GEMEINDE WETSCHEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 22
"Gewerbepark Heidmoor IV"

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 12/3 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE – überbaubarer Bereich; Gewerbegebiete; nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

12. Fläche für die Landwirtschaft und Wald
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Textliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhen (gem. § 9 (3) BauGB)
Die max. Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante Erschließungsstraße (vorhandene Straßen, Ausbauzustand Juni 2018) bis zur oberen Kante des Daches wird auf 12,0 m festgesetzt. Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrstuhlschächte, Schornsteine, Sitzanlagen und Antennenträger ist eine Überschreitung auf bis zu max. 16,0 m zulässig.

§ 2 Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 1 (4) i.V.m. (5) und (6) BauNVO)
Für die Gewerbegebiete innerhalb des Plangebietes werden flächenbezogene Schallleistungspegel von 65 dB(A)/qm tags und 55 dB(A)/qm nachts festgesetzt. Diese dürfen nicht überschritten werden.

§ 3 Befestigung der Stellplatzflächen (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Die Oberfläche von KFZ- Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit einem mindestens 25%-gen Fugenanteil, Schotter, Rassengittersteine o.ä.) aufzuführen.

Von den befestigten Verkehrs- und Stellplatzflächen ablaufendes Niederschlagswasser muss ausschließlich durch oberflächige Versickerung auf begrünten Flächen oder in begrünten, flach gehaltenen Mulden ordnungsgemäß beseitigt werden.

§ 4 Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 1a (3) u. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
a) Auf folgenden Ackerflächen sind unter Berücksichtigung der Standorteigenschaften (Boden) gemäß der Kompensationsplanung (Forstkontor Ch.Böckmann, Langförden/ Vechta (April 2019), sh. Umweltbericht Anlage 11) Neuaufforstungen durchzuführen:
Fläche 1: Gemeinde Dickel, Flur 26, Flurstück 37/4, Größe: 26.615 m²
Fläche 2: Gemeinde Dickel, Flur 15, Flurstück 53, Größe: 15.573 m²
Fläche 3: Gemeinde Wetschen, Flur 25, Flurstück 7, Größe: 7.240 m²
Fläche 4: Gemeinde Rehden, Flur 29, Flurstück 15, Größe: 15.702 m²

b) Auf folgenden Flächen sind gemäß der Kompensationsplanung (Forstkontor Ch.Böckmann, Langförden/ Vechta (April 2019), sh. Umweltbericht Anlage 11) Waldverbesserungsmaßnahmen durchzuführen:
Fläche 5: Gemeinde Hemsloh, Flur 1, Flurstück 94/3, Größe: 40.000 m²
Fläche 6a: Gemeinde Ströhen, Flur 18, Flurstück 69/3, Größe: 32.954 m²
Fläche 6b: Gemeinde Ströhen, Flur 18, Flurstück 69/5, Größe: 29.629 m²

Vorrangig umgesetzt werden sollen: Umbau von Nadelholz-Reinbeständen und von nicht standortgerechten Beständen in stabile Laub- und Mischbestände. Förderung der Naturnähe und Strukturvielfalt von bestehenden Misch- und Nadelwaldbeständen. Umbau nicht zur natürlichen Waldgesellschaft gehörenden Nadel- und Laubholzbeständen.

c) Die Maßnahmenausführung ist durchzuführen gemäß den Ausführungen in:
„Kompensationsplanung, Bebauungsplan Nr. 22 Gewerbepark Heidmoor IV". Forstkontor Ch.Böckmann, Langförden/ Vechta (April 2019) in der Anlage des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Wetschen;
des Weiteren hat der Vorhabenträger zu veranlassen, dass die „Umsetzungsplanung und Monitoring, zum Bebauungsplan Nr. 5 Gewerbepark Heidmoor III", Forstkontor Ch.Böckmann, Langförden/ Vechta (August 2016, in der Anlage des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Wetschen) aktualisiert und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Diepholz abgestimmt wird.

Hinweise:

1. Sollten sich bei der weiteren Planung oder bei Erdarbeiten bzw. der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten, Abfallvergrabungen oder Kampfmittelreste ergeben, so sind diese unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz mitzuteilen. Ggf. ist der „Kampfmittelbeseitigungsdienst" einzuschalten.

2. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Diepholz; die Auflagen des Bauschutzbereiches sind zu beachten.

3. Die gezielte Versickerung des auf den festgesetzten Erschließungsstraßen sowie des von den Stellplatzflächen ablaufenden Oberflächenwassers mit Hilfe von speziellen Versickerungsmulden bedarf der Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Diepholz zu beantragen ist.

4. Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel "effektive bzw. immissionswirksame Werte" sind, der "wahre" Schallleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe zu verwirklichen. Negativ kann und wird der „wahre" Schallleistungspegel jedoch z.B. durch Ruhezeitenzuschläge gem. TA-Lärm beeinflusst."

5. Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Fledermäuse und der Brutvögel anzunehmen. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss im Sinne der Bauleitplanung auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind und somit die Umsetzung der Planung voraussichtlich möglich ist.

Baufeldräumung (Brutvögel): die Baumfällarbeiten, Rodungsarbeiten und das Abschieben von Oberboden müssen außerhalb der Brutsaison gehölzbrütender Vogelarten und der bodenbrütenden Vögel und somit zwischen dem 01. August und dem 01. März eines Kalenderjahres stattfinden. Sollten Baumfällarbeiten, das Beseitigen von Gehölzen oder das Abschieben von Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern oder beflogenen Baumhöhlungen zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung für Brutvögel kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen gehölzbrütender Vogelarten und bodenbrütender Vögel durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder beflogenen Baumhöhlungen ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Baufeldräumung (Fledermäuse): Im Betrachtungsgebiet befinden sich keine potenziellen Strukturen, die als Sommer- oder Winterquartier nutzbar wären. Die Baufeldräumung und -erschließung (Baumfällung) während der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse kann dennoch zu einer Entfernung von kleineren Stamm- oder Rindenanrissen bzw. Baumhöhlungen führen, die als Quartier (Tagesverstecke während der Sommeraktivitätszeit) dienen können und damit zur Erfüllung von Tatbeständen gem. § 44 (1) Nr. 1 (Verletzung oder Tötung von Tieren) bzw. § 44 (1) Nr. 3 (Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) führen. Dieser Tatbestand wird dadurch vermieden, dass die Baumfällungen außerhalb der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse durchgeführt werden. Das bedeutet: Baumfällungen lediglich zwischen 15. November und 15. Februar eines Jahres. Sollten die Baumfällarbeiten außerhalb der genannten Zeiträume erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von Baumhöhlungen oder sonstiger Strukturen, welche sich als Quartiersplatz für Fledermäuse eignen zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung für Fledermäuse kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen von Fledermausarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen, Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden.

Anforderungen an die spätere Beleuchtung im Hinblick auf die Artgruppe der Fledermäuse:
Die von den vorgesehenen Bauflächen und Wegen ausgehenden Lichtemissionen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren, um negative Wirkungen auf die Artgruppe der Fledermäuse (Beleuchtung des Jagdlebensraums insbesondere für die Gattung Myotis und Plecotus, negative Auswirkung auf Beuteinsekten von Fledermäusen) zu minimieren, bzw. zu vermeiden. In den Randbereichen der beleuchteten Flächen sind punktgenau und abgeschirmt strahlende Leuchten mit einem geringen Streulichtanteil zu verwenden. Als Leuchtmittel sind Lampen mit möglichst geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum zu verwenden, also in erster Linie warm- oder neutralweiß abstrahlende LED-Lampen. Eine Fassadenbeleuchtung ist bei waldzugewandten Fassaden zu unterlassen, falls dies nicht möglich ist, ist eine maximal mögliche Abschirmung zu gewährleisten. Entlang der am Außenrand verlaufenden Wege sollte keine Beleuchtung erfolgen, alternativ muss die Lichtpunkthöhe sehr niedrig (max. 1 Meter über Geländeoberfläche) liegen. Lichtquellen wie derzeit im westlichen Bereich des nördlichen angrenzenden Plangebiets (Strahler auf hohen Masten) sind nicht anzuwenden.
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Trauerschnäpper): Zur Abwendung artenschutz-rechtlicher Verbotstatbestände im Hinblick auf die höhlenbewohnende Brutvogelart Trauerschnäpper sind als notwendige CEF-Maßnahme in geeigneten Wald-/ oder Gehölzbeständen in der näheren Umgebung des Vorhabens drei für die Art geeignete Nistkästen (Einflugloch 23 mm) anzubringen. Geeignete Bereiche für die Anbringung dieses Nistkastentyps stellen im näheren umgebenden Landschaftsraum somit alle alten Baumbestände in lichten Laub- und Mischwäldern (möglichst im Waldrandbereich), aber auch, falls vorhanden, alte Hecken dar. Die Nistkästen sind in einer Höhe von 3 bis 4 m mit Öffnung in Richtung Ost/ Südost an Einzelbäumen im Walrandbereich oder im lichten Wald an alten Bäumen anzubringen. Der Anflug sollte frei sein. Die Öffnung sollte nicht in der Nähe einer Astgabel sein.

Maßnahmen für Hügelbauende Waldameisen
Bei der besonders geschützten Tierartengruppe der Hügelbauenden Waldameisen kann es baubedingt oder betriebsbedingt zu einer unmittelbaren Zerstörung zweier Nester (sh. Umweltbericht Anlage 9) oder zu einer Schädigung dieser Nester kommen. Dies stellt eine mögliche Beeinträchtigung der Population der hügelbauenden Waldameisen dar. Um das Risiko einer Schädigung auszuschließen sind beide Völker künstlich umzusiedeln. Eine Umsiedlung ist durch eine fachkundige Person durchzuführen. Diese Maßnahme ist in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen und trägt dazu bei, erhebliche Beeinträchtigungen und somit dauerhaft negative Auswirkungen auf die örtliche Population der Roten Waldameise zu vermeiden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Wetschen diesen Bebauungsplan Nr. 22 "Gewerbepark Heidmoor IV", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wetschen, den 03.03.2022

(SIEGEL)

Gemeinde Wetschen ..... Der Bürgermeister

Gemeinde Wetschen ..... Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.08.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wetschen, den 03.03.2022

Gemeinde Wetschen ..... Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Dickel, Flur 7
Maßstab: 1:1000

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

© 2014 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-20/2014 Stand vom 30.01.2014). 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.

Sulingen, den

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Sulingen - (SIEGEL) .....

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 10.09.2019 bis 10.10.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Wetschen, den 03.03.2022

Gemeinde Wetschen ..... Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.03.2022 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wetschen, den 03.03.2022

Gemeinde Wetschen ..... Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 22 "Gewerbepark Heidmoor IV" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 25.03.2022 rechtsverbindlich geworden.

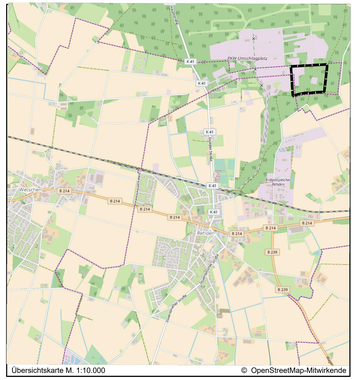
Wetschen, den 06.04.2022

Gemeinde Wetschen ..... Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wetschen, den (SIEGEL) Gemeinde Wetschen ..... Gemeindedirektor


Alte Umzäunung
K 40
K 41
K 41
K 41