

GEMEINDE FIRREL
Samtgemeinde Hesel
Landkreis Leer



Bebauungsplan Nr. FI 03
„Erweiterung Gewerbegebiet
Uhlhornstraße“

Begründung
(Teil I)

Entwurf

01.11.2023

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit / Standortfrage	2
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1 Kartenmaterial	3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	3
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	3
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	5
4.2 Belange des Immissionsschutzes	5
4.2.1 Gewerbelärmemissionen	5
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4 Belange des Denkmalschutzes	6
4.5 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	6
4.6 Belange des Bodenschutzes	7
4.7 Belange des Abfallrechtes	7
4.8 Kampfmittel	7
5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	8
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 Straßenverkehrsfläche	9
5.5 Private Grünflächen	9
5.6 Wasserflächen	10
5.7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5.8 Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
5.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
5.10 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechts	10
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	11
7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	11
7.1 Rechtsgrundlagen	11

7.2 Planverfasser

12

Anlagen:

Entwässerungsantrag Erweiterung Gewerbegebiet Firrel, Kremer-Klärgesellschaft, Hesel, 16.01.2023

Schalltechnisches Gutachten, I+B Akustik GmbH, Oldenburg, 04.09.2023

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Firrel beabsichtigt, angesichts der aktuellen Nachfragesituation nach attraktiven Gewerbeflächen, die Erweiterung des Gewerbegebietes an der Uhlhorner Straße planungsrechtlich zu sichern und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. FI 03 „Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße“ auf.

Da das Plangebiet im aktuellen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hesel derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. FI 03 im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Nr. 1 BauGB mit der 55. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Ziel der Gemeinde Firrel ist die Bereitstellung eines entsprechend attraktiven Angebots an gewerblichen Bauflächen zur Stärkung der lokalen Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur. Aufgrund des bereits vorhandenen Gewerbegebietes und der Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen eignet sich dieser Standort besonders für eine Weiterentwicklung. Demnach soll zum einen dem aktuellen Bedarf an Gewerbeflächen Rechnung getragen werden, um der Abwanderung ortsansässiger Betriebe vorzubeugen. Zum anderen soll aber auch ein Angebot an zeitnah zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen geschaffen werden. So wird entsprechend der Zielvorstellung der Samtgemeinde Hesel und den allgemeinen regionalplanerischen Zielen die örtliche Wirtschaft nachhaltig gestärkt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines attraktiven Flächenangebotes werden Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Mit der Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,8 bzw. 0,5, der Festsetzung von zulässigen Vollgeschossen von II, bzw. III in Verbindung mit maximal zulässigen Gebäudehöhen von 10,00 m, bzw. 12,00 m und der abweichenden Bauweise (a) wird ein bedarfsgerechtes Maß der baulichen Nutzung für eine flexible Gewerbeansiedlung gewährleistet. Um eine verträgliche Einbindung des Gewerbegebietes in den angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsraum sicherzustellen, erfolgen Eingrünungsmaßnahmen sowie die Erhaltung bereits vorhandener Gehölzstrukturen.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine neu anzulegende Planstraße ausgehend von der Uhlhornstraße. Die direkte Verkehrsanbindung an die Firreler Straße (K 59) ist entsprechend der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen gem. § 24 (1) NStrG nicht zulässig. Die gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) einzuhaltende Bauverbotszone zur Firreler Straße (K 59) wird über entsprechende Festsetzungen (z.B. Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen) gesichert.

Zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung sind im Zuge des Planverfahrens die Belange des Immissionsschutzes durch entsprechende Fachgutachten zu überprüfen. Zur öffentlichen Auslegung wurden die entsprechenden Gutachten erstellt und die Ergebnisse den Planunterlagen beigelegt. Zur konfliktfreien Oberflächenentwässerung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt und für die Planung berücksichtigt.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a

BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. FI 03 „Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße“ den Unterlagen beigelegt.

Nach der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde der Geltungsbereich um einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 26, der im Jahr 1995 von der Genehmigung ausgenommen wurde, ergänzt.

1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit / Standortfrage

Die Lebens- und Wohnverhältnisse werden neben einem attraktiven und differenzierten Angebot an infrastrukturellen Einrichtungen, Wohnbauflächen sowie Naherholungs- und Freizeiteinrichtungen auch von der wirtschaftlichen Ausstattung des Raumes bestimmt. Die Sicherung einer leistungsfähigen, ausgeglichenen Wirtschaftsstruktur zur Bereitstellung eines ausreichenden Arbeits- und Ausbildungsplatzangebotes, welches wiederum die Grundlage für die Erhaltung und Schaffung guter Einkommensverhältnisse der Gemeinde bildet, ist daher übergeordnetes Ziel der kommunalen Entwicklungspolitik.

Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sieht die Samtgemeinde Hesel und die Gemeinde Firrel eine zentrale Aufgabe darin, zur Vermeidung von Abwanderungstendenzen, wohnortnahe Arbeitsplätze über den Erhalt und die Weiterentwicklung der vorhandenen Gewerbestandorte zu sichern sowie weitere Arbeitsplätze über die Neuansiedlung von Unternehmen zu schaffen. Grundvoraussetzung hierzu ist die Bereitstellung eines ausreichenden und attraktiven Gewerbeflächenangebotes.

Um wettbewerbsfähig gegenüber anderen Kommunen zu bleiben, wird dabei eine Angebotsplanung angestrebt, die alle Wirtschaftsbereiche berücksichtigt. Dies trägt zur Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur und somit zur Stabilisierung und Krisenfestigkeit der Gemeinde gegenüber anderen Kommunen bei.

Angesichts der Komplexität von Wirtschaftsprognosen ist eine Berechnung des zukünftigen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen nicht möglich. In den letzten 10 Jahren gab es in Firrel keine Gewerbeflächenumsätze. Der letzte Gewerbeflächenverkauf erfolgte am 18.01.1996.

Derzeit stehen keine Flächenreserven für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Aufgrund des bereits vorhandenen angrenzenden Gewerbegebietes und der Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen eignet sich dieser Standort besonders für eine Weiterentwicklung lokaler Gewerbebetriebe.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer wird für den Bereich ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft dargestellt. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich jedoch keine landwirtschaftlichen Betriebe, sodass von keinen wesentlichen Einschränkungen für gewerbliche Nutzungen ausgegangen werden kann. Die Schutzansprüche der nördlich und westlich gelegenen Siedlungs- und Gewerbestrukturen können bei einer konkreten Gebietsentwicklung durch eine gezielte Lärmkontingentierung berücksichtigt werden.

Des Weiteren wird das Plangebiet im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Wallhecken können, da diese direkt an das zu-

künftige Gewerbegebiet angrenzen und somit kein ausreichender Wallheckenschutz gewährleistet ist, nicht erhalten bleiben. Daher wird der Schutzstatus der Wallhecken aufgehoben entsprechend des Umweltberichtes kompensiert. Jedoch wird der vorhandene Gehölzbestand zum Erhalt festgesetzt und weitere Anpflanzmaßnahmen getroffen, um den Belangen von Natur und Landschaft gerecht zu werden.

Ein alternativer Entwicklungsstandort mit gleicher Qualität und Lagegunst einschließlich einer gesicherten Erschließung steht im gesamten Gemeindegebiet nicht zur Verfügung. Daher erwies sich der Standort nach sorgfältiger Abwägung aller aufgeführten städtebaulichen und landschaftspflegerischen Belange als gegenwärtig am geeignetsten, um der aktuellen Nachfrage nach Gewerbeflächen gerecht zu werden.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. FI 03 „Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des LGLN – Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Leer im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der etwa 8,2 ha große Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im Nordosten der Gemeinde Firrel, nördlich der Firreler Straße (K 59). Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. FI 03 „Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße“ ist im Westen entsprechend den Festsetzungen des seit 1995 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 bebaut. Der Teil des Bebauungsplanes Nr. 26, der im Jahre 1995 von der Genehmigung ausgenommen wurde, ist bebaut. Der östliche Teil des Geltungsbereiches ist unbebaut und unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung. Der Geltungsbereich wird durch Wallheckenstrukturen und Gräben gegliedert.

Das Umfeld des Plangebiets wird östlich und südlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. An der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich Wohngebäude. Westlich des Plangebietes grenzt ein bestehendes Gewerbegebiet an das Plangebiet an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. FI 03 „Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2022 (Nds. GVBl S. 521) werden für das Plangebiet selbst keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Die Samtgemeinde Hesel ist somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen

Wandels für die Gemeinden und Städten abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ferner soll die Entwicklung der ländlichen Regionen gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können. Mit der bedarfsgerechten Ausweitung des Angebots an gewerblichen Bauflächen wird dieser raumordnerischen Zielaussage entsprochen.

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. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet selbst wird als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft dargestellt. Da jedoch der Samtgemeinde Hesel keine weiteren Flächen für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen zur Verfügung stehen und sie auf die Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes angewiesen ist, wird den Belangen der Wirtschaft ein Vorrang eingeräumt.

Ferner wird das Plangebiet als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt. Durch grünordnerische Maßnahmen und der Festsetzung von Emissionskontingenten im Rahmen des Bebauungsplanes soll der Eingriff in das Landschaftsbild und die Beeinträchtigung für die Erholungsfunktion bestmöglich minimiert werden.

Somit wird aufgrund der eingangs erläuterten Bedarfslage den Belangen der Wirtschaft ein Vorrang eingeräumt. Daher dient das mit dem Planvorhaben verfolgte Planungsziel der Funktionsstärkung der Samtgemeinde Hesel als Grundzentrum und ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten die Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hesel aus dem Jahr 1980 (Neubekanntmachung 2007), der das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9 a) BauGB ausweist. Ferner durchquert das Gewässer II. Ordnung Nr. 111/190 das Plangebiet.

Um die nötigen Voraussetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan zu treffen und diesen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, erfolgt gem. § 8 (3) BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den östlichen Teil des Geltungsbereiches die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hierin wird entsprechend des o. g. Planungsziels die gesamte Fläche als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt, wie auch der der Genehmigung ausgenommene Teil des Bebauungsplanes Nr. 26.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den westlichen Teil des Geltungsbereiches gelten die Festsetzungen des seit 1995 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet Firrel“. Für den östlichen Teil des Plangebietes, wie auch für den Teilbereich, dessen Fläche bei der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 26 ausgenommen wurde, liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor.

Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 23 „Firrel – Feldenderstraße“ an.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

In der Abwägung gemäß § 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 BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 18 (1) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 15 (2) BNatSchG).

Die Gemeinde Firrel hat die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. FI 03 „Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße“ ergeben, sowie die sonstigen Umweltauswirkungen des Planvorhabens, werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargestellt und bewertet. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden 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 Gewerbelärmemissionen

Zur Bewertung der mit dem Planvorhaben vorbereiteten Lärmsituation wurde ein Lärmgutachten erstellt und den Planunterlagen beigelegt. Die hierin getroffenen Empfehlungen zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen wurden verbindlich im Bebauungsplan Nr. FI 03 festgesetzt.

Im vorliegenden Prognose-Gutachten wird die immissionsschutzrechtliche Umsetzbarkeit des geplanten Bauleitplanverfahrens zur Ausweisung von Gewerbegebietsflächen nachgewiesen.

Unter Berücksichtigung der im Umkreis befindlichen Gewerbeflächen der Bebauungspläne Nr. 26 und FI 01 wurden für die innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen GE-Flächen für die Teilflächen Emissionskontingente gemäß DIN 45691 ermittelt. Das Gewerbegebiet 1b (GE 1b) unterliegt keinerlei schalltechnischen Beschränkungen und kann demzufolge als uneingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden,

womit der Forderung der geltenden Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nach einer planinternen Baugebietsgliederung hinreichend Rechnung getragen wird. Auch hat dieses Gebietes mit 5.067 m² eine ausreichende Größe für die Aufnahme eines uneingeschränkten Gewerbebetriebes. Die Kontingente der eingeschränkten Teilflächen wurden so gewählt, dass hierdurch an maßgeblich vorbelasteten Immissionsorten zum einen keine Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 verursacht werden, und zum anderen weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten für zukünftigen Erweiterungen des Gewerbegebiets hinreichend gewährleistet sind. Das Schallgutachten ist Bestandteil der Begründung und den Unterlagen beigelegt.

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 entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden. Es wurde ein Entwässerungsantrag erstellt und im Rahmen der Planung berücksichtigt. Der Entwässerungsantrag ist Bestandteil der Begründung und den Unterlagen beigelegt. Das Gewerbegebiet 4 (GE4) ist bereits bebaut, die Entwässerung ist hier geregelt.

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. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Fundstellen bekannt, daher wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.5 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) gemeldet.

Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4.6 Belange des Bodenschutzes

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).

4.7 Belange des Abfallrechtes

Anfallende Abfälle (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 wiederverwendet werden. Im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens sind eine Darstellung des geplanten Verbleibs und ein Nachweis über die Qualität des Bodens zu erbringen.

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“).

Sollte der Abriss eines Bauwerks erforderlich werden, bzw. im Rahmen einer Baumaßnahme Bodenmaterial ausgehoben werden, wäre zunächst zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen der anfallenden Abfälle (Baustellenabfälle, Boden, usw.) zu rechnen ist, zumal die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) der Abfälle von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt..

4.8 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung eines Gewerbegebietes nordöstlich der Gemeinde Firrel geschaffen. Entsprechend dem eingangs formulierten Planungsziel erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. FI 03 „Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße“ unter Berücksichtigung der aktuellen Nachfragesituation die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) gem. § 8 BauNVO.

Zur Koordination einer geordneten Gebietsentwicklung, die dem Planungsziel und der räumlichen Situation entspricht, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, sind innerhalb der gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE) Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr.1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO). Zusätzlich sind innerhalb des Gewerbegebietes (GE) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1, 2 und Nr. 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO). Die genannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der Zielsetzung der Schaffung eines reinen Flächenangebotes für Gewerbe. In Anbetracht der Lage des Plangebietes mit wenigen Siedlungsstrukturen im Umfeld ist der Standort für die genannten Nutzungen grundsätzlich weniger geeignet, so dass der Nutzungsausschluss städtebaulich gerechtfertigt ist. Für das nach der frühzeitigen Beteiligung hinzugekommene Teilgebiet ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Spielraumes für die angestrebte Entwicklung sowie in Anlehnung der angrenzenden Bebauungspläne wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet mit 0,8, bzw. für den südwestlichen Geltungsbereich mit 0,5 bestimmt. Für das Gewerbegebiet 4 (GE4) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Hierdurch ergibt sich ein dem Umfeld abgestimmtes Maß der baulichen Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. In Übereinstimmung mit der ortsüblichen Bauhöhe und in Anlehnung an die angrenzenden Bebauungspläne wird im Plangebiet max. eine zweigeschossige Bebauung, für den an die Firreller Straße grenzenden Bereich max. eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper wird innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) die maximal zulässige Gebäudehöhe auf $GH \leq 10,00$ m und für den Bereich der max. festgesetzten Dreigeschossigkeit auf $GH \leq 12,00$ m festgesetzt. Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt hiernach die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zu-

gewandten Gebäudeseite. Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die obere Gebäudekante.

Mit diesen Festsetzungen wird ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen und zugleich eine verträgliche Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes sichergestellt.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von nutzungsgerechten 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 gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass den künftigen Gewerbebetrieben ein flexibler Gestaltungsspielraum für eine intensive Flächennutzung ermöglicht wird. Folglich wird die Baugrenze in einem Abstand von jeweils 5,00 m zu den geplanten Verkehrsflächen sowie den festgelegten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt festgelegt. Auf diese Weise werden große zusammenhängende Bauflächen zur Verwirklichung der angestrebten Gewerbenutzungen geschaffen.

Ausgehend von der Firreler Straße (K 59) gilt eine Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG mit einer Breite von 20,00 m. Hier dürfen Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung nicht errichtet werden. Zusätzlich gilt ausgehend von der Firreler Straße (K 59) eine Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG mit einer Breite von 40,00 m. Hier werden Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde nur erlaubt, wenn bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40,00 m errichtet oder erheblich geändert sowie bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehrsfläche

Die für die weitergehende Erschließung des Plangebietes vorgesehene Straße (Planstraßen) wird im Bebauungsplan Nr. FI 03 „Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße“ als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Für die Erschließung der Erweiterung des Gewerbegebietes ist eine neue Planstraße in einer Breite von 9,00 m ausgehend von der Uhlhornstraße anzulegen. Die Planstraße endet im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes jeweils in einer Wendeanlage. Die Wendeanlagen mit einem Kreisradius von 13,00 m sind so angelegt und dimensioniert, dass sie für gewerbliche Nutzfahrzeuge ausreichend bemessen sind.

5.5 Private Grünflächen

Zur Abschirmung des Plangebietes und zur Bildung eines erkennbaren Siedlungsrandes gegenüber dem freien Landschaftsraum sowie zur Erhaltung wertvoller Gehölzstrukturen werden an der Geltungsbereichsgrenze private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und überlagernd als Flächen zum Anpflanzen bzw. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt festgesetzt.

5.6 Wasserflächen

Das den Geltungsbereich querende Verbandsgewässer wird entsprechend § 9 (1) Nr. 16 als Wasserfläche festgesetzt.

5.7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Nordwesten und Südwesten des Plangebietes sowie im Nordosten, außerhalb des Geltungsbereiches, befinden sich Wallhecken als gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile (s. Kap. 5.9). Um diese vor der heranrückenden gewerblichen Bebauung zu schützen, werden angrenzend an die Wallhecken Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 als Wallheckenschutzstreifen festgesetzt. Diese sind als halbruderaler Gras- und Staudenflur artenreiche Saumgesellschaft zu entwickeln. Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen jeglicher Art sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.

5.8 Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nördlich angrenzend am Plangebiet befinden sich geschützte Wallhecken. Da diese direkt an das zukünftige Gewerbegebiet angrenzen, wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. FI 03 „Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße“ der Schutzstatus der Wallhecken aufgehoben, da aufgrund von Platzmangel kein ausreichender Wallheckenschutz gewährleistet ist. Die betreffenden Bereiche werden somit als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und überlagernd als Fläche zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) + b) BauGB in einer Breite von 5,00 m festgesetzt.

Östlich des Plangebietes befinden sich erhaltenswerte Gehölzstrukturen, sodass hier eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB überlagernd als Fläche zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) + b) BauGB in einer Breite von 5,00 m festgesetzt wird.

5.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Bildung eines erkennbaren Siedlungsrandes gegenüber dem freien Landschaftsraum werden südlich und südöstlich des Plangebietes Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB in einer Breite von 5,00 m bzw. 9,00 m definiert.

5.10 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechts

Im Nordwesten und Südwesten des Plangebietes befinden sich Wallhecken als gesetzlich geschützte Wallhecken. Diese sollen erhalten werden. In der Planzeichnung werden die betreffenden Wallhecken gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen. Und als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Zum Erhalt werden unmittelbar angrenzend 6 m breite Wallheckenschutzstreifen festgesetzt (s. Kap. 5.6).

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu anzulegende Planstraße, die an die Uhlhornstraße angebunden ist.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE NETZ GmbH.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Oberflächenentwässerung**

Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Dies ist den Unterlagen als Anlage beigefügt und den Planunterlagen beigefügt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen 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),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
-
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. FI 03 „Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Firrel vom Planungsbüro:

