Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung 1990)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

SO — Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

OK 52,0 m üNN — Höhe baulicher Anlagen über Normalnull (als Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche

p — privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Auswertbare Flächen durch Multiseniorik — Zur Ermittlung von Teilflächen, die geringere Oberflächenstörungen aufweisen, sollten im gekennzeichneten Bereich zunächst fahrzeuggesteuerte magnetische Mehrkanalsysteme zum Einsatz kommen

Auffällige Kampfmittelverdachtsflächen (KVF):

KVF R 01/13 — Alte Flugfeldtankanlage 2

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gebäude nicht mehr vorhanden

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung *Photovoltaik* (SO Photovoltaik) dient vorwiegend der Unterbringung von Vorhaben, die der energetischen Nutzung von Sonnenenergie sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dienen (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

Sofern es sich hierbei nicht um lärmrelevante Nutzungen handelt, sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Photovoltaikanlagen,
- befestigte Zufahrten,
- sonstige für die Errichtung und Betrieb erforderliche Nebenanlagen,
- sonstige Erschließungsanlagen.

1.2 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes- Immissionsschutzgesetz

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind Nutzungen, deren Emissionen (Staub, Geruch, Erschütterungen) zu einer wesentlichen Störung des Wohnens führen, unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.3 Zulässigkeit von Befreiungen i. S. des § 31 Abs. 2 BauGB

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur befreit werden, wenn

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
- die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und
- die Gemeinde zu der Abweichung das Einvernehmen (§ 36 BauGB) erteilt hat.

Die sonstigen in § 31 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Voraussetzungen bleiben unberührt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Sofern die luftverkehrsrechtlichen Bestimmungen aufgrund der Hindernisbegrenzungsfläche (Korridor südlich und nördlich der Landebahn) nicht entgegenstehen, beträgt die zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) 52,0 m üNN (als Höchstmaß; § 18 Abs. 1 BauNVO).

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise durch Anlagen des Immissionsschutzes (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) und sonstige Nebenanlagen i. S.d. § 14 BauNVO mit untergeordneter Grundfläche (z. B. Werbeanlagen) überschritten werden. Über die Ausnahme entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

3. Grünordnung

3.1 Die Grünfläche ist als von baulichen Anlagen freizuhaltende „Abstandsfläche" anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bepflanzungen mit standortheimischen, niedrigwüchsigen Gehölzen (vgl. Artenliste in TF 3.2) sind unter Berücksichtigung der sich aus Hindernisbegrenzungsfläche (Korridor südlich und nördlich der Landebahn) ergebenden Höhenbeschränkungen zulässig.

3.2 Innerhalb der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind Anpflanzungen mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der folgenden Pflanzliste durchzuführen:

Sandbirke	Betula pendula	Endhöhe bis 25 m (mind. 10%)
Eberesche	Sorbus aucuparia	Endhöhe bis 15 m
Eiche	Quercus robur	Endhöhe bis 30 m (mind. 10%)
Feldahorn	Acer campestre	Endhöhe bis 15 m
Hasel	Corylus avellana	Endhöhe bis 6 m
Hundsrose	Rosa canina	Endhöhe bis 3 m
Kupferfelsenbirne	Amelanchier lamarckii	Endhöhe bis 10 m
Ohrweide	Salix aurita	Endhöhe bis 3 m
Rotbuche	Fagus sylvatica	Endhöhe bis 30 m (mind. 10%)
Schlehe	Prunus spinosa	Endhöhe bis 4 m
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Endhöhe bis 7 m
Weißdorn	Crataegus monogyna	Endhöhe bis 10 m

Pflanzmaterial: 2 x verschulte Sämlinge, 80 - 120 cm (2) vS 2/3 80 - 120)

Pflanzdurchführung: Gruppenpflanzung von jeweils 3 - 5 Stück
Pflanzverband 1 x 1 m, reihenversetzt

Die anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen an ungefähr gleicher Stelle mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Hinweise

1. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich der Landebahn. Bauvorhaben, die die nach §§ 12 bis 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung der zuständigen Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

2. Bodendenkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Oldenburg) 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. ihr ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3. Altablagerungen / Kampfmittelverdachtsflächen

Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Oldenburg) zu benachrichtigen.

Auf die Kampfmittelbelastungsstudie wird hingewiesen. Hier vor allem auf die dokumentierten Kampfmittelverdachtsflächen (KVF), der Flugfeldtankanlagen, der Sprengplätze sowie der verfüllten Bombenkrater.

Auf die Luftbildkurzauswertung in Verbindung mit der Geländeuntersuchung auf Verdacht von Bombenblindgängern wird hingewiesen. Des Weiteren liegen Grundwasserbelastungen vor. Entsprechend der Empfehlung der o. g. Studie können bei Baumaßnahmen im Bereich der bekannten Kontaminationsflächen lokale Belastungen auftreten.

Bei Tiefbauarbeiten bzw. bei Bodeneingriffen im Bereich der Kampfmittelverdachtsflächen ist grundsätzlich eine abgestufte Vorgehensweise hinsichtlich kampfmitteltechnischer Maßnahmen durchzuführen. Eine fachgutachterliche Überwachung von Tiefbaumaßnahmen ist angezeigt.

Im Vorfeld einer Folgenutzung ist für die betroffenen Teilbereiche eine detaillierte nutzungsbezogene Überprüfung der Kampfmittelbelastung erforderlich.

4. Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Großenkneten

Der Bebauungsplan Nr. 109/IIb liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Großenkneten. Die Auflagen der Schutzzonenverordnung von Großenkneten (14.12.2003), die landesweite Schutzzonenverordnung vom 24. Mai 1995, die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Gewinnungsgebieten (RistWaG), die Hinweise zu Grundwassergefährdungen durch Baumaßnahmen (DVWK, März 1999) sowie die technischen Regeln DVGW Arbeitsblatt W 400-1 vom Februar 1995 sind anzuwenden.

5. Naturschutzfachliche Hinweise

5.1 Ausgleichsmaßnahmen

Die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. An Stelle von Darstellungen und Festsetzungen werden daher im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Oldenburg) auf Grundlage von vertraglichen Vereinbarungen nach § 11 BauGB (städtebaulicher Vertrag) zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

5.2 Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG und streng geschützter Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG sind die nachfolgend beschriebenen Arbeiten in den entsprechenden Zeitfenstern nicht zulässig:

- Herrichtung des Baufeldes vom 1. April bis 31. Juli.
- Fäll- und Rodungsarbeiten vom 15. März bis 30. September,
- Abriss von Gebäuden vom 15. März bis 31. Juli.

Vor Beginn der Arbeiten sind die Bäume und Gebäude auf Brutstätten (Nester, Baumhöhlen) sowie auf Fledermausbesatz hin zu überprüfen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist hierzu ein Antrag nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Oldenburg) zu stellen.

Die Entnahme des alten Baumbestandes (mögliche Hohlenbäume) im Geltungsbereich bedeutet einen Verlust des Quartierpotenzials für die Fledermäuse und für (halb_)hohlenbewohnende Vogelarten wie Gartenrotschwanz und Grünspecht. Entsprechend ist bei Baubeginn das Quartierangebot mittels 10 Fledermaus- und 5 Vogelkästen kurzfristig auszugleichen.

Zulässig ist die Mahd und die Verwertung des Rasens unterhalb der Module unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten ab dem 15.07.

Durch den Bebauungsplan Nr. 109/IIb kommt es zu einem Lebensraumverlust bzw. zu einer Einschränkung der Lebensraumqualität für Wachtel, Rebhuhn, Feldlerche und Wiesenpieper. Dieser Lebensraumverlust bzw. -einschränkung wird durch die südlich gelegenen Grünflächen nördlich der Start- und Landebahn und außerhalb dieses Bebauungsplanes aufgefangen. Diese Grünflächen werden entsprechend des Artverhaltens der genannten Arten bewirtschaftet. Somit wird gewährleistet, dass die lokalen Populationen der genannten Arten im Naturraum „Ahlhorner Geest" stabil bleiben.

5.3 Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

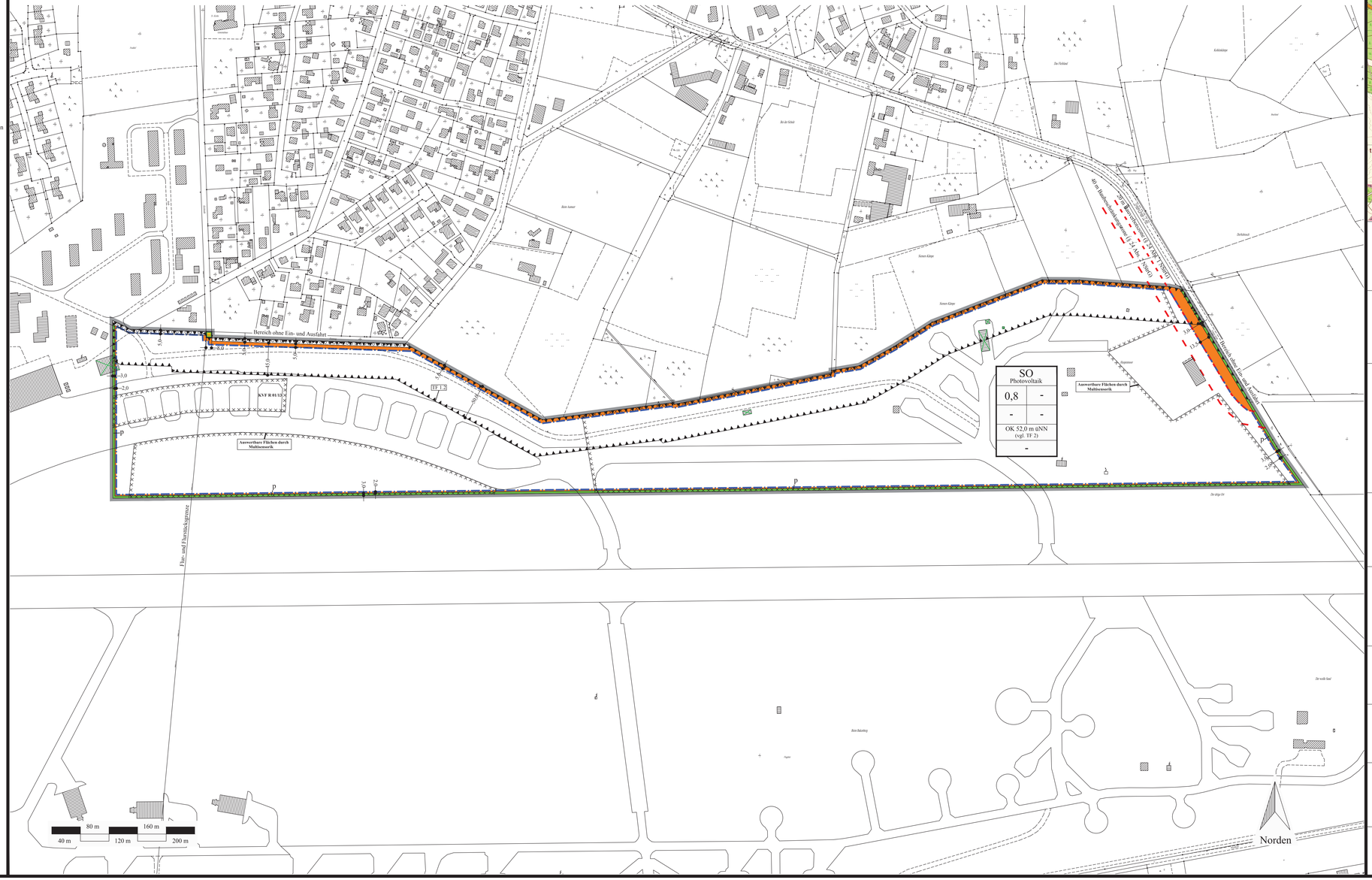
Bei Bauarbeiten im Kronentraufbereich von standortheimischen Gehölzen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die „Richtlinie für die Anlage von Straßen _ Teil: Landschaftspflege - Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999" (RAS-LP 4) zu beachten.

6. Keinen Anspruch gegenüber Baulastenträger 1. 880

Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der Landesstraßen aus dem Plangebiet keine Ansprüche aufgrund der von der I. 880 ausgehende Emissionen bestehen.

7. Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.



Bebauungsplan 109/II B

Gemeinde Großenkneten
(Landkreis Oldenburg)
"Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn"

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten den Bebauungsplan Nr. 109/II B "Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Großenkneten, den 28.11.2011

L. S. gez. Bernasko
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 22.02.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109/II "Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.02.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Großenkneten, den 28.11.2011

L. S. gez. Bernasko
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab: 1 : 1.000
Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl 2003, Seite 5).
Die Planunterlage entspricht im Bereich des Plangebietes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 01.09.2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Wildeshausen, den 23.11.2011

gez. Zerhusen
LGLN, RD Cloppenburg
L. S. Katasteramt Wildeshausen

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

PlanForum
PlanForum Nord GmbH *Fon: (0 44 35) 97 15 85*
Am Rieskamp 14 *Fax: (0 44 35) 97 15 86*
26197 Großenkneten *info@planforum-nord.de*

Großenkneten, den 24.08.2011 / 31.08.2011 / 20.09.2011 / 14.11.2011

gez. J. Mrotzek
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 19.09.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109/II B "Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.09.2011 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.09.2011 bis 28.10.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Großenkneten, den 28.11.2011

L. S. gez. Bernasko
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 109/II B "Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.11.2011 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Großenkneten, den 28.11.2011

L. S. gez. Bernasko
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 109/II B "Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.
Großenkneten, den .....

(Bernasko)
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 109/II B "Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn" sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.
Großenkneten, den .....

Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 109/II B "Flug-, Logistik- und Gewerbepark Ahlhorn" stimmt mit der Urschrift überein.
Großenkneten, den .....

(Bernasko)
Bürgermeister