

# GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

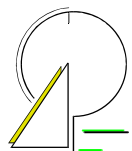


Landkreis Leer

---

Bebauungsplan Nr. V 23  
„Südliche Erweiterung des Gewerbegebietes an der Bahn“ in den Ortsteilen  
Völlenerfehn und Steenfelderfehn der  
Ortschaften Völlen und Steenfelde

## 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>3</b>
2.1 Kartenmaterial	3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
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	4
<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 Altablagerungen	5
4.4 Belange der Landwirtschaft	6
4.5 Belange des Immissionsschutzes	6
<b>5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>8</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4 Verkehrsflächen	9
5.4.1 Straßenverkehrsflächen	9
5.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	9
5.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	10
5.7 Private Grünflächen	10
5.8 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
<b>6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>10</b>

## **TEIL I: BEGRÜNDUNG**

### **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Anlässlich der anhaltenden Nachfrage an Gewerbeflächen beabsichtigt die Gemeinde Westoverledingen, das vorhandenen Gewerbegebiet „An der Bahn“ in den Ortsteilen Völlenerfehn und Steenfelderfehn im südlichen Anschluss an das bestehenden Gewerbegebiet städtebaulich weiterzuentwickeln und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. V 23 „Südliche Erweiterung des Gewerbegebietes an der Bahn“ auf.

Planungsziel ist es, das Gewerbeflächenangebot innerhalb der Ortschaften Völlen und Steenfelde zu stärken und in Übereinstimmung mit den Inhalten des Flächennutzungsplanes eine dem städtebaulichen Umfeld angepasste, maßvolle Erweiterung der Gewerbestrukturen planungsrechtlich abzusichern. Der Standort im unmittelbaren Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet erweist sich hinsichtlich seiner Vorprägung sowie der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur als optimal für dieses Vorhaben. Zur Umsetzung dieses Planungsansatzes wird im Bebauungsplan Nr. V 23 konkret ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gem. § 8 BauNVO mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß einer Grundflächenzahl (GRZ) von = 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von = 0,8 festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden über die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung sowie einer maximalen Traufhöhe von  $TH \leq 8,00$  m verbindliche Aussagen zur Dimensionierung getroffen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „An der Bahn“ im Norden, die über die Großwolder Straße (B 70) an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist.

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 23 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 über Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen geregelt.

### **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. V 23 „Südliche Erweiterung des Gewerbegebietes an der Bahn“ wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Bee-ning zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

#### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 23 befindet sich in den Ortsteilen Völlenerfehn und Steenfelderfehn der Ortschaften Völlen und Steenfelde und umfasst eine ca. 2,1 ha große Fläche zwischen der B 70 und der Bahnstrecke Papenburg / Leer. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. V 23 wird derzeit durch einen Gärtnereibetrieb genutzt. Im Südosten des Plangebietes befinden sich größere Gewächshäuser dieses Betriebes, welche auch zukünftig erhalten bleiben sollen. Am westlichen und nördlichen Plangebietsrand existieren kleinere Gehölzstrukturen, im Norden wird das Plangebiet durch ein Gewässer II. Ordnung begrenzt.

Das städtebauliche Umfeld ist, entsprechend der Lage am Gewerbegebiet der Ortsteile Völlenerfehn und Steenfelderfehn, gewerblich mit entsprechenden Gebäudestrukturen geprägt. Nördlich schließt das Gewerbegebiet S 10 an das Plangebiet an. Darüber hinaus sind die Flächen südlich und westlich 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 B 70 im Osten des Plangebietes wird als Hauptverkehrsstraße, die Bahnstrecke im Westen des Plangebietes als Haupteisenbahnstrecke dargestellt. 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 23 verfolgte Ziel der Weiterentwicklung eines bereits vorgeprägten Siedlungsbereiches mit Gewerbestrukturen 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 das Plangebiet keine konkreten Aussagen formuliert. Die im Osten verlaufende B 70 wird als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt. Die Bahnstrecke im Westen wird als Haupteisenbahnstrecke mit dem Zusatz elektrischer Betrieb dargestellt. Die Freileitung, die das Plangebiet am nördlichen Rand quert, ist als Eltleitung mit einer Spannung von 110kV gekennzeichnet.

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 gewerblichen Strukturen 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 23 vollständig als gewerb-

liche Baufläche (G) dargestellt. Der im Norden verlaufende Graben ist als Gewässer II. Ordnung dargestellt. Dieser Graben stellt gleichzeitig die Grenze zwischen den Ortsteilen Völlenerfehn und Steenfelderfehn dar. Innerhalb des Plangebietes ist eine oberirdische 110kv-Leitung dargestellt. Die geplanten Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. 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 23 „Südliche Erweiterung des Gewerbegebietes an der Bahn“ 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 23.

### **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**

Die Gemeinde Westoverledingen hat im Jahr 2011 eine Bodenuntersuchung auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Kruse durch das Ingenieurbüro IDV GbR machen lassen. Das angefertigte Gutachten ist der Begründung als **Anlage 1** beigefügt. Die Bodenuntersuchung hat ergeben, dass die Belastung der Außenflächen durch Schadstoffe unterhalb der Vorsorgewerte der BBodSchV liegen. Auch hinsichtlich der Pestizide wurden keine Auffälligkeiten bzw. Belastungen nachgewiesen.

Im Bereich des ehemaligen Gewächshauses wurden vereinzelt Pestizide auf einem geringen Belastungsniveau, deutlich unterhalb der Prüfwerte gem. BBodSchV nachgewiesen.

Grundsätzlich steht einer Entwicklung des Plangebietes als Gewerbegebiet nichts entgegen. Bei Bodenbewegungen bzw. Verwertungen von Boden aus diesem Bereich sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden insbesondere die Anforderungen an den Grundwasserschutz zu beachten.

Hinweise des Landkreises Leer:

Südlich an das Plangebiet grenzt die hier erfasste Altablagerung Westoverledingen-Völlenerfehn, (Nr. 457 022 413) an. Dieser Standort wurde der Gemeinde nach der gezielten Nachermittlung Ende der 1990er Jahre bekannt gegeben. Nach den ersten Ermittlungen soll sich die Altablagerung parallel zur Bahnstrecke und südlich des Plangebietes V 23 befinden. Weitergehende Erkundungen zur konkreten vertikalen und horizontalen Eingrenzung der Ablagerungsmächtigkeit und der Schadstoffbelastung fanden noch nicht statt. Insofern ist nicht abschließend festgestellt, inwieweit gegebenenfalls auch die nördlich angrenzenden Flurstücke des Plangebietes V 23 betroffen sein können. Vor Beginn konkreter Baumaßnahmen (Bebauung, Auskofferungen, Änderungen in der Versiegelung usw.) ist der Landkreis Leer als untere Boden-schutzbehörde zu beteiligen, um die gegebenenfalls erforderlichen weitergehenden Erkundungen festzulegen.

#### **4.4 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.

#### **4.5 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der Immissionssituation ein wesentlicher Bestandteil der Bauleitplanung.

Zu diesem Zweck wurde durch itap, Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Oldenburg, ein Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 23 „Südliche Erweiterung des Gewerbegebietes an der Bahn“ erarbeitet.

In im Rahmen des Gutachtens wurde untersucht, welche gewerblichen Geräuschemissionen durch das Plangebiet verursacht werden dürfen, ohne dass es zu Konflikten in Bezug auf Geräuschemissionen an der vorhanden Wohnbebauung kommt. Zu diesem Zweck wurden Emissionskontingente (LEK) ermittelt. Des Weiteren wurden die verkehrsbedingten Geräuschemissionen auf dem Plangebiet untersucht. Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich vom Schienen- und Straßenverkehr wurden mit den Orientierungswerten der DIN 18005 Beiblatt 1 verglichen.

Im Folgenden sind Inhalte der zusammenfassenden Beurteilung des schalltechnischen Gutachtens sinngemäß abgedruckt:

**Emissionskontingentierung:**

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch gewerbliche Betriebsflächen im Umfeld des Plangebiets können für die Teilflächen auf dem Plangebiet (GE und GEe) Emissionskontingente festgelegt werden. So sind innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente LEK (Flächenbezogenen Schalleistungspegel je m<sup>2</sup>) nach DIN 45691 von 65 dB(A) tags (6:00 - 22:00 Uhr) und 50 dB(A) nachts (22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschreiten. Für das eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) gelten Emissionskontingente von 60 dB(A) tags (6:00 - 22:00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22:00 - 6:00 Uhr).

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden diese Obergrenzen gesetzlich gesichert. Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente LEK muss im konkreten Genehmigungsverfahren geprüft werden.

**Verkehrsbezogene Geräuschimmissionen:**

Für das Plangebiet wurden durch das Gutachterbüro Lärmpegelbereiche auf Basis des auf das Plangebiet einwirkenden Schien- und Verkehrslärm ermittelt. Diese Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung dargestellt. Zu konfliktfreien Umsetzung des Bebauungsplanes wurden hierzu ergänzende Festsetzungen zu der Beschaffenheit von Außenbauteilen getroffen. An das Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 (z. B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen dürfen die festgesetzten Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

In Arbeitsräumen am Arbeitsplatz darf unter Berücksichtigung der von außen einwirkenden Geräusche bei Bürotätigkeiten der Beurteilungspegel maximal 55 dB(A) erreichen. die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassade muss auch im Lüftungszustand sichergestellt werden (z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite). In den Lärmpegelbereichen III bis V sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der geräuschquellenabgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern durch eine mindestens 2,0 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.

Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von Schutzbedürftigen Räumen, die an der lärmquellenabgewandten Seite eines Gebäudes angeordnet sind, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden. Das bedeutet eine Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe. Bei geschlossene Bauweise bzw. bei Innenhöfen können um 10 dB(A) verminderte Außerlärmpegel festgelegt werden.

Das gesamte Gutachten liegt der Begründung zum Bebauungsplan Nr. V 23 als **Anlage 2** bei.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Ausweisung eine Gewerbegebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes bei Einhaltung der im schalltechnischen Gutachten genannten und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und Grenzwerte konfliktfrei möglich ist.

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

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

Dem kommunalen Planungsziel der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen Rechnung tragend, wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. V 23 „Südliche Erweiterung des Gewerbegebietes an der Bahn“ ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Etwa ein Viertel des Gewerbegebietes wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt, um im Hinblick auf die nachbarlichen Siedlungsstrukturen (Wohnen und Mischnutzungen) eine konfliktfreie Gewerbeentwicklung zu erzielen. Die Nutzungseinschränkung bezieht sich hierbei auf die zulässigen Lärmemissionen. Demnach sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten. Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nicht überschreiten.

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 des Gewerbegebietes (GE) und des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 3 (Tankstellen) und die ausnahmsweise zulässigen gem. § 8 (3) Nr. 3 und § 1 (5) und (6) BauNVO unzulässig. Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Ergänzung des vorhandenen Gewerbegebietes bei gleichzeitiger Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen und hätten zudem negative Auswirkungen auf die örtlich bereits vorherrschende Gewerbestrukturen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Aufgrund 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) und eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) gem. § 17 BauNVO verzichtet. Zusätzlich zur GRZ werden für die Gewerbegebiete eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Auch dieser Wert wurde in Anlehnung an das nördlich angrenzende Gewerbegebiet gewählt.

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

Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper wird die zulässige Traufhöhe im Hinblick auf die im Umfeld vorhandenen Gebäude auf  $\leq 8,00$  m festgesetzt. Für die Bestimmung der Gebäudehöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. Der untere Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße



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

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE und GEe) 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 sich innerhalb der Gewerbegebiete (GE und GEe) nur Strukturen entwickeln können, die zu den dem benachbarten Gewerbegebiet passen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Gewerbegebieten (GE und GEe) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Entlang der Straßenverkehrsfläche (Verlängerung der Straße „An der Bahn“ ist ein Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Die festgesetzten Baugrenzen an der Süd- und Westgrenze des Plangebietes sowie zu dem am nördlichen Plangebietsrand verlaufen Graben wird in einem Abstand von 5,0 m vorgenommen.

Im Osten wird die Baugrenze in einem Abstand von 20,0 m zur Großwolder Straße (B 70) festgesetzt. Auf diese Weise wird die an Bundesstraßen erforderliche Bauverbotszone in diesem Bebauungsplan umgesetzt.

### **5.4 Verkehrsflächen**

#### **5.4.1 Straßenverkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplanes Nr. V 23 erfolgt über die bestehende Straße „An der Bahn“ im Norden des Plangebietes. Diese vorhandene Straße wird nach Süden verlängert und mündet in eine Wendeanlage. Im Bebauungsplan Nr. V 23 wird die Verlängerung der Straße „An der Bahn“ 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**

Durch das Plangebiet verläuft eine Hochspannungsleitung (110 kV) der E.ON. Diese wird in ihrem Bestand übernommen und gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt. Innerhalb der gekennzeichneten Freileitungsschutzbereiche der 110 kV-Leitung sind alle Baumaßnahmen mit dem zuständigen Leitungsträger (E.ON Netz GmbH) abzustimmen. Innerhalb der Leitungsschutzbereiche sind die zulässigen Bauhöhen nach DIN EN 50341-1 und die zulässigen Arbeitshöhen nach DIN VDE 0105/10.97 zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände zu beachten. Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) dem Leitungsträger zur Prüfung der Sicherheitsabstände vorgelegt werden. Das Gleiche gilt für die Anlagen von Straßen und Fahrwegen innerhalb der Leitungsschutzbereiche. Anpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzbereiche sind mit dem Leitungsträger abzustimmen. Abgrabungen am Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit dem Leitungsträger abzustimmen.

## 5.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Am nördlichen Plangebietsrand wird der vorhandene Graben (Gewässer II. Ordnung) in seinem Bestand durch die Festsetzung als Wasserfläche gesichert.

## 5.7 Private Grünflächen

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird eine bestehende Baum- und Strauchhecke durch die Festsetzung einer 3 m breiten privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB gesichert. Diese Festsetzung erfolgt zum einen, um den vorhandenen Gehölzbestand zu erhalten und dauerhaft zu schützen, zum anderen, um eine wirksame Eingrünung des Gewerbegebietes zur freien Landschaft zu gewährleisten.

## 5.8 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche wird durch die Festsetzung einer Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagert. Durch die Kombinationen der beiden verwendeten Planzeichen wird der dauerhafte Erhalt der Gehölzstrukturen gesichert. Auf diese Weise wird planungsrechtlich sichergestellt, dass die vorhandenen Gehölze dauerhaft erhalten werden und das bei Abgang einzelner Gehölze diese durch Neupflanzungen ersetzt werden um den Charakter des Gehölzstreifens zu erhalten.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### • Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „An der Bahn, die bis in das Plangebiet verlängert wird. Die Straße „An der Bahn“ ist an die Großwolder Straße (B 70) 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 Westoverledingen.

### • Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

### • Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über das vorhandene Entwässerungssystem.

- **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 96 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.