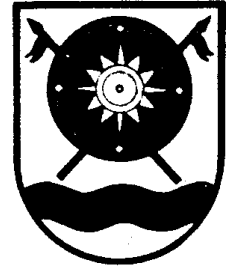


GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



Landkreis Leer

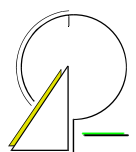
Bebauungsplan Nr. FO 4 „Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Ihrhove-Nord“

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IH 10
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 211 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info @ diekmann – mosebach .de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstruktur	2
3.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	2
3.1	Belange der Raumordnung	2
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.2	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	3
3.3	Stand der verbindlichen Bauleitplanung	3
3.4	Belange des Denkmalschutzes	3
3.5	Belange von Natur und Landschaft	4
3.6	Belange der Wasserwirtschaft	4
3.7	Altablagerungen	4
3.8	Belange des Immissionsschutzes (Geruchsimmissionen)	4
3.9	Berücksichtigung des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) in der Bauleitplanung	5
4.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
4.4	Verkehrsflächen	8
4.5	Grünflächen	9
4.6	Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	9
4.7	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
4.8	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	10
4.9	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	10
4.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
4.11	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	12
5.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	12
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13

7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	14
7.1	Rechtsgrundlagen	14
7.2	Verfahrensübersicht	14
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	14
7.2.2	Beteiligung der Bürger	14
7.2.3	Öffentliche Auslegung	14
7.3	Planverfasser	15

- Anlage:**
- Überschlägige Ermittlung der Schallimmissionen an der B 70 „Leerer Straße“ (nach DIN 18005)
 - Geruchstechnischer Bericht zur Beurteilung der Geruchsimmissionssituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. FO 4 (Auszug), ZECH Ingenieurgesellschaft, Lingen

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, die städtebauliche Entwicklung der Ortschaft Folmhusen voranzutreiben und hierzu den Bebauungsplan Nr. FO 4 „Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Ihrhove-Nord“ aufzustellen. Durch die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen wird das Entwicklungspotenzial der örtlichen Wirtschaftsstrukturen langfristig gesichert. Gleichzeitig wird die städtebauliche Ordnung innerhalb der bereits vorgeprägten Strukturen zwischen den geplanten und vorhandenen Gewerbeflächen im Westen und der Haupteerschließungsachse der Bundesstraße B 70 sichergestellt.

Ziel der Planung ist es, im Anschluss an das bereits vorhandene Industrie- und Gewerbegebiet Ihrhove Nord für die unterschiedlichen Zweige der gewerblichen Wirtschaft attraktive Entwicklungsflächen zur Verfügung zu stellen und dementsprechend Gewerbegebiete (GE) festzusetzen. Art und Maß der baulichen Nutzung werden den umliegenden Strukturen angepasst. Um optimale Vorbedingungen für die Ansiedlung von Betrieben zu schaffen, wird eine direkte Anbindung der Carl-Benz Straße an die Leerer Straße (B 70) über die Festsetzung einer Planstraße geschaffen. Hieraus resultiert eine Neuordnung von Teilflächen innerhalb der bereits durch lockere Bebauung geprägten, angrenzenden Strukturen. Um eine verträgliche Nutzungsabstufung in diesem Übergangsbereich zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung zu erreichen und die städtebauliche Ordnung sicherzustellen, werden hier Mischgebiete (MI) sowie Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen bezüglich der hierin zulässigen Immissionen (GEE) festgesetzt. Art und Maß der baulichen Nutzung werden dem o. g. Entwicklungsziel angepasst. Hierbei werden insbesondere die historischen, ortsbildprägenden baulichen Strukturen (Gulfhöfe) berücksichtigt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden bereits im Vorfeld die umfangreichen Wallheckenstrukturen sowie weitere, schützenswerte Gehölzbestände erfasst und durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Gleichermaßen wurden die im Süden des Geltungsbereiches liegenden, nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz besonders geschützten Biotop (magere Nassweide, mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte) nachrichtlich übernommen. Weiterhin werden die zur Regelung der Wasserwirtschaft erforderlichen Wasserflächen und Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken, Gräben) zur Verfügung gestellt. Auf Grund der bestehenden Schallimmissionslage durch die Bundesstraße B 70 (Leerer Straße) sind weiterhin passive Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. FO 4 den des Bebauungsplanes Nr. IH 10 teilweise überlagert, erfolgt im Rahmen der aktuellen Planaufstellung eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 „Industrie- und Gewerbegebiet Ihrhove-Nord“. Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes (GOP), der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, im Weiteren dezidiert abgehandelt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. FO 4 „Erweiterung des Gewerbegebietes Ihrhove-Nord“ wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt nordöstlich des Hauptortes Ihrhove in der Ortschaft Folmhusen und zieht sich vom Einmündungsbereich des Loogweges in die Leerer Straße nördlich der Carl-Benz Straße bis vor die Einmündung der Otto-Hahn-Straße. Der exakte Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstruktur

Südlich der Carl-Benz Straße sowie östlich des Loogweges befindet sich eine lockere Siedlungsstruktur aus Wohnhäusern und Gehöften, auf denen zum Teil noch geringfügig Landwirtschaft betrieben wird. Die Gebäude auf den Flurstücken 73/1 (Carl-Benz-Straße Nr. 1) und 72/1 (Liebigweg Nr. 11) prägen als typische Gulfhöfe stark das städtebauliche Bild. Nördlich der Carl-Benz-Straße findet sich überwiegend Grünland, dass durch unterschiedlich ausgeprägte Wallheckenabschnitte unterbrochen wird.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange der Raumordnung

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. Fo 4 „Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Ihrhove-Nord“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) von Niedersachsen werden keine wesentlichen Aussagen zum Planungsgebiet gemacht. Dieses liegt außerhalb der Ordnungsräume, ist also dem ländlichen Raum zuzuordnen, der durch Maßnahmen so zu entwickeln ist, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Unter anderem sind hierzu die wirtschaftlichen Entwicklungspotenziale und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu stärken (Kap. B 3, 01 LROP).

In unmittelbarer Nähe sind die Bundesstraße B 70 als Hauptverkehrsstraße sowie eine Haupteisenbahnstrecke dargestellt, die von Norden über Leer, Papenburg, Meppen und Lingen bis ins Ruhrgebiet führt und auf Höhe von Ihrhove in Richtung Westen nach Groningen abzweigt. Weiter westlich von Ihrhove befindet sich zudem die Autobahn A 31, die ebenfalls eine Nord-Süd-Achse bildet und Anschlüsse an die Autobahnen A 28 (Richtung Oldenburg) und A 7 (Richtung Groningen) aufweist. Die im Landesraumordnungsprogramm getroffenen übergeordneten Planungsziele zum Plangebiet stimmen mit den Zielen der verbindlichen Bauleitplanung überein.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer liegt zurzeit nicht vor.

3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen von 2005 werden die Flächen entlang der Leerer Straße als gemischte Bauflächen (M) dargestellt ebenso wie der Bereich entlang des Loogwegs und südlich der Carl-Benz-Straße in dem Bereich des Flurstückes 73/1. Nördlich der Carl-Benz-Straße werden gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Insofern erfolgt mit der vorliegenden Planung eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

3.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Für den Bereich südlich der Carl-Benz-Straße wurde 1977 der Bebauungsplan Nr. IH 10 „Gewerbegebiet Ihrhove/Nord“ vom Rat der Gemeinde Westoverledingen beschlossen, um ein verkehrsmäßig günstig gelegenes Gewerbegebiet im Ortsteil Ihrhove entwickeln zu können. Hierin wurden sowohl Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO als auch Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen der Baugebiete innerhalb des aktuellen Plangebietes erfolgen unter Berücksichtigung dieser Nutzungen. Der Bebauungsplan Nr. IH 10 legt für einen ca. 10,00 m breiten Streifen nördlich der Carl-Benz-Straße eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB als Windschutzstreifen fest. Dieser hat sich bereits in der Örtlichkeit entwickelt. Durch die Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes erfolgt eine Überplanung dieser Grünflächen entsprechend den Anforderungen an die Wasserwirtschaft. Dementsprechend wird mit der Aufstellung der vorliegenden Planung der Bebauungsplan Nr. IH 10 in einem Teilbereich aufgehoben.

Für eine unmittelbar südlich an den Geltungsbereich grenzende Teilfläche zwischen Liebigweg und Loogweg gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. FO 1. Die anliegenden Flächen werden als Mischgebiete (MI) und allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Mischgebiete werden mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und, bei eingeschossiger Bauweise mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 belegt. Es gilt eine offene Bauweise. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. FO 4 werden diese Festsetzungen für den direkt angrenzenden Teilbereich berücksichtigt.

3.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (5) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Demnach wird im Rahmen dieser Satzung nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen:

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 gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 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.

3.5 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG). Gem. § 19 (2) BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die Gemeinde Westoverledingen hat im Rahmen eines Grünordnungsplanes (GOP) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. FO 4 „Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Ihrhove-Nord“ die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewertet. Aufgabe des Grünordnungsplanes (GOP) ist es, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung ist dies im Rahmen des Grünordnungsplanes geschehen. Der Grünordnungsplan ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. FO 4 „Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Ihrhove-Nord“.

3.6 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers Sorge zu tragen. Zu diesem Zweck wurde durch die Kremer-Klärgesellschaft, Hesel ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Die Inhalte dieser Planung werden über entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert (s. Kap. 4.6).

3.7 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.8 Belange des Immissionsschutzes (Geruchsimmissionen)

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich am Loogweg bzw. der Leerer Straße drei aktive landwirtschaftliche Betriebe. Ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung können Geruchsimmissionen auf das Plangebiet einwirken, die zu einer Konfliktlage mit den dort vorhandenen bzw. den geplanten Nutzungen führen können. Zur Beurteilung der Immissionslage vor Ort wurde durch die Ingenieurgesellschaft ZECH, Lingen, eine Beurteilung auf der Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) durchgeführt (Auszug s. Anlage). Auf der Basis des vor-

handenen Tierbestandes wurden die zu erwartenden Immissionen im Plangebiet durch Berechnung als relative flächenbezogene Häufigkeit der Geruchsstunden in % der Jahresstunden ermittelt und mit den heranzuziehenden Immissionswerten der GIRL für Mischgebiete (1 Geruchseinheit in 10% der Jahresstunden) und Gewerbegebiete (1 Geruchseinheit in 15 % der Jahresstunden) verglichen. Das Ergebnis des Gutachtens zeigt, dass die o. a. Immissionswerte innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) und der Gewerbegebiete (GE, GEE) eingehalten werden, so dass diesbezüglich keine Konfliktsituationen zu erwarten sind.

3.9 Berücksichtigung des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) in der Bauleitplanung

Die Europäische Union hat im Jahr 1997 eine UVP-Änderungsrichtlinie verabschiedet, die für die Durchführung der UVP in den einzelnen Mitgliedsstaaten, basierend auf der UVP-Richtlinie von 1985, umfangreiche inhaltliche und rechtliche Veränderungen der bestehenden Verhältnisse erforderlich macht. Die nationale Umsetzung erfolgte in der Bundesrepublik im September 2001 durch das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Der Niedersächsische Landtag hat zudem das Niedersächsische Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) zur Umsetzung der europarechtlichen Vorschriften zum Umweltschutz erlassen und beschlossen (vgl. Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 27/2002, ausgegeben am 20.09.2002).

Die BauGB-Novelle 2001 integriert wesentliche Verfahrenselemente der Umweltverträglichkeitsprüfung in das Baugesetzbuch. Der neu aufgenommene § 2a BauGB legt hierzu fest, dass bei bauplanungsrechtlichen Vorhaben, die der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht unterliegen, bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ein so genannter „Umweltbericht“ in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen ist, um die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umwelt frühzeitig und umfassend zu ermitteln. In dem Umweltbericht sind zudem Maßnahmen zu beschreiben, die der Vermeidung oder Verminderung dienen bzw. zum Ausgleich erheblicher negativer Umwelteinwirkungen vorgenommen werden sollen.

Das vorliegende Planvorhaben ist gemäß der Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“ (§ 3 (1) Satz 1 UVPG i. V. m. Anlage 1, Nr. 18.7.2) als sonstiges städtebauliches Projekt im bisherigen Außenbereich mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 m² und 100.000 m² (hier ca. 61.000 m²) einzustufen, für das eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorgesehen ist. Die Gemeinde Westoverledingen ist auf Grund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des UVPG aufgeführten Kriterien zu dem Ergebnis gekommen, dass durch die Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebiete in der vorliegenden Flächengröße keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Eine UVP-Pflicht wird demnach für dieses Vorhaben nicht begründet, entsprechend kann auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB verzichtet werden. Fachinhaltlich ist über die Bauleitplanung und den zugehörigen Grünordnungsplan, der als Abwägungsmaterial zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft dient, den Anforderungen an einen Umweltbericht Rechnung getragen worden, auch wenn dieser nach den Richtlinien des UVPG nicht erforderlich ist.

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden gemäß den unter Kap. 1.0 (Anlass und Ziel) genannten Planungszielen zur Erweiterung bzw. zur Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzungsstrukturen in der Ortschaft Folmhusen Mischgebiete gem. § 6 BauNVO sowie Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Durch den Ausschluss einzelner Nutzungen wird zum Einen eine verträgliche Nutzungsabstufung zwischen den Gewerbegebieten und Mischgebieten innerhalb des Plangebietes, zum Anderen ein Übergangsbereich zu der unmittelbar südlich anliegenden Wohnnutzung geschaffen. Um mögliche Konfliktsituationen durch das Heranrücken des geplanten Gewerbegebietes an die vorhandenen Mischgebietsflächen (MI) bereits im Vorfeld zu vermeiden, wird innerhalb des Bereiches westlich des Liebigweges und nördlich der Carl-Benz-Straße ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEE) festgesetzt. Hierin sind ausschließlich Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen durch strukturfremde störende Nutzungen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI 1 und MI 2) die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) und ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Gebietsteile) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind (§§ 1 (5) und 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Tankstellen können sich auf Grund ihrer betriebsbedingten Emissionen (hohes Kundenverkehrsaufkommen, Lichtwerbung) störend auf die gemischten Nutzungsstrukturen auswirken und werden dementsprechend ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe werden durch ihre Flächenentwicklung in diesem Bereich als strukturfremd gesehen. Gleiches gilt für die Anlage von Vergnügungsstätten, die als ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO innerhalb der Gewerbegebiete (GE, GEE) ebenfalls nicht zulässig sind (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI₁ + MI₂) wird das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der umliegenden, vorhandenen Strukturen und dem angestrebten Nutzungszweck durch die Festlegung der Grundflächenzahl mit GRZ 0,4 bestimmt und, bei zweigeschossiger Bauweise eine Grundflächenzahl von GFZ = 0,8 festgelegt (MI₂). In dem Teilbereich südlich des Liebigwegs (MI₁) wird in Anlehnung an die Festsetzungen des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplanes Nr. FO 1 und dem ablesbaren Gebäudebestand eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Um städtebauliche Fehlentwicklungen in Form von unerwünschten Gebäudehöhen zu vermeiden, wird weiterhin die Höhe der baulichen Anlagen über die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe von FH ≤ 10,00 m geregelt. Oberer Bezugspunkt hierfür ist die Firsthöhe, als unterer Bezugspunkt dient die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Für die festgesetzten Gewerbegebiete (GE, GEE) erfolgt hinsichtlich der Bebauungsdichte eine Staffelung, ausgehend von den weniger dichten Strukturen des Mischgebietes (MI) zu den weiter westlich liegenden, durch die anliegenden Nutzungen südlich der Carl-Benz Straße bereits überwiegend industriell bzw. gewerblich vorgeprägten

Bereichen. Im östlich gelegenen Übergangsbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,6 bei einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgelegt. Weiter westlich wird die Bebauungsdichte auf $GRZ = 0,8$ und $GFZ = 2,2$ angehoben. Diese Festsetzung erfolgen unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan Nr. IH 10 festgelegten Bebauungsdichten. Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse werden innerhalb der Gewerbegebiete keine Einschränkungen gemacht, zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 12,00 m festgelegt.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete (MI) wird entsprechend der umliegenden Strukturen eine offene (o) Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Hierbei werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Die Grenzabstände regeln sich nach der niedersächsischen Bauordnung. Für die festgesetzten Gewerbegebiete (GE, GEE) gilt eine abweichende (a) Bauweise (§ 22 (4) BauNVO). Hierin sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung, um einen ausreichenden Spielraum für die Anlage von Betriebsgebäuden zu bieten.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen geschaffen. Diese werden bedarfsgerecht für die einzelnen Teilabschnitte festgesetzt, um eine den umliegenden Strukturen angepasste städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Zum Erreichen einer einheitlichen Bauflucht werden die Baugrenzen im Bereich der Straßenverkehrsflächen des Mischgebietes (MI) in einem Abstand von 5,00 m und innerhalb der Gewerbegebiete (GE, GEE) in einem Abstand von ca. 11,00 m zu den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Zur Erhaltung des städtebaulichen Bildes innerhalb des Mischgebietes (MI) sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 5,00 m, ausgehend von den Straßenbegrenzungslinien der Carl-Benz Straße, des Liebigweges, des Loogweges und der Planstraße A Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 69 (1+6) NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1-1.4 (genehmigungsfreie Anlagen und Bauten) nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

Auf dem Flurstück 73/1 sind im direkten Umfeld des historischen Gulfhofs zur Erhaltung der ortsbildprägenden Strukturen keine weiteren überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Um die Sichtachse auf das Gebäude zu erhalten, wird die Baugrenze im Einmündungsbereich der Planstraße A in den Loogweg ebenfalls reduziert. Für die Fläche nordöstlich des Kreuzungsbereiches Loogweg / Planstraße A wird über ein Baufenster eine weitere Baumöglichkeit geschaffen und durch ausreichend dimensionierte Abstände sichergestellt, dass keine optischen Beeinträchtigungen für den Gebäudebestand entstehen.

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) werden die Baugrenzen in einem ausreichenden Abstand von den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um gegenseitige negative Einflüsse wie Beschattung oder Beeinträchtigung von Flora und Fauna zu vermeiden. Gleichzeitig wird ein ausreichender Raum für die betriebliche Entwicklung gewährleistet.

4.4 Verkehrsflächen

- **Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Zur Erschließung des Plangebietes werden die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt und somit planungsrechtlich abgesichert. Dies erfolgt für die Leerer Straße (Bundesstraße B 70), den Loogweg, den Liebigweg und einen Teilabschnitt der Carl-Benz-Straße.

Im Kreuzungsbereich Leerer Straße/ Folmhuser Straße/Loogweg/Klingster Weg wird in Abstimmung mit der vorliegenden Bauleitplanung – zur Verbesserung der Verkehrssituation die Anlage eines Kreisverkehrs geplant. In diesem Zusammenhang sowie im Vorfeld der Bauleitplanung wurde die Anbindung des Plangebietes über den Loogweg geprüft. Aus technischer Sicht hat sich diese Lösung auf Grund mangelnder Platzverhältnisse jedoch als nicht durchführbar herausgestellt. Der Anschluss des Loogweges an die Bundesstraße entfällt somit nach Planumsetzung für den Kraftfahrzeugverkehr. Um eine optimale Anbindung der gewerblich genutzten Flächen an die übergeordnete Bundesstraße zu entwickeln, wurde durch das Ingenieurbüro Carsten Plähn, Leer die Verkehrsführung in diesem Bereich neu geordnet. Die Planung sieht dementsprechend eine direkte Anbindung der Carl-Benz Straße an die Leerer Straße vor. Dementsprechend werden im Bebauungsplan ausreichend dimensionierte Flächen zur Realisierung des Straßenumbaus als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB (Planstraße A) festgesetzt. Mit Anlage des Kreisverkehrs wird eine deutlich erleichterte Verkehrsabwicklung in dem Kreuzungsbereich erwartet, so dass Verkehrsfährdungen durch den ausfahrenden Verkehr von der Planstraße A nicht abzusehen sind. Auf der geplanten Trasse wird nahezu ausschließlich der Erschließungsverkehr für die gewerblichen Bauflächen an der Carl-Benz-Straße erwartet, eine zusätzliche Belastung der Industriestraße sowie der Folmhuser Straße wird vermieden. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnnutzung entlang dieser Trasse sind dementsprechend nicht abzusehen. Insgesamt wird mit der Herstellung einer günstigen Infrastruktursituation die Attraktivität des geplanten Gewerbegebietes gestärkt.

Weiterhin wird über die Festsetzung der Planstraßen A und B die innere Erschließung der nordwestlich gelegenen Bauflächen abgesichert, wobei die Planstraße C langfristig zur Anbindung von Erweiterungsflächen vorgesehen und dementsprechend bis zur nördlichen Grenze des Baugebietes herangeführt wird. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mit jeweils 10,00 m Breite ausreichend dimensioniert, um einen der gewerblichen Nutzung angepassten Ausbauzustand zuzulassen. Gleiches gilt für die jeweils vorgesehenen Wendeanlagen mit Radien von 12,5 m. Zur inneren Durchgrünung sind auf den Verkehrsflächen Pflanzmaßnahmen vorzusehen (s. Kap. 4.10).

- **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt / Ein- und Ausfahrtsbereich**

Entsprechend den oben getroffenen Aussagen wird im Kreuzungsbereich der Leerer Straße mit der Folmhuser Straße und dem Klingster Weg die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse geplant. Um mögliche Gefährdungen im Nahbereich dieses Knotenpunktes zu vermeiden, wird aus Gründen der Verkehrssicherheit entlang der Bundesstraße B 70 (Leerer Straße) ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Eine Erschließung der unmittelbar hieran angrenzenden Mischgebietsflächen ist demnach ausschließlich von der Gemeindestraße aus zulässig. Die vorhandene Zufahrt (Leerer Straße Nr. 1, Flur-

tück 52) genießt Bestandsschutz und wird über einen Einfahrtsbereich entsprechend planerisch abgesichert.

4.5 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden zur inneren Durchgrünung im Übergangsbereich der Planstraße A in die Carl-Benz-Straße öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Verkehrsrün“ festgesetzt. Auf diesen Flächen sind Anpflanzmaßnahmen in Form von niedrigbleibenden Ziersträuchern vorgesehen, die durch entsprechende Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB planungsrechtlich abgesichert werden (s. Kap. 4.10).

Zu den klassifizierten Gewässern II. und III. Ordnung werden gemäß der Satzung der Muhder Sielacht Räumstreifen über die Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Räumstreifen gesichert. Diese Flächen sind naturnah zu gestalten (s. Kap. 4.7) und gehölzfrei zu halten, so dass eine ordnungsgemäße Unterhaltung ermöglicht wird. Im Plangebiet befinden sich zudem gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecken. Zum Erhalt der wertvollen Grünstrukturen werden im Bebauungsplan weitere private Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Schutzstreifen Wallhecke (SStr.WH) festgesetzt. Diese sind ebenfalls naturnah als Extensivwiese zu gestalten (s. Kap. 4.7).

4.6 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- **Wasserflächen und Flächen zur Regelung des Wasserabflusses**

Zur abschließenden Regelung der Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebietes wurde von der Kremer Klärgesellschaft, Hesel, ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Nach Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers in die bestehenden Vorfluter der Muhder Sielacht eingeleitet. Diese klassifizierten Gewässer (Gewässer II. und III. Ordnung) werden, sofern sie innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen, als Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt und somit planungsrechtlich abgesichert. Entsprechend der zu beachtenden Satzung der Muhder Sielacht werden Räumstreifen entlang dieser Wasserflächen (s. Kap. 4.5 und 4.7) sichergestellt. Zusätzlich ist ein weiterer Graben entlang der Carl-Benz Straße anzulegen, der als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses in der erforderlichen Breite festgesetzt und entsprechend § 9 (1) Nr. 20 BauGB naturnah zu gestalten ist (s. Kap. 4.7). Für notwendige Zufahrten darf die Grabenfläche je Grundstück auf einer Breite von insgesamt max. 10,00 m durchschnitten werden.

- **Regenrückhaltebecken**

Auf Grund der geplanten, großflächigen Versiegelungen und der hierdurch anfallenden, zusätzlichen Niederschlagsmengen ist neben der direkten Einleitung die Drosselung durch ein Regenrückhaltebecken in ausreichender Größe erforderlich. Die hierfür notwendige Fläche wird im Nordwesten des Geltungsbereiches als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB zur Verfügung gestellt. Die konkrete Oberflächenentwässerungsplanung wird im Weiteren unter Abstimmung mit den zuständigen Stellen erarbeitet, die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden rechtzeitig gestellt werden. Die Belange der Wasserwirtschaft werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung somit abschließend geregelt.

4.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entsprechend den unter Kap. 4.5 (Grünflächen) getroffenen Aussagen werden zum Schutz der gem. § 33 NNatG geschützten Wallhecken sowie zur ordnungsgemäßen Unterhaltung der klassifizierten Gewässer innerhalb des Plangebietes Schutzflächen sowie Räumstreifen als private Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) naturnah als Extensivwiese zu entwickeln und gehölzfrei zu halten. Der lückenhafte Wallheckenbestand nordöstlich der Carl-Benz Straße ist durch die Anlage neuer Wallhecken linienhaft zu schließen. Weiterhin wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die für die Entwässerung des Plangebietes notwendigen Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (s. Kap. 4.6) nördlich der Carl-Benz Straße naturnah nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) auszubauen sind. Zum Schutz der innerhalb des Plangebietes festgesetzten Einzelbäume sowie der gem. § 33 NNatG geschützten Wallhecken sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzunehmen.

Entsprechend den Inhalten des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan sind zur Kompensation des zulässigen Eingriffs in die Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Innerhalb des Plangebietes wird ein sogenannter Teilausgleich erzielt. Zur abschließenden Kompensation sind daher Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes auf Ersatzflächen, die Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB durchzuführen. Für die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. FO 4 verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird eine ca. 5,85 ha große Fläche der Flurstücke 80, 81 und 82, Flur 11 in der Gemarkung Großwolde (Gesamtgröße ca. 6,00 ha) für Ersatzmaßnahmen in Anspruch genommen.

4.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Westlich des Loogwegs befindet sich ein klassifiziertes Gewässer der Muhder Sielacht, welches zum Teil verrohrt ist. Um die ordnungsgemäße Unterhaltung der Leitungstrasse zu sichern, wird im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB eine mit Leitungsrechten zu Gunsten des Unterhaltungspflichtigen zu belastende Fläche festgesetzt, weitere Maßnahmen zur Entwässerung, die zu Beeinträchtigungen der unmittelbar hieran angrenzenden Wallhecke führen könnten, sind hier nicht vorgesehen.

4.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 70 (Leerer Straße). Als überregionale Verbindungsstraße ist sie durch eine gewisse Verkehrsbelastung gekennzeichnet, von der Lärmemissionen ausgehen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist zu berücksichtigen, dass diese Emissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe führen können. Die Beurteilung dieser Konfliktlage erfolgt durch eine Schallimmissionsberechnung, welche die Lärmbelastung des im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietes prognostiziert. Aus den Berechnungen (siehe Anlage) ergibt sich unter Zugrundelegung der Verkehrsbelastungsdaten und zusätzlicher Aussagen zum Straßenbelag u.ä. der Emissionspegel auf der Basis der DIN 18005 in Höhe von $L_m = 62,7$ dB am Tag und $L_m = 54,8$ dB in der Nacht. Die Orientierungswerte für Mischgebiete (60 dB tags / 50 dB nachts) werden erst in einer Entfernung von 40 m, gemessen von der Straßenmitte, eingehalten. Zum

Schutz der Nutzungen im Gebiet sind demzufolge Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, wobei aufgrund der Lage des Gebietes passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern aktiven Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwall) vorzuziehen sind.

Laut o. g. Berechnung ergibt sich im überbaubaren Bereich des Plangebietes der Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109, in dem bestimmte Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile gestellt werden, um eine ungestörte Wohnnutzung zu ermöglichen. Demzufolge wird im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB eine Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereich III) festgesetzt und die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist im Abstand von 15 m –40 m von der Mitte der Bundesstraße B 70 (Leerer Straße) ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$) von 35 dB der Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen einzuhalten.

Auf diese Weise wird dem Schutzbedarf der Wohnnutzung innerhalb der festgesetzten Mischgebietsfläche in Bezug auf Schallimmissionen abschließend Rechnung getragen.

4.10 Anpflanzen vom Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden zur optimalen Einbindung der Bauflächen in den offenen Landschaftsraum sowie zur inneren Durchgrünung und Abgrenzung vorhandener von geplanten Strukturen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB entsprechend ihrer Lage und Funktion auf Breiten von 3,00 m, 5,00 m und 8,00 m festgesetzt. Auf diesen mit PF₁ bezeichneten Flächen sind Baum-Strauch-Hecken aus standortgerechten Gehölzen anzupflanzen. Im Übergangsbereich der Carl-Benz-Straße zur Planstraße A, die eine direkte Anbindung an die Leerer Straße (Bundesstraße B 70) herstellt, werden weitere Anpflanzflächen auf öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Verkehrsgrün festgesetzt (s. Kap. 4.5). Innerhalb dieser mit PF₂ bezeichneten Flächen sind niedrigbleibende Strauchpflanzungen vorzunehmen, um im Straßenverlauf einen optischen Übergang zwischen dem Mischgebiet und den gewerblich genutzten Flächen zu schaffen. Der geplante Bewuchs wurde bewusst mit niedrigbleibenden Sorten gewählt, um in Verbindung mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche eine Sichtachse auf das ortsbildprägende Gebäude nordwestlich hiervon zu erhalten. Gleichzeitig entspricht die Grüngestaltung hierdurch im Besonderen den Anforderungen an die Verkehrssicherheit. Zur inneren Durchgrünung des Plangebietes wird weiterhin festgesetzt, dass innerhalb der Planstraßen B und C nördlich der Carl-Benz-Straße je 100 m² versiegelter Verkehrsfläche ein standortgerechter Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten ist.

Die o. g. Flächen sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan zu gestalten. Die zu wählenden Pflanzenarten und –qualitäten sind den textlichen Festsetzungen Nr. 10 - 12 sowie dem Grünordnungsplan (GOP) zu entnehmen.

4.11 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- **Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) wird die Abgrenzung der Flurstücke zum Teil durch vorhandene Baum-Strauch- bzw. Strauchhecken gebildet. Da diese eine optimale Gliederung der Strukturen herstellen, werden entsprechend dem schützenswerten Bestand Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

- **Erhaltung von Einzelbäumen**

Auf dem Flurstück 73/1 (Carl-Benz-Straße Nr. 1) befindet sich ein historischer Gulfhof mit älteren Einzelgehölzen bzw. Baumgruppen, weitere Einzelbäume befinden sich in den Straßenseitenräumen des Liebigweges und des Loogweges. Auf Grund ihres hohen gestalterischen Wertes für das Straßen- und Ortsbild sowie ihrer wichtigen ökologischen Funktionen wurde dieser Baumbestand bereits im Vorfeld der Planung erfasst und im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Entsprechend dieser Festsetzung sind sie auf Dauer zu erhalten und zu pflegen, zum Schutz vor Beeinträchtigungen sind im Umkreis von 7,00 m, ausgehend von der Stammmitte, auf den privaten Grundstücken keine Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung von Gehölzen auf Grund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zusätzlich sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB während Baumaßnahmen Schutzmaßnahmen vorzunehmen (s. Kap. 4.7).

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an die umliegenden Strukturen erfolgt über die Carl-Benz Straße, den Loogweg und den Liebigweg in Richtung Leerer Straße (Bundesstraße B 70). Durch die Festsetzung der Planstraße A wird in Übereinstimmung mit der konkreten Verkehrsplanung ein direkter Anschluss zwischen der Carl-Benz Straße und der B 70 geschaffen, so dass die Anbindung für Kraftfahrzeuge über den Loogweg zukünftig entfällt. Da die Leerer Straße auch die Verbindung an das Autobahnnetz herstellt, weist das Plangebiet eine besonders verkehrsgünstige Lage auf. Die innere Erschließung wird über die Festsetzung der Planstraßen B und C gesichert.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Overledingen.

- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- **Oberflächenentwässerung**
Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Niederschlagwassers erfolgt entsprechend dem zu diesem Zweck aufgestellten Oberflächenentwässerungsplan der Kremer-Klärgesellschaft, Hesel. Die für die Herstellung von wasserbaulichen Anlagen erforderlichen Genehmigungen bzw. die Einleitungserlaubnisse werden rechtzeitig beantragt werden.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das öffentliche Interesse erfordert die Erhaltung und Gestaltung eines eigenständigen Ortsbildes. Da das Erscheinungsbild eines Ortes und der Umgebung vorwiegend von der Gestalt der baulichen Anlagen bzw. der Architektur einzelner Häuser bestimmt wird, muss das vorhandene Ausdruckspotential erkannt, gesichert und weiterentwickelt werden. Unter dem Aspekt, städtebauliche Auswüchse oder Fehlentwicklungen zu vermeiden, die das vorhandene Gefüge empfindlich stören könnten, werden im Rahmen der Bauleitplanung örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Dächer und Außenfassaden der Hauptgebäude festgesetzt. Die Festsetzungen werden den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen der Misch- und Gewerbegebiete angepasst.

Dementsprechend wird festgelegt, dass innerhalb der festgesetzten Mischgebietsflächen (MI) die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als Sattel- oder Krüppelwalm-dächer bei einer Dachneigung zwischen 20° und 50° zu errichten sind. Auf Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dacherker sowie andere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile ist diese Regelung nicht anzuwenden, da diese aufgrund ihrer geringen Größe von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Bild sind. Innerhalb der Gewerbegebiete (GE, GEE) sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 15° zu errichten. Die Errichtung bedarfsgerechter Betriebsgebäude wird hierdurch nicht unzumutbar eingeschränkt.

Weiterhin werden Aussagen zur Farbgestaltung der Gebäude getroffen. Die Dacheindeckung innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind ausschließlich in den Farben des Farbbregisters RAL-K1 der Ziffern 3000 – 3011, 8002-8008, 8022 (rot bis braun) oder 7013 – 7016 (grau bis anthrazit) auszuführen. Für die Außenfassaden der Gebäude werden die Farben des Farbbregisters RAL-K1, Ziffern 2001, 2002, 3000, 3009, 3011, 3013, 3016, 8001-8012 (rot bis braun) auszuführen. Den Bauherren steht hierdurch eine ausreichend große Farbpalette für die individuelle Gestaltung zu Verfügung. Durch diese Regelungen soll in Abstimmung mit den regional typischen Strukturen eine gestalterisch anspruchsvolle Entwicklung des Siedlungsbereiches ermöglicht wer-

den. Ein ungeordnetes Gefüge besonders auch im Hinblick auf die Entwicklung groß dimensionierter Betriebsgebäude in der Ortsrandlage wird hierdurch vermieden.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bau-nutzungsverordnung),
- **PlanzVO** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NNatSchG** (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NGO** (Niedersächsische Gemeindeordnung).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 30.01.2002 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. FO 4 „Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Ihrhove-Nord“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 06.09.2004 . Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 25.08.2004 durch die Tagespresse sowie durch Aushang vom 30.08.2004 bis zum 08.09.2004.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 19.07.2005 bis 19.08.2005 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, den _____

Der Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen vom Planungsbüro:



ANLAGEN

- Überschlägige Ermittlung der Schallimmissionen an der B 70 „Leerer Straße“ (nach DIN 18005)
- Geruchstechnischer Bericht zur Beurteilung der Geruchsmissionssituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. FO 4 (Auszug), ZECH, Ingenieurgesellschaft, Lingen

Überschlägige Ermittlung der Schallimmissionen an der B 70 „Leerer Straße“ (nach DIN 18005)

(A) Vorhaben:

Gemeinde Westoverledingen
Bebauungsplan Nr. Fo 4
„Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Ihrhove-Nord“

(B) Ausgangsdaten:

(Zählstelle 411, km 18,789)

Maßgebende stündliche Verkehrsstärke:

Lkw-Anteil:

Straßenoberfläche:

zulässige Höchstgeschwindigkeit:

Steigung bzw. Gefälle (in %):

tags	nachts
530 Kfz/h	103 Kfz/h
9,2 %	6,9 %
	Asphalt
	50 km/h
	0 %

(C) Berechnung:

normierter Mittelungspegel im Abstand von 25 m von der Fahrbahnmitte
(in dB(A)):

+ Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten (in
dB(A)):

= **Emissionspegel (in dB(A)):**

Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete in dB(A)

tags	nachts
67	59,4
-4,3	-4,6
62,7	54,8
60	50

(D) Korrektur für unterschiedliche Abstände

Immissionsort (Abstand, gemessen von der Mitte der Fahrbahn in 5 m Höhe)	Beurteilungspegel (Immissionspegel) in dB(A)	
	tags	nachts
15 m	65,2	57,4
20 m	63,9	56
25 m	62,7	54,8
30 m	61,7	53,9
35 m	60,9	53
40 m	60,1	52,2
45 m	59,4	51,5
50 m	58,8	50,9
55 m	58,2	50,3
60 m	57,7	49,8
70 m	56,8	48,9
80 m	55,9	48
90 m	55,1	47,3
95 m	54,8	46,9

(E) Ermittlung der Schallimmissionsbereiche

Abstand, gemessen von der Mitte der Fahrbahn		< 15 m	15 - <40 m	40 - 90 m	>90 m
Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Tab. 8)		IV	III	II	I
erforderliches $R_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	45	35	30	30
	Büroräume u.ä.	40	30	30	-

(F) Erforderliche Schallschutzmaßnahmen

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO in Höhe von 60/50 dB(A) (tags/nachts) werden bis zu einer Entfernung von ca. 40 m, ausgehend von der Fahrbahnmitte der B 70 „Leerer Straße“, überschritten. Da in dem Bereich entlang der Straße aktive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Lärmschutzwälle aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll sind, sollten zum Schutz der empfindlichen Nutzungen innerhalb dieser Bereiche Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile gem. DIN 4109 festgesetzt werden. Zu diesem Zweck wurden die verschiedenen Lärmpegelbereiche im Plangebiet ermittelt, in denen die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße ($R_{w,res}$) der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dächer etc.) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichem sowie Büroräume und ähnlichem eingehalten werden sollten.

Abstand < 15 m von der Achse der B 70:

Lärmpegelbereich IV – ($R_{w,res}$) = 45 dB (Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.)
40 dB (Unterrichtsräume u. ä.)

Innerhalb dieses Lärmpegelbereiches sind keine überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen, so dass eine Festsetzung zum Lärmschutz in diesem Bereich entfallen kann.

Abstand 15 - < 40 m von der Achse der B 70:

Lärmpegelbereich III – ($R_{w,res}$) = 35 dB (Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.)
30 dB (Unterrichtsräume u. ä.)

1.) Zusammenfassung

Die Gemeinde Westoverledingen plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Fo 4 verbunden mit der Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen. In der Umgebung des Bebauungsplangebietes befinden sich die landwirtschaftlichen Betriebe Taute, Meßmann und Brouwer (Anlage 1).

Im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen soll die Geruchsimmissionssituation - hervorgerufen durch die landwirtschaftlichen Betriebe - für das Bebauungsplangebiet ermittelt und beurteilt werden.

Die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionen sollte gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) durchgeführt werden.

Aus den ermittelten Emissionen der vorhandenen Tierbestände wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die bestehende Geruchsimmissionssituation im Bereich des Bebauungsplangebietes berechnet und in der Anlage 3 dargestellt.

Der maßgebliche Immissionswert von 0,10 - entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10 % der Jahresstunden - wird im Bereich der geplanten Mischgebietsflächen eingehalten.

Der maßgebliche Immissionswert von 0,15 - entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 15 % der Jahresstunden - wird im Bereich der geplanten Gewerbegebietsflächen eingehalten.

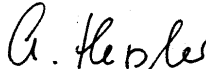
Aus geruchstechnischer Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Fo 4 mit der geplanten Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen in der Gemeinde Westoverledingen, Ortsteil Folmhusen.

Nachstehender Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen mit größter Sorgfalt erstellt. Dieser Bericht besteht aus 14 Seiten und 3 Anlagen.

Lingen, den 22.03.2005 TD/GS
ZECH Ingenieurgesellschaft mbH

Messstelle nach § 26 BImSchG für
Geräusche, Gerüche und Erschütterungen

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH
Immissionsschutz · Bauphysik
Hassenweg 38 · 49609 Lingen (Ems)
Tel. 05 91 - 80 01 60 · Fax 05 91 - 8 00 16 20


ppa. Dipl.-Ing. Anke Hessler


i. A. Dipl.-Ing. Thomas Drosten