

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

Landkreis Leer



**Bebauungsplan Nr. S 19
"Gewerbegebiet südlich der
Pastor-Kersten-Straße"**

**BEGRÜNDUNG
(Teil I)**

Endfassung

12.11.2021

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

Teil I:

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	5
4.2.1	Gewerbelärm	5
4.2.2	Verkehrslärm	6
4.2.3	Geruchsimmissionen	7
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	7
4.4	Belange des Denkmalschutzes	8
4.5	Belange des Bodenschutzes / Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	8
4.6	Belange des Abfallrechtes	9
4.7	Kampfmittel	10
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
5.1	Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiete	10
5.2	Emissionskontingentierung / Gliederung des Baugebietes	10
5.3	Maß der baulichen Nutzung	11
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
5.5	Verkehrsflächen	12
5.6	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	12
5.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	12
5.8	Private Grünflächen	12
5.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
5.10	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	13
5.11	Erhaltung von Einzelbäumen	13
5.12	Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes	13
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	14
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	15
7.1	Rechtsgrundlagen	15
7.2	Planverfasser	16

Teil I:**1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt in der Ortschaft Steenfelderfehnh die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Pastor-Kersten-Straße. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. S 19 "Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße" aufgestellt.

Ziel der Planung ist es, weitere Flächen für neue und ortsansässige, expansionswillige Gewerbetreibende in der Gemeinde Westoverledingen zu schaffen. Der Gemeinde Westoverledingen liegen dazu bereits einige Interessensanfragen aus unterschiedlichen Bereichen mit verschiedenen Flächenansprüchen vor. Das Plangebiet bietet sich für diesen Zweck an, da der Standort durch das bestehende Gewerbegebiet nördlich der Pastor-Kersten-Straße bereits vorgeprägt ist. Zudem zeichnet sich das Plangebiet durch seine verkehrsgünstige Lage an der Großwolder Straße (Bundesstraße B 70) aus. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden durch die Ausweisung von Gewerbegebieten (GE 1 - GE 3) daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung und Entwicklung von gewerblichen Nutzungen und damit von Arbeitsplätzen geschaffen. Durch das Plangebiet verläuft die ehemals zum östlich des Plangebietes liegenden Hofstelle führende Allee. Die Zufahrt zur Hofstelle erfolgt mittlerweile über die Pastor-Kersten-Straße. Aufgrund der prägenden Baumstruktur wird die Allee durch den vorliegenden Bebauungsplan auf Dauer erhalten.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht als Teil II der vorliegenden Begründung zu dieser Bauleitplanung gem. § 2a BauGB umfassend dokumentiert. Auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme werden die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturschutzhaushalt und das Landschaftsbild bilanziert und bewertet. Der Kompensationsbedarf wird teilweise über Ersatzpflanzungen im Plangebiet und über Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen in der Gemeinde Westoverledingen geregelt und nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. S 19 "Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße" umgesetzt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. S 19 "Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße" wurde auf der Grundlage der vom Vermessungsbüro Beening zur Verfügung gestellten digitalen Plangrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 19 "Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße" umfasst ein etwa 2,65 ha großes Gebiet. Nördlich wird das Plangebiet von der Pastor-Kersten-Straße begrenzt, während im Westen die Großwolder Straße (Bundesstraße B 70) und im Süden der Steenfelderfehner-Zugschloot die Grenze des Geltungsbereiches bilden. Im Osten grenzt die Hofstelle an der Pastor-Kersten-Straße Nr. 203 den Geltungsbereich ab.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet weist eine prägende Baumstruktur in Form einer Allee auf, welche die ehemalige Erschließung der östlich gelegenen Hofstelle säumte. Da die Erschließung zur Hofstelle gegenwärtig anderweitig sichergestellt wird, verblieb lediglich die aktuelle Baumreihe, welche das Plangebiet mittig durchläuft und in eine nördliche sowie eine südlich Teilfläche untergliedert. Beide Flächen sind vollständig unbebaut und werden derzeit landwirtschaftlich als Wiese bzw. Grünland genutzt.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich einige bauliche Strukturen, die unterschiedlichen Nutzungen dienen und durch dörflich, aufgelockerte Bauweise gekennzeichnet sind. Nördlich schließt das bereits bestehende Gewerbegebiet an der Pastor-Kersten-Straße an. Im Westen grenzt die Großwolder Straße (B 70) an den Geltungsbereich. Östlich des Plangebietes liegt die bereits voranstehend erwähnte, landwirtschaftliche Hofstelle. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Steenfelderfehner-Zugschloot, anschließend grenzen ein Wohnhaus und landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. S 19 "Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße", einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBl Nr. 20/2017, 06.10.2017) ist die Gemeinde Westoverledingen der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zugeordnet. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumansprüche befriedigen. Weiterführend werden westlich des Plangebietes in den zeichnerischen Darstellungen zum LROP-VO eine nordsüdlich verlaufende Hauptverkehrsstraße und eine Haupteisenbahnstrecke dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 19 "Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße" werden die Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzflächen und des Arbeitsplatzangebotes in der Gemeinde Westoverledingen geschaffen. Die Planung führt zu keiner Beeinträchtigung der dargestellten Infrastrukturrassen. Folglich ist das Planvorhaben mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer, aus dem Jahr 2006, konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Im RROP 2006 wird der Bereich des Plangebietes als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten festgelegt. Das Gewerbegebiet Steenfelde ist neben dem Gewerbegebiet Ihrhove der einzige Standort in der Gemeinde Westoverledingen, der mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwick-

lung von Arbeitsstätten definiert wurde. Damit soll dort durch die Bereitstellung von Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlung sowie durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, der wirtschaftsnahen Infrastruktur und der beruflichen Aus- und Fortbildung für ein entsprechend umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen gesorgt werden.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Bebauungsplan Nr. S 19 "Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße" ermöglicht eine verträgliche und bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in der Ortschaft Steenfelderfehn. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Flächen für die Ansiedlung verschiedener gewerblicher Nutzungen und damit eines vielfältigen Arbeitsplatzangebotes geschaffen. Insofern ist die geplante Entwicklung mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen wird der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die vorbereitende Bauleitplanung sieht damit schon die Erweiterung des Gewerbegebiets an der Pastor-Kersten-Straße vor. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. S 19 "Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße" ist demnach gem. § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der Planungsraum ist demnach dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Das nördlich liegende Gewerbegebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. S 12 "Gewerbegebiet nördlich der Pastor-Kersten-Straße" sowie dessen 1. Änderung beregelt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1 a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. S 19 "Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße" beschrieben und bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die diesbezüglichen Beeinträchtigungen, die mit der Realisierung dieser Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Der Umweltbericht ist als verbindlicher Teil II der Begründung des Bebauungsplanes Nr. S 19 "Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße" den Planunterlagen beigefügt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

4.2.1 Gewerbelärm

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. S 19 „Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße“ befindet sich in einem Gebiet, das durch die angrenzende gewerbliche Nutzung im Norden (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 12 „Gewerbegebiet nördlich der Pastor-Kersten-Straße“) bereits vorgeprägt ist. Darüber hinaus befinden sich im näheren Umfeld Einzelwohnlagen im Außenbereich sowie in einiger Entfernung in südlicher Richtung ein allgemeines Wohngebiet, welches in der Ortschaft Völlenerfehn liegt. Diese sind im Rahmen der geplanten gewerblichen Entwicklung immissionschutzrechtlich zu berücksichtigen, sodass ein konfliktfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen gewährleistet werden kann. Gleichzeitig sind die vorhandenen Vorbelastungen des Gewerbegebietes nördlich der Pastor-Kersten-Straße zu beachten. Die Anforderungen der TA Lärm sind hierbei zu berücksichtigen.

Zur Bewertung der mit dem Planvorhaben vorbereiteten Lärmsituation wurde das Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz (IEL) aus Aurich mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt, um weitergehende und detaillierte Aussagen zum Belang des Immissionsschutzes zu erhalten.

Im Rahmen des Gutachtens bzw. der Voruntersuchung wurde festgestellt, dass die zulässigen Orientierungswerte im südlich angrenzenden Wohngebiet aufgrund der angesprochenen Vorbelastung bereits ausgeschöpft werden, weshalb sichergestellt werden muss, dass die Zusatzbelastung durch die hier vorliegende Bauleitplanung die Orientierungswerte um mindestens 10 dB unterschreitet. Die für die gewerbliche Nutzung vorgesehene Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wurde für die schalltechnische Untersuchung in insgesamt vier Teilbereiche (GE 1 – GE4) gegliedert und unter Berücksichtigung, der auf der Planzeichnung aufgeführten Schallemissionskontingente (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel) durchgeführt. Für die Berechnung werden die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. S 12 „Gewerbegebiet nördlich der Pastor-Kersten-Straße“ herangezogen. Die Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgt so, dass bei deren Einhaltung die geltenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte außerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Die der Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel zu Grunde liegende Schallausbreitungsrechnung wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (d. h. $A_{\text{bar}} = 0$ dB) vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt. Die Schallausbreitungsrechnung wurde entsprechend der DIN ISO 9613-2 frequenzunabhängig durchgeführt. Für die Dämpfung auf Grund des Bodeneffektes wird das alternative Verfahren der frequenzunabhängigen Berechnung verwendet. Die Emissionshöhe über Gelände beträgt bei allen kontingentierten Flächenquellen 3 m. Ermittelt wurde der Langzeit-Mittelungspegel. Auf eine Berücksichtigung der meteorologischen Korrektur C_{met} wurde verzichtet. Da die Schallimmissionsberechnung auf bereits durchgeführte schalltechnische Berechnungen vergangener Jahre aufbaut, wird nicht auf das Verfahren zur Geräuschkontingentierung der DIN 45691 (Ausgabe Dezember 2006, Stichwort: Emissionskontingente) zurückgegriffen. Dies wurde als sinnvoll erachtet, um die schalltechnischen Festsetzungen der einzelnen Bebauungspläne direkt miteinander vergleichen zu können.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mithilfe der Definition der immissionsrelevanten flächenbezogene Schalleistungspegel der Nachweis geführt wird, dass die zulässigen Orientierungswerte gem. DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ nicht über- bzw. unterschritten werden. Damit ist sichergestellt, dass aus Sicht des Schallimmissionsschutzes keine Bedenken gegen die hier vorliegende Bauleitplanung bestehen und eine gewerbliche Nutzung auf diesen Flächen, ohne Konflikte mit den benachbarten Nutzungen auszulösen, möglich ist.

Im Genehmigungsverfahren ist zum Nachweis der Zulässigkeit des Vorhabens der Beurteilungspegel der Anlage nach TA-Lärm zu ermitteln. Dieser darf das zulässige Immissionskontingent unter Berücksichtigung von ggf. bereits bestehender Anlagen nicht überschreiten. Für ein zur Genehmigung anstehendes Vorhaben sind die Schallimmissionen für die nächstgelegenen Immissionspunkte zu prognostizieren. Der nach den Vorschriften der TA-Lärm prognostizierte Beurteilungspegel der auf der Planfläche geplanten Anlage (einschließlich Verkehr auf dem Betriebsgelände) darf unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht höher sein als das zulässige Immissionskontingent, das sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergibt. Dies ist bei jeder Anlage durch geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

4.2.2 Verkehrslärm

Aufgrund der, im Westen an den Geltungsbereich angrenzenden, Großwolder Straße (B 70) in Verbindung mit der Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Geschäftspersonen, für Betriebsleiter und für Betriebsinhaber innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. S 19 „Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße“, ist die Betrachtung der Lärmimmissionssituation ausgehend von der Bundesstraße ebenfalls ein wichtiger öffentlicher Belang.

Zur diesbezüglichen Beurteilung hat sich das voranstehende Gutachten des Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz (IEL) aus Aurich außerdem mit diesem Belang befasst und weitergehende sowie detaillierte Aussagen eingeholt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass das Plangebiet bzw. die Orientierungswerte gem. DIN 18005-1 für Verkehrslärm um bis zu 3 dB überschritten werden und erst ab einem Abstand von ca. 36 m zur Straßenmitte während der Tages- und der Nachtzeit eingehalten werden. Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens im vorliegenden Bebauungsplan passive Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise die Errichtung eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu realisieren.

Das Plangebiet befindet sich gemäß des Schallgutachtens im Bereich der Lärmpegelbereiche I bis IV gemäß DIN 4109. Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die nachstehend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten.

Lärmpegelbereich II:

$R'_{w,ges} = 30$ dB (A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,

$R'_{w,ges} = 30$ dB (A) für Büroräume

Lärmpegelbereich III:

R'w,ges = 35 dB (A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,

R'w,ges = 30 dB (A) für Büroräume

Lärmpegelbereich IV:

R'w,ges = 40 dB (A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,

R'w,ges = 35 dB (A) für Büroräume

Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan Nr. S 19 "Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße" über textliche Festsetzungen, in den vorgenannten Lärmpegelbereichen, zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, entsprechend passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Den Belangen des Immissionsschutzes wird so abschließend Rechnung getragen. Die o. g. DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Westoverledingen einzusehen.

4.2.3 Geruchsimmissionen

Da das Plangebiet in der Ortschaft Steenfelderfehn dem ländlichen Raum zuzuordnen ist, befinden sich weiteren Umfeld unterschiedliche landwirtschaftliche Betriebe sowie landwirtschaftliche Produktionsflächen, die im Rahmen dieser Planung betrachtet werden müssen. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit mit landwirtschaftlichen Maschinen ist auch weiterhin gewährleistet. Zudem werden die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Wirtschaftsdüngern in ortsüblicher Weise und nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gedüngt. Eine gewisse Geruchsbelastung ist daher nicht auszuschließen. Diese ist im ländlichen Raum im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich hinzunehmen. Eine gängige Düngung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sollte im ländlichen Raum bekannt sein und ist innerhalb des Plangebietes zu tolerieren.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß und entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden.

Da sich im Hinblick auf den Versiegelungsgrad deutliche Änderungen mit der hier vorliegenden Planung ergeben, sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Zur diesbezüglichen Beurteilung und um weitergehende, detaillierte Aussagen zur Oberflächenentwässerung zu erhalten, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 19 "Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße", ein Oberflächenentwässerungskonzept bei der Kremer-Klärergesellschaft aus Hesel in Auftrag gegeben. Dieses Konzept sieht die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit einem Speichervolumen von 755 m³ im südöstlichen Teil des Plangebietes vor. Dort wird das in den Gewerbeflächen anfallende Oberflächenwasser über ein neu anzulegendes Kanalnetz gesammelt und anschließend gedrosselt in den südlich des Plangebietes verlaufenden Steenfelderfehner-Zugschloot eingeleitet. Darüber hinaus sieht das Konzept, zusätzlich zu dem am nördlichen Rand des Geltungsbereiches sowie dem außerhalb des Plangebietes im Westen liegenden Graben, die Errichtung eines weiteren offenen Grabens vor. Dieser ist mit einer Breite von 2 m vorgesehen und verläuft ebenfalls im Westen innerhalb der Bauverbotszone der B 70 von Nord nach Süd. Über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. S 19 "Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße" werden die für die Oberflächenentwässerung erforderliche Anlagen planungsrechtlich abgesichert. Das Entwässerungskonzept wird der Begründung als Anlage beigefügt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringer Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799 -32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

4.5 Belange des Bodenschutzes / Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)

Im Zuge der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB).

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet.

Hiernach sind im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) bekannt. Darüber hinaus teilte der Landkreis Leer im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit, dass in einem internen Kataster des Landkreises keine Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) innerhalb des Plangebietes bekannt sind.

Ferner hat die historische Recherche, die durch die Gemeinde Westoverledingen durchgeführt wurde, ergeben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 19 „Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße“, neben der bereits eingangs angesprochenen Hofzufahrt, bisher keine baulichen Anlagen oder ähnliche Strukturen gestanden haben und diese Flächen ausschließlich für die Landwirtschaft genutzt wurden. Dies deckt sich auch mit der Auswertung alter Luftbilder bis ins Jahr 2002 sowie einer alten Flurkarte aus dem Jahr 1967, welche der Gemeinde vorliegt. Die Flurkarte belegt ebenfalls, dass das Plangebiet lediglich durch die von Bäumen gesäumte Zuwegung zum landwirtschaftlichen Hofgebäude (heute Pastor-Kersten-Straße 203) geprägt wurde. Dem Landkreis Leer wird außerdem ein Vermerk zur Verfügung gestellt, welches Aussagen von Zeitzeugen beinhaltet, die die voranstehenden Ausführungen von Bewohner*innen im direkten Nahbereich bestätigen. Folglich können für das Plangebiet weder vorhandene noch vermutete Bodenbelastungen jeglicher Art festgestellt werden.

Laut der Bodenprofilbeschreibung NIBIS® - Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, handelt es sich im Plangebiet um den Bodentyp mittlerer Tiefumbruchboden aus Moorgley ohne Bodenbelastungen (Schwermetalle). Die Durchlässig-

keit der oberflächennahen Schichten wird als „hoch“ angegeben. Ergänzende und detailliertere Informationen zum vorherrschenden Boden liefert das Ingenieurgeologische Streckengutachten, welches von der Straßenbau Prüfstelle GmbH (StraPs) aus Leer erstellt wurde und den Planunterlagen beigelegt wird. Die StraPs hat bei ihren geotechnischen Untersuchungen drei Rammkernsondierungen zur Erkundung der Bodenschichtung einschließlich der Erstellung von Bodenprofilen sowie der Beschreibung der Bodenarten bis in eine Tiefe von 5,0 m durchgeführt. Diese Untersuchungen haben ergeben, dass es sich in der Hauptsache um einen mittelsandigen Feinsand mit thixotroper Eigenschaft handelt, die keine auffälligen Parameter für umweltrelevante Überschreitungen der Sollwerte gem. LAGA M20 TR Boden für Mischproben MP 01 aufzeigen. Die resultierende Einstufung erfolgt demnach in den LAGA Zuordnungswert Z 0, sodass der Feinsand, mit Ausnahme des Mutterbodens, uneingeschränkt verwertet werden kann.

Um trotz dessen der Vorsorgepflicht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nachzukommen, wird auf nachfolgenden Hinweis auf der Planzeichnung verwiesen: „Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstr. 37, 26789 Leer, Tel.: 0491 926 1276, zu benachrichtigen.“

Im Rahmen von Bautätigkeiten sollten zur Vermeidung und Minimierung von Bodenbeeinträchtigungen entsprechende DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind daher die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

4.6 Belange des Abfallrechtes

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

4.7 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu melden.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiete

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 19 "Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, Flächen für neue und ortsansässige, expansionswillige Gewerbetreibende in der Gemeinde Westoverledingen bereitzustellen. Zu diesem Zweck wird die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich des vorhandenen Gewerbegebietes (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 12 "Gewerbegebiet nördlich der Pastor-Kersten-Straße") als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zur Koordinierung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen.

Deshalb sind innerhalb der gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 - GE 3) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Ferner sind innerhalb der Gewerbegebiete (GE 1 - GE 3) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die genannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der oben genannten Zielsetzung der Schaffung eines reinen Flächenangebotes für Gewerbe. In Anbetracht der dezentralen, städtebaulich nicht integrierten Lage des Plangebietes und der wenigen Siedlungsstrukturen im Umfeld, ist der Standort für die genannten Nutzungen grundsätzlich weniger geeignet, sodass der Nutzungsausschluss städtebaulich gerechtfertigt ist.

Ausnahmsweise sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 - GE 3) gem. § 8 BauNVO Nebenanlagen für Fabrikverkauf, Shops und Cafes als Zubehör der ansässigen Betriebe zulässig, wenn diese Bauvorhaben sich der Betriebsgröße anpassen. Sie dürfen nur als unselbstständiger Betrieb geführt werden und eine Größe von 10 % der Betriebsgröße (maximal 150 m²) nicht überschreiten.

5.2 Emissionskontingentierung / Gliederung des Baugebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 19 „Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße“ erfolgt im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes eine Gliederung des Baugebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Einrichtungen werden im Plangebiet flächenbezogene Schalleistungspegel (L_{WA} [dB(A)]) auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zur städtebaulichen Planung für das Gewerbegebiet verbindlich festgesetzt.

Entsprechend den Inhalten der Untersuchung werden folgende textliche Festsetzungen

zur Einhaltung der L_{WA} [dB(A)] im Baugenehmigungsverfahren getroffen:

Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 - GE 3) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche einschließlich der Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück insgesamt die aufgeführten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten. Die Summation über die Immissionskontingente einzelner Teilflächen ist zulässig.

Im Genehmigungsverfahren ist zum Nachweis der Zulässigkeit des Vorhabens der Beurteilungspegel der Anlage nach TA-Lärm zu ermitteln. Dieser darf das zulässige Immissionskontingent unter Berücksichtigung von ggf. bereits bestehender Anlagen nicht überschreiten.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. S 19 "Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße" wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO und einer Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO bestimmt. In Anlehnung an die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. S 12 "Gewerbegebiet nördlich der Pastor-Kersten-Straße" und zur Ermöglichung einer nutzungsgerechten Flächenbeanspruchung wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,0 festgesetzt. Aufgrund der Vorprägung durch das angrenzende Gewerbegebiet wird aus städtebaulichen Gründen zur Vermeidung einer untypischen Siedlungsdichte auf die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten (GE 1 - GE 3) gem. § 17 BauNVO verzichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit der Definition der Bauhöhen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO bestimmt. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 - GE 3) werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Zur Vermeidung von strukturuntypischen Höhenentwicklungen wird ferner eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Maßgebend sind hierbei die in der textlichen Festsetzung Nr. 6 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Pastor-Kersten-Straße). Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) dient die obere Gebäudekante. Durch die getroffene Höhenfestsetzung fügen sich die zukünftigen Gebäude in den vorhandenen städtebaulichen Kontext ein.

Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) gilt nicht für im Sinne des Bauordnungsrechtes untergeordnete, technische Bauteile (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen u. ä.), für sonstige technische Anlagen, wie Sendemasten etc., die den Gebäuden und deren Nutzungen direkt zugeordnet werden können sowie für technische Anlagen des Immissionsschutzes.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für eine gewerbetypische Gebäudestruktur wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 100 m. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Gewerbegebieten (GE 1 - GE 3) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1)

BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Entlang der Straßenverkehrsflächen, der Flächen für die Abwasserbeseitigung sowie zu den privaten Grünflächen wird ein Abstand von 3,00 m festgesetzt. Lediglich im Westen wird die Baugrenze in einem Abstand von 20,00 m zur Großwolder Straße (Bundesstraße B 70) festgesetzt. Auf diese Weise wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. S 19 "Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße" die an Bundesstraßen erforderliche Bauverbotszone umgesetzt. Im Süden des Plangebietes hält die Baugrenze, aufgrund des überlagernden Gewässerräumstreifens, einen Abstand von 6,00 m zum angrenzenden Steenfelderfehner-Zugschloot ein. Dieser dient der Gewährleistung der Bewirtschaftung des Steenfelderfehner-Zugschloots sowie zur Sicherstellung der Nichtüberbaubarkeit. Die besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dabei von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen usw.), Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sowie von Ablagerungen (Kompost-, Sein- oder Sandhaufen usw.) dauerhaft freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB).

5.5 Verkehrsflächen

Die zukünftigen Grundstücke innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 - GE 3) werden über eine herzustellende Planstraße erschlossen. Diese wird von der Pastor-Kersten-Straße abzweigend in das Plangebiet führen.

Die Planstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit einer Gesamtbreite von 10,00 m festgesetzt. Die Flächen sind so dimensioniert, dass hierin künftig alle notwendigen technischen Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können, die im Zuge der Erschließungsplanung konkret festgelegt werden. Die Straße mündet in einer Wendeanlage mit 12,00 m Radius, die ausreichend Wendemöglichkeiten für LKW- und Müllfahrzeuge bietet. Eine Stichstraße mit einer Breite von 8,00 m dient der Erschließung rückliegender Grundstücke.

5.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Eine direkte Erschließung des Plangebietes über die Großwolder Straße (Bundesstraße B 70) ist gem. § 9 (1) Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig, weshalb hier die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB erfolgt.

5.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Gemäß dem Ergebnis des Oberflächenentwässerungskonzeptes ist für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers die Anlage eines Grabens sowie eines Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich, welches im südöstlichen Teil des Plangebietes angelegt wird. Die gewählten Standorte werden als Flächen zur Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert.

5.8 Private Grünflächen

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes werden im östlichen Teil des Geltungsbereiches private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. In diesem Bereich befinden sich bereits einige Gehölze, die durch zusätzliche Anpflanzungen ergänzt werden sollen. Darüber hinaus wird die eingangs angesprochene ehemalige Hofzufahrt, welche eine Vielzahl an Gehölzen aufweist, ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt. Dem

jeweiligen Zweck dienend, werden die beiden Bereiche entsprechend überlagernd als Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a & 25b BauGB festgesetzt.

5.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung und zur optischen Abgrenzung des festgesetzten Gewerbegebietes gegenüber der Hofstelle sowie zur begrüneten Abrundung des Geltungsbereiches, werden entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze 3,00 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Neben der eingrenzenden und gestalterischen Funktion haben die festgesetzten Flächen die Aufgabe, den Eingriff in Natur und Landschaft anteilig zu kompensieren. Die Gehölzartenwahl, die zu verwendenden Qualitäten und die weiteren zu berücksichtigenden Festsetzungen sind der textlichen Festsetzung auf der Planzeichnung zu entnehmen.

5.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die von Westen nach Osten durch das Plangebiet verlaufende Baumallee der ehemaligen Hofzufahrt, von der noch einige prägende Bäume vorhanden sind, soll dauerhaft erhalten bleiben. Sie wird daher in einem 9,00 m breiten Streifen als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Die Gehölzstrukturen sind aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit und ihrer orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung in ihrem Bestand zu erhalten. Die innerhalb dieser festgesetzten Flächen vorhandenen Gehölze sind zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen (oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung) sind entsprechende heimische, standortgerechte Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

5.11 Erhaltung von Einzelbäumen

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. S 19 "Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße" werden gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB Einzelbäume festgesetzt, die aufgrund ihrer orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung sowie aufgrund ihrer ökologischen Funktion nicht beschädigt oder beseitigt werden dürfen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkrone zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig.

5.12 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der Großwolder Straße (B 70) im Westen, werden im Bebauungsplanes Nr. S 19 "Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße" entsprechend den Empfehlungen der zu dieser Bauleitplanung erstellten schalltechnischen Untersuchung passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf Grundlage der in der Verkehrslärberechnung ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 werden hierzu Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt, auf denen die nachstehenden passiven Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind:

In den als Lärmpegelbereich II und IV gem. DIN 4109 gekennzeichneten Bereichen sind künftig für Wohn- und Aufenthaltsräume sowie Büroräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

$R'_{w,ges} = 30$ dB (A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,
 $R'_{w,ges} = 30$ dB (A) für Büroräume.

Lärmpegelbereich III:

$R'_{w,ges} = 35$ dB (A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,
 $R'_{w,ges} = 30$ dB (A) für Büroräume.

Lärmpegelbereich IV:

$R'_{w,ges} = 40$ dB (A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,
 $R'_{w,ges} = 35$ dB (A) für Büroräume.

Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile aus den Einzelbauteilen (Wände, Dächer, Fenster, Türen, schallgedämmte Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Die o. g. DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Westoverledingen einzusehen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich angrenzende Pastor-Kersten-Straße. Diese schließt direkt an die Großwolder Straße (Bundesstraße B 70) an.

- **ÖPNV**

Das Plangebiet wird im Westen mit der Haltestelle "Steenfelderfehn, Am Pad" in etwa 200 m Entfernung an der Großwolder Straße (B 70) und der dort verkehrenden Buslinie 622 zwischen Papenburg und Ihrhove erschlossen.

- **Gas- und Stromversorgung**

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

- **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Overledingen (WVO).

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Oberflächenentwässerung**
Zur Regelung der konfliktfreien Oberflächenentwässerung wird, entsprechend des Oberflächenentwässerungskonzeptes der Kremer-Klärgesellschaft aus Hesel, im südöstlichen Teil des Plangebietes die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit einem Speichervolumen von 755 m³ sowie im westlichen Teil die Errichtung eines Grabens vorgesehen und über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. S 19 "Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße" planungsrechtlich abgesichert.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes gem. § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

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

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- FStrG (Bundesfernstraßengesetz),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NDSchG (Niedersächsische Denkmalschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz),
- PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- TKG (Telekommunikationsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 19 "Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße" erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*