VORENTWURF

Textliche Festsetzungen

1.) Das sonstige Sondergebiet „SO Biogasanlage und Lohn- und Baggerbetrieb, Waddewarden“ dient dem Zweck der Erzeugung, Aufbereitung und Verwertung von Biogas und der Erweiterung des Lohn- und Baggerbetriebs. Die im Folgenden aufgeführten Anlagen und zulässigen Nutzungen dürfen den Störgrad eines Dorfgebietes (entsprechend § 5 BauNVO, „..nicht störende Gewerbebetriebe..“) nicht überschreiten.

Zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen zur Lagerung und zur Verarbeitung zugelassener Einsatzstoffe (z.B. Gülle, Silage, Getreide [nachwachsende Rohstoffe] o. ä.),
- Anlagen zur Verwertung von Biogas,
- Anlagen zur Verwertung der thermischen Energie des BHKW's (hier z.B. Trocknungsanlagen),
- Anlagen und Einrichtungen zur Lagerung und zum Vertrieb von Futtermitteln,
- Anlagen und Einrichtungen die dem landtechnischen Lohn- und Baggerbetrieb zuzuordnen sind wie z.B. Werkstatt zur Wartung und Reparatur von Maschinen und Fahrzeugen, Waschplätze,
- Lagerplätze,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Verkehrsflächen (z.B. Zufahrten), Stellplätze und Garagen für die Nutzer und Besucher der Anlage,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

2.) Die maximale Firsthöhe bzw. Höhe der Spitze eines Zeltdaches beträgt 15 m über dem Niveau der Mitte der Fahrbahn der Straße „Gänseweg“. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer.
Von der Höhenbeschränkung ausgenommen sind Gebäudeteile mit geringer Grundfläche, wie z.B. Schornsteine, Masten, Antennen o. ä.

3.) Im Bereich der dargestellten Flächen in der Planzeichnung (Planzeichen) sind folgende Kompensationsmaßnahmen (wird nach Abstimmung mit der UNB weiter ausgeführt) durchzuführen, z.B. Pflanzmaßnahmen Hecken.

4.) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist eine Wallanlage anzulegen (wird nach Abstimmung mit dem Landkreis Friesland weiter ausgeführt).

5.) In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Auf den Grundstücken darf nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser entsprechend dem ATV- Regelwerk A 138 versickert bzw. verrieselt werden. Sickerschächte sind unzulässig. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten oder öffentlichen Verkehrsflächen oder anderen befestigten Flächen darf nur breitflächig oder in Mulden versickert werden. Dies ist erlaubnisfrei. Die Flächen, von denen das Oberflächenwasser versickert oder verrieselt werden soll, dürfen in keinem Fall mit Pflanzenschutzmitteln o.ä. behandelt werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser oder einen angrenzenden Vorfluter ist eine Einleitungserlaubnis nach § 10 Niedersächsisches Wassergesetz erforderlich, da es sich um eine gewerbliche Anlage handelt.

Nachrichtliche Hinweise:

- auf das nds. Straßengesetz:

Das Plangebiet grenzt an die L 812 außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt.
Folgendes ist zu beachten:
1. Gemäß § 24 (1) NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen

-1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,

-2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Gemäß § 24 (1) NStrG bedürfen im Übrigen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

-1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,

-2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittel- bar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Für Werbeanlagen bedarf es der Zustimmung nach Satz 1 Nr. 1 nur außerhalb der Ortsdurchfahrten.

Die o.g. Bestimmungen des § 24 NStrG sind bei den nachfolgenden Genehmigungsplanungen zu beachten.

- nachrichtlicher Hinweis der Archäologischen Denkmalpflege :

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland bzw. dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

- Altablagerungen :

Sollten bei den Baumaßnahmen Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist die untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.