

# GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

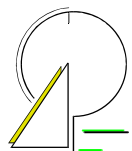


Landkreis Leer

---

Bebauungsplan Nr. V 22  
„Südlich der Marderstraße“ im Ortsteil  
Völlenerkönigsfehn der Ortschaft Völlen

## BEGRÜNDUNG (Teil I)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>4</b>
2.1 Kartenmaterial	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	4
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>4</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	5
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>5</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft	5
4.2 Belange des Denkmalschutzes	5
4.3 Ablagerungen	6
4.4 Belange des Immissionsschutzes (Landwirtschaftliche Geruchsmissionen)	6
4.5 Belange der Landwirtschaft	7
<b>5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>7</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4 Verkehrsflächen	8
5.4.1 Straßenverkehrsflächen	8
5.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	9
5.6 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen	9
<b>6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>9</b>

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

### 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlässlich der anhaltenden Nachfrage an Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde Westoverledingen, den vorhandenen Siedlungsbereich des Ortsteils Völlenerkönigsfehn im südlichen Anschluss an das bestehenden Wohngebiet städtebaulich weiterzuentwickeln und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. V 22 „Südlich der Marderstraße“ auf.

Planungsziel ist es, die Wohnfunktion innerhalb der Ortschaft Völlen zu stärken und in Übereinstimmung mit den Inhalten des Flächennutzungsplanes eine dem städtebaulichen Umfeld angepasste, maßvolle Erweiterung der Siedlungsstrukturen planungsrechtlich abzusichern. Der Standort im unmittelbaren Anschluss an das vorhandene Wohngebiet erweist sich hinsichtlich seiner Vorprägung sowie der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur als optimal für dieses Vorhaben. Zur Realisierung dieser Konzeption werden im Bebauungsplan Nr. V 22 konkret allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß einer Grundflächenzahl (GRZ) von = 0,4 festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden über die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung sowie einer maximalen Gebäudehöhe von  $GH \leq 10,00$  m verbindliche Aussagen zur Dimensionierung getroffen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Marderstraße im Norden, die über die Papenburger Straße (K 24) angeschlossen sind. Im Zuge dieses Bebauungsplanes wird durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen südlich der Marderstraße ein Ausbau der Marderstraße vorbereitet. Es ist beabsichtigt, die Marderstraße zu verbreitern und südlich der Straße einen kombinierten Fuß- und Radweg sowie einen Grünstreifen anzulegen. Die untergeordnete Erschließung des Gebietes erfolgt über Stichstraßen. Die Gemeinde beabsichtigt die Marderstraße auszubauen. Es ist vorgesehen, auf der Südseite der Marderstraße einen Grünstreifen und einen kombinierten Geh- und Radweg herzustellen. Die zu diesem Ausbau nötigen Verkehrsflächen werden durch diesen Bebauungsplan gesichert.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 22 erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im anliegenden Umweltbericht gem. § 2a BauGB. Im Rahmen eines Umweltberichtes werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NNatG bilanziert und bewertet. Der Kompensationsbedarf wird teilweise über Ersatzpflanzungen im Plangebiet und über Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen geregelt. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Flachsmeer, Flur 4, Flurstück 85 (Gesamtgröße: ca. 3,14 ha, anteilig werden 1,58 ha benötigt) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. V 22 umgesetzt.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. V 22 „Südlich der Marderstraße“ wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Beening zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 22 befindet sich im Ortsteil Völlenerkönigsfehn und umfasst eine ca. 2,6 ha große Fläche südlich der Marderstraße und etwa 200 m westlich des Kindergartens sowie der Grundschule Völlenerkönigsfehn. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. V 22 ist derzeit frei von baulichen Strukturen und durch Grünland geprägt.

Das städtebauliche Umfeld ist, entsprechend der Lage im Ortsteil Völlenerkönigsfehn, dörflich mit lockeren Siedlungsstrukturen geprägt. Im westlich und nördlich angrenzenden Bereich befinden sich die Wohnbaustrukturen des Baugebietes V 15 „An der Marderstraße“. Darüber hinaus sind die Flächen östlich und südlich des Plangebietes durch den offenen Landschaftsraum mit verschiedenen Grünstrukturen gekennzeichnet.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2008 werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraumes getroffen. Die Gemeinde Westoverledingen ist der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. 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. Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 22 verfolgte Ziel der Weiterentwicklung eines bereits vorgeprägten Siedlungsgebietes um Wohngebietsstrukturen entspricht diesen Zielsetzungen.

### **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. Den Darstellungen zufolge werden für den Ortsteil Völlenerkönigsfehn keine konkreten Aussagen formuliert. Für das Plangebiet wird – aufgrund seines hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials – ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Grundsätzlich sind in den ländlichen Räumen solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besondere Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Hierzu gehören Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung des landschaftstypischen Charakters, des Gemeinwesens und der soziokulturellen Eigenart der Dörfer und Siedlungen.

Das mit dem Bebauungsplan verfolgte Entwicklungsziel der Weiterentwicklung der örtlich bereits vorherrschenden Siedlungsstrukturen steht somit im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2005 wird das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. V 22 fast vollständig als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der östliche Bereich des Plangebietes ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Innerhalb des Plangebietes ist eine unterirdische Gashochdruckleitung dargestellt. Die Gemeinde beabsichtigt den Flächennutzungsplan für den kleinen Teilbereich, der als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, zusammen mit weiteren kleinen Änderungen zeitnah anzupassen. Der Bebauungsplan wird folglich gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

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 auf Grund 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 Gemeinde Westoverledingen hat im Rahmen des Umweltberichtes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 22 „Südlich der Marderstraße“ die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewertet. Aufgabe des Umweltberichtes 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 Umweltberichtes geschehen. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. V 22.

### **4.2 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird 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 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.

### 4.3 Altablagerungen

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind 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). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Er ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Leer als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist.

### 4.4 Belange des Immissionsschutzes (Landwirtschaftliche Geruchsmissionen)

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden Wohnnutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Höfe führen, da Wohnnutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsmissionen besitzen. Folglich sind die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsmissionen zu betrachten, um für die geplanten allgemeinen Wohngebiete (WA) gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen befindet sich der nächstgelegene als landwirtschaftliche Hofstelle gekennzeichnete Betrieb in etwa 90 m Entfernung zur südwestlichen Grenze des Plangebietes.

Aktuell wird auf der Hofstelle noch in geringem Umfang Rinderhaltung (45 Kühe/Rinder sowie 10 Jungtiere) betrieben. Es bestehen seitens des Betreibers keine Erweiterungsplanung.

Im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen wurde durch die Zech Ingenieurgesellschaft ein Geruchsgutachten erstellt („Geruchstechnischer Bericht Nr. LG7138.1/01 – über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsmissionssituation im Bereich eines geplanten Wohngebietes in Westoverledingen-Völlenerkönigsfehn, Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen 2011). Ziel dieses Gutachtens ist es, die Geruchsmissionssituation – hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Betrieb – für das Plangebiet zu ermitteln und zu beurteilen. Die Ermittlung und Beurteilung ist gemäß der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) durchgeführt worden.

Aus den ermittelten Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebes wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die Geruchssituation im Bereich der geplanten Wohnbebauung berechnet. Der maßgebliche Immissionswert von 0,10 – entsprechend einer rela-

tiven flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10 % der Jahresstunden – wird im Bereich des Plangebietes sicher eingehalten.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aus geruchstechnischer Sicht im Bereich der geplanten Wohnbebauung an der Marderstraße in Völlenerkönigsfehn keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

#### **4.5 Belange der Landwirtschaft**

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Produktionsflächen an. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften 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.

### **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Dem kommunalen Planungsziel der Bereitstellung bedarfsorientierter Siedlungsflächen Rechnung tragend, werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. V 22 „Südlich der Marderstraße“ allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO wie Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes und hätten zudem negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter.

#### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Aufgrund der ländlichen Lage und der umliegend bereits vorherrschenden Siedlungsdichte wird aus städtebaulichen Gründen zur Vermeidung einer untypischen Siedlungsdichte auf die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 17 BauNVO verzichtet. Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 BauNVO ist unzulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) wird übereinstimmend mit der ortsüblichen Bauhöhe eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper wird die zulässige Gebäudehöhe im Hinblick auf die im Umfeld vorhandenen Gebäude auf  $\leq 10,00$  m festgesetzt. Für die Bestimmung der Gebäudehöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die obere Firstkante.

### **5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise sind Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 50,00 m zulässig. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) ausschließlich regionaltypische Einfamilienhäuser errichtet werden und dass die künftige Bebauung die ortsüblichen Strukturen weitgehend übernimmt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in den allgemeinen Wohngebieten (WA) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Entlang der nördlich des Plangebietes verlaufenden Marderstraße, der westlichen Planstraßen sowie zu den geplanten Stichstraßen ist ein Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Gleiches gilt für die festgesetzten Baugrenzen an der Ost- und Westgrenze des Plangebietes. Zur Südgrenze wird die Baugrenze mit einem Abstand von 5,00 m festgesetzt

Darüber hinaus sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Grabens an der südlichen Plangebietsgrenze nicht zulässig. Diese Festsetzung erfolgt sowohl zur Schaffung einer einheitlichen Gebäudeflucht als auch zur Gewährleistung eines ausreichend dimensionierten Gewässerräumstreifens im Bereich des vorhandenen Grenzgrabens.

### **5.4 Verkehrsflächen**

#### **5.4.1 Straßenverkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplanes Nr. V 22 erfolgt über die bestehende Marderstraße im Norden des Plangebietes. Die Gemeinde beabsichtigt die Marderstraße auszubauen. Es ist vorgesehen, auf der Südseite der Marderstraße einen Grünstreifen und einen kombinierten Geh- und Radweg herzustellen. Die zu diesem Ausbau nötigen Verkehrsflächen werden durch diesen Bebauungsplan gesichert. Die untergeordnete Erschließung erfolgt über eine Planstraßen und sechs Stichstraßen, welchen von der Marderstraße abzweigen und in Nord-Süd-Richtung verlaufen.

Im Bebauungsplan Nr. V 22 werden sowohl die Planstraße als auch die Stichstraßen als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt..

Die Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden dabei lediglich in ihren Gesamtbreiten bestimmt, es werden keine planerischen Vorgaben für den Ausbau getroffen.



## 5.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. V 22 befindet sich eine das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung kreuzende Leitungstrasse einer Gashochdruckleitung (DN 100). Diese Leitung wird gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB als unterirdische Versorgungsleitung im Bebauungsplan festgesetzt und ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen technisch zu berücksichtigen. Zum Schutz der Leitung wird eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (Schutzstreifen) verbindlich festgesetzt.

## 5.6 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. V 22 verläuft eine Erdgas-Hochdruckleitung mit einem Fernmeldekabel. Die Hochdruckleitung DN 100 mm wurde nordwestlich des Dachsweges und weiterhin in den Flurstücken 24/7 und 33/1 in Richtung Papenburg verlegt und wird mit einem max. Betriebsdruck von 70 bar betrieben.

Hochdruckleitungen werden zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung gegen Einwirkung von außen in einem Schutzstreifen verlegt.

Im vorgenannten Schutzstreifen (2 m rechts und links der Trassenachse) dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden. Auch das Befahren mit schweren Arbeitsgeräten sowie das Lagern von Materialien ist nicht zulässig.

Arbeiten, die die Sicherheit unserer Leitungen gefährden könnten bzw. Tiefbauarbeiten, der Einsatz von Baumaschinen und das Fahren mit schweren Bau- und Kettenfahrzeugen im Schutzstreifen dürfen nur unter Aufsicht der EWE NETZ GmbH unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorkehrungen erfolgen. Den Anweisungen der Mitarbeiter zum Schutz unserer Leitungen ist Folge zu leisten.

Dies ist durch eine Grunddienstbarkeit für diesen Schutzstreifen gesichert.

Zur Sicherung der notwendigen Schutzabstände bzw. der für die Unterhaltung erforderlichen Bereiche werden im Bebauungsplan mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB in der Breite von 4,00 m (2,00 m beiderseits der Leitungssachse) verbindlich festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen weder durch bauliche Anlagen überbaut noch mit Gehölzen bepflanzt werden.

Zudem ist das Befahren mit schweren Arbeitsgeräten sowie das Lagern von Materialien entsprechend den Schutzbestimmungen des Leitungsträgers unzulässig.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### • Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Marderstraße, zwei Planstraßen sowie vier neue Stichstraßen. Die Marderstraße ist an die Papenburger Straße (K 24) angeschlossen.

### • 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 Hümmling.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer. Die Anlieger der Stichstraßen müssen ihr Müllbehälter an den Tagen der Leerung an die dafür vorgesehen Flächen im Einmündungsbereich der Stichstraßen in die Marderstraße stellen. Die genauen Flächen werden im Zuge der Ausführungsplanung innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgelegt.

Da die öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert sind, ist die Ausweisung von zusätzlichen Müllsammelplätzen nicht erforderlich. Im Rahmen der Ausführungsplanung werden Flächen für die Müllbehälter innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

- **Baustellenabfällen und mineralische Abfälle**  
Anfallende Baustellenabfälle sind stofflich zu verwerten und hierfür getrennt zu halten. Abfälle, die nicht verwertet werden (d.h. Abfälle zur Beseitigung) sind dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer nach Maßgabe der jeweiligen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer zu überlassen. Soweit hiernach keine Überlassungspflicht besteht, sind die Abfälle anderen zugelassenen Entsorgungseinrichtungen zuzuführen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen").
- **Oberflächenentwässerung**  
Das anfallende Regenwasser wird über Rohrleitungen und ggf. über vorhanden Gräben nach Osten abgeleitet. Östlich des Plangebietes wird derzeit durch die Kremer-Klärgesellschaft ein Regenrückhaltebecken auf gemeindeeigenen Flächen geplant. Die Kremer-Klärgesellschaft wird den entsprechenden wasserrechtlichen Antrag dem Landkreis Leer zur Genehmigung vorlegen. Das anfallende Niederschlagswasser soll in diesem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt an die Vorflut abgegeben werden.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt. Hierfür wird eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunde vorausgesetzt, die für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen muss. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte 150 m nicht unterschreiten.