschutzgutachten durch das Büro Lux aus Oldenburg erstellt. Hieraus ergeben sich folgende grundsätzliche Ergebnisse:

- Zum Schutz vor **Verkehrslärm** ist für Büroräume und Betriebsleiterwohnungen in den Gewerbe- und Industriegebieten passiver Schallschutz entsprechend den Lärmpegelbereichen III bis IV erforderlich. Hierzu werden entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen aufgenommen. Der Lärmpegelbereich V befindet sich außerhalb der überbaubaren Fläche in der Bauverbotszone und braucht daher nicht in die Festsetzungen übernommen werden.
- Zur Sicherung der benachbarten Schutzansprüche gegenüber **Gewerbelärm** werden Emissionskontingente festgesetzt. Dabei wird im Nahbereich der vorhandenen bebauten Grundstücke ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit geringeren Kontingenten festgesetzt. In Richtung des bestehenden Industriegebietes und in Richtung Süden werden Gewerbegebiete und ein eingeschränktes Industriegebiet mit höheren Kontingenten festgesetzt. Dabei wurde das Gewerbegebiet gegenüber dem Vorentwurf nach Süden erweitert und in der Kontingentierung berücksichtigt.
- Die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Umsetzung des Gewerbe- und Industriegebietes wurde im Lärmschutzgutachten geprüft und ist als unwesentlich im Sinne der 16 BImSchV einzustufen.

Geruchsemissionen

Zur Berücksichtigung von Bestand und Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld des Plangebietes wurde ein Geruchsgutachten durch die Landwirtschaftskammer erstellt. Demnach liegen die Geruchsimmissionen deutlich unter den in Gewerbe- und Industriegebieten tolerierbaren Wert von 15 % (gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL). Dieses Ergebnis kann auch auf die Erweiterungsfläche im Süden übertragen werden.

Eingriffsbilanzierung

Das Defizit beträgt 71.383,5 Wertpunkte und vermehrt sich aufgrund der Neuplanung. Die Kompensation ist im Flächenpool „Fintlandsmoor“ vorgesehen. Hier stehen hinreichend Wertpunkte zur Verfügung.

Naturschutz, Erhalt Bäume

Die Gemeinde hat die Belange von Natur und Landschaft gegenüber den Belangen der Wirtschaft geprüft und kommt zu folgender sachgerechter Abwägung.

- Die ortsbildprägenden Bäume (zweireihiger Bestand im Bereich der geplanten Erschließung, ortsbildprägende Eiche beim Grundstück Oldenburger Straße 83) stehen im Randbereich der Verkehrsparzelle (Flurstück der Landesstraße). Hier ist im Grundsatz von einem Erhalt auszugehen. Da sich die Bäume in öffentlicher Verkehrsfläche befinden, ist eine Erhaltungs-Festsetzung nicht erforderlich.
- Die Gehölzgruppe im nordöstlichen Plangebiet zwischen der Erschließungsstraße und dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück soll erhalten werden; hier wird eine entsprechende Festsetzung getroffen.
- Bei den Eichen, die entlang der derzeitigen landwirtschaftlichen Zufahrt zum südlich des Plangebietes gelegenen Grundstück liegen, und bei den Baumreihen aus Eichen bzw. Buchen im nordöstlichen Plangebiet wäre eine Erhaltung aufgrund des heranrückenden Gewerbes problematisch und nicht zielführend. Die Gemeinde verzichtet daher auf den Erhalt, um die Nutzbarkeit der gewerblichen bzw. industriellen Bauflächen nicht einzuschränken. Die Gemeinde gibt in diesem Fall der gewerblichen Entwicklung den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft.

Oberflächenentwässerung

Die Abstände gemäß der Satzung der Ammerländer Wasseracht werden durch Festsetzungen berücksichtigt. Die Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht wird beachtet.

Ein Konzept zur schadlosen Oberflächenentwässerung wird derzeit durch das Büro Frilling erstellt. Das Konzept ist in den wesentlichen Grundzügen bereits mit der Ammerländer Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises abgestimmt. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist demnach möglich.

Denkmalschutz

Ein Hinweis zu Bodenfunden ist bereits auf der Planzeichnung vermerkt; es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung.

ÖPNV-Versorgung

Die Informationen aus der Stellungnahme des VBN werden in die Begründung aufgenommen.

Bestehende Versorgungsanlagen

Die Stellungnahme des OOWV wird beachtet.

Sicherung bestehender Versorgungsstrukturen

Zur Steuerung des Einzelhandels wird folgende Festsetzung vorgeschlagen:

- Im Industriegebiet GI und im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Gewerbebetriebe aller Art als allgemein zulässige Nutzungen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (1) 5 BauNVO).
- Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel).

Die Festsetzung wird mit dem Landkreis Ammerland abgestimmt.

Planzeichnung

Die Planzeichenerklärung wird redaktionell ergänzt. Die Planzeichnung zum Entwurf wird entsprechend der Art der baulichen Nutzung und der Lärmkontingente überarbeitet. Die Planzeichnung wird zudem um Präambel und Verfahrensleiste ergänzt.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Hinweis, dass keine weiteren Hinweise bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Ammerländer Wasseracht

Ein Konzept zur schadlosen Oberflächentwässerung wird derzeit durch das Büro Frilling erstellt. Das Konzept ist in den wesentlichen Grundzügen bereits mit der Ammerländer Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises abgestimmt. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist demnach möglich.

Die Abstände gemäß der Satzung der Ammerländer Wasseracht werden durch Festsetzungen berücksichtigt. Die Stellungnahme der Ammerländer Wasseracht wird beachtet.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – NLStBV

Zu 1 - Grundsätzliches

Das Büro Börjes aus Westerstede hat zur Erschließung des Gebiets Varianten erarbeitet. Dabei ist Zielsetzung der Gemeinde die Umsetzung eines Kreisverkehrs. Diese werden im Fachausschuss vorgestellt.

Die Verkehrsflächen zur Erschließung des Plangebietes werden entsprechend dem Erschließungskonzept in ausreichendem Umfang festgesetzt. Der Entwurf zur Ausgestaltung des Knotenpunktes wird der NLStBV rechtzeitig vorgelegt. Die erforderlichen Vereinbarungen zwischen Gemeinde und der NLStBV werden getroffen.

Zu 2 bis 5 - Bauverbotszone

Die Bauverbotszone ist bereits in die Planzeichnung eingetragen. Die Festsetzung Nr. 1 (3) wird dahingehend konkretisiert, dass Lagerplätze und Ausstellungsflächen ausnahmsweise zugelassen werden können und Hochbauten nicht zulässig sind. Die überbaubaren Flächen in der Bauverbotszone bleiben bestehen.

Die nachrichtliche Übernahme aus dem Straßengesetz wird angepasst.

Zu 6 - Einfriedung der Baugrundstücke

Der nachrichtliche Hinweis wird aufgenommen.

Zu 7 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der L 828 wird entsprechend den verkehrlichen Anforderungen erweitert.

Zu 8 - Verkehrliche Vorbelastung in L 828

Der Hinweis zur Vorbelastung wird aufgenommen. Zudem wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Zum Schutz vor Verkehrslärm ist für Büroräume und Betriebsleiterwohnungen in den Gewerbe- und Industriegebieten passiver Schallschutz entsprechend den Lärmpegelbereichen III bis IV erforderlich. Hierzu werden entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen aufgenommen.

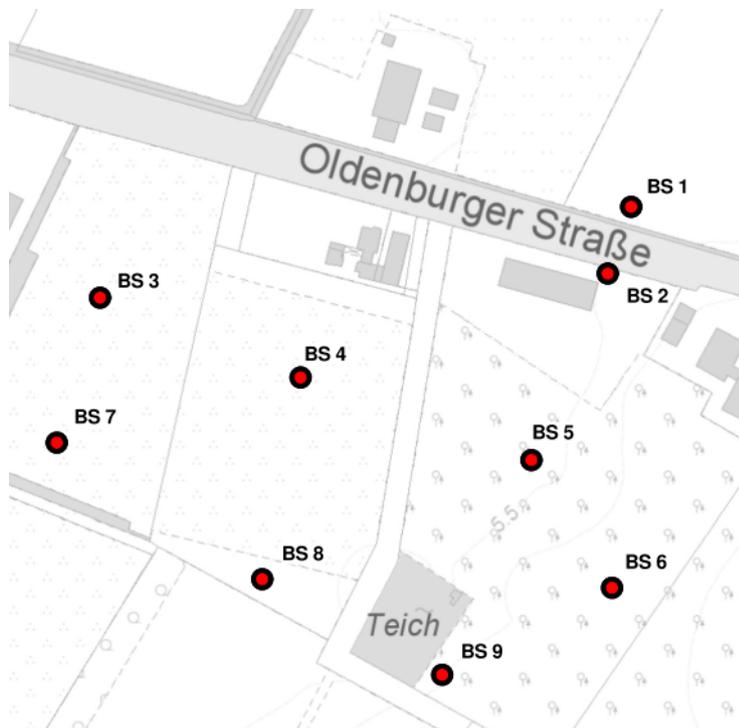
Landwirtschaftskammer LWK Niedersachsen

Zur Berücksichtigung von Bestand und Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld des Plangebietes wurde ein Geruchsgutachten durch die Landwirtschaftskammer erstellt. Demnach liegen die Geruchsimmissionen deutlich unter den in Gewerbe- und Industriegebieten tolerierbaren Wert von 15 % (gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL). Dieses kann auch auf die Erweiterungsfläche im Süden übertragen werden. Die Bedenken der Landwirtschaftskammer sind damit ausgeräumt.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie - LBEG

Die flächig grau und senkrecht rot schraffierten Bereiche sind im Informationsdienst des LBEG als landesweit seltene Böden und als Böden mit besonderen Standorteigenschaften gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung betrifft das westliche Plangebiet.

Aus der Bestandsaufnahme ergibt sich, dass diese Bereiche intensiv gärtnerisch genutzt und bebaut wurden.



Für die Erschließung wurde ein Baugrundgutachten erstellt, das mit 9 Bohrungen das Plangebiet untersucht hat (s. Abbildung oben). In dem geplanten Industriegebiet steht unter einer 0,20 m bis 1,30 m dicken Auffüllung aus Sand und Schotter natürlich gelagerter mittelsandiger Feinsand bis zur Endteufe von $t = 5,0$ m unter GOK an. Im Bereich der Bohrungen BS 6 - 8 wurde unter Auffüllung Torf bis zu einer Tiefe von $t = 1,20$ m bis 2,50 m erkundet.

Als Naturboden wird Gley mit Niedermoorauflage angegeben, wobei der Gley aufgrund des Grundwassereinflusses besondere Standortbedingungen für Feuchtbiotope aufweist und die Niedermoorauflage darüber hinaus aufgrund ihrer organischen Bodensubstanz. Zum Zwecke der gartenbaulichen Nutzung wurden die Flächen drainiert und bis zu 1,20 m mit Sand und Schotter aufgefüllt. Die standörtlichen Besonderheiten wurden damit zerstört. Torf ist nicht mehr als lebende Auflage, sondern nur noch abgeschlossen in den unteren Bodenschichten vorhanden.

Da Torf nicht tragfähig ist, muss er zur Grünung von Gebäuden ausgetauscht werden. Dadurch und durch die nachfolgende Versiegelung verliert der Boden sämtliche Bodenfunktionen. Dieses ist in den Umweltbericht als erhebliche Beeinträchtigung eingestellt worden.

Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens werden in die Begrünung eingearbeitet.

EWE Netz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

EWE Wasser

Der Hinweis, dass Abwasser-Druckrohrleitung im Oldenburger Straße zu verlängern ist, wird im Entwässerungskonzept berücksichtigt

OOWV

Die Leitung nördlich der L 828 wird nachrichtlich übernommen, ggf. erfolgt eine Verlegung im Zuge der Erschließungsplanung.

Die Hinweise zum Schutz der Leitung werden beachtet.

Die allgemeinen Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum Brandschutz/zur Löschwasserversorgung werden in der Erschließungsplanung beachtet.

Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen VBN

Die Begründung wird in Bezug auf die ÖPNV-Versorgung korrigiert.

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zu Bodenfunden ist bereits auf Planzeichnung vermerkt.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen LGLN - Kampfmittelbeseitigung

Aufgrund der Lage im Raum sind Kampfmittel grundsätzlich nicht auszuschließen. Es wird daher eine Luftbildauswertung angefordert. Im übrigen wird in Plan und Begründung ein nachrichtlicher Hinweis aufgenommen.

Bundeswehr (zum B-Plan)

Der Hinweis wird beachtet. Der Plan enthält eine Festsetzung mit maximaler Gebäudehöhe von 12,0 m, dieses ist somit ausreichend.

Keine Anregungen und Hinweise:

Oldenburgische IHK

Bundeswehr (zur FNP-Änderung)

LWK Niedersachsen, Forstamt Weser-Ems

Gewerbeaufsichtsamt

Avacon

Tennet