

GEMEINDE JEMGUM

Landkreis Leer



Bebauungsplan Nr. 0101 „Böhmerwold, Lohnunternehmen Gruis“

Begründung (Teil I)

Vorlage zum Satzungsbeschluss

Dezember 2019

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

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.2	Städtebauliche Situation	1
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange des Denkmalschutzes	4
4.2.1	Bodendenkmale	4
4.3	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	5
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	7
5.2.2	Bauhöhen	7
5.3	Bauweise	7
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.5	Verkehrsflächen	8
5.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	8
5.7	Private Grünflächen	8
5.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	10

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Ein in der Gemeinde Jemgum ansässiges Lohnunternehmen beabsichtigt den heute im Ortsteil Böhmerwold gelegenen Betriebshof zu erweitern. Der Betrieb hat sich in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt und ist vor einiger Zeit mit den Erweiterungsabsichten an den Landkreis Leer herangetreten. Der Landkreis Leer hat darauf verwiesen, dass eine weitere betriebliche Entwicklung im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht mehr zugelassen werden kann und dass dies über eine gemeindliche Bauleitplanung gesteuert werden sollte.

Diese planerische Entwicklung an dem vorhandenen Unternehmensstandort hält die Gemeinde einerseits richtig, weil der Betrieb hier historisch gewachsen ist und wie die Untersuchungen gezeigt haben, auch mit den umliegenden Nutzungen verträglich ist. Andererseits verfügt die Gemeinde Jemgum nicht über einen alternativen Standort in einem Gewerbegebiet. Der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen betrifft hier den familieneigenen landwirtschaftlichen Betrieb, es findet im Prinzip eine betriebsinterne Flächenumverteilung von einer landwirtschaftlichen, zu einer gewerblichen Nutzung statt. Das komplette Vorhaben mit Bauflächen und Kompensationsflächen soll durch diese Planung an Ort und Stelle auf betriebseigenen Flächen erfolgen.

Die Gemeinde Jemgum möchten daher einem lange in diesem Bereich ansässigen und etablierten Betrieb gerne an dem heutigen Standort halten und die angestrebten Erweiterungsmöglichkeiten schaffen. Um den Betrieb planungsrechtlich abzusichern und so die Voraussetzungen zur Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze zu schaffen führt die Gemeinde Jemgum die 25. Flächennutzungsplanänderung durch und stellt im Parallelverfahren den Bebauungsplan Nr. 0101 auf.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0101 befindet sich im westlichen Gemeindegebiet, in der Ortschaft Böhmerwold, nördlich der K 36 (Bovenhusen) und westlich des Bovenhusener Wegs und umfasst eine Fläche von ca. 6,3 ha. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0101 gliedert sich in drei Bereiche. Im Osten des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit angeschlossenem Wohngebäude, westlich davon befinden sich Fahrzeughallen und Lagerflächen des Lohnunternehmens und der westliche Bereich des Plangebietes wird aktuell als Maisacker genutzt. Im Norden, Süden und Westen wird das Gebiet von Gräben, an denen sich teilweise kleine Gehölze befinden, begrenzt. Außerdem befindet sich am südlichen Plangebietsrand, im Bereich der Fahrzeughallen, ein teilweise begrünter Sichtschutzwall zur K 36.

Im Norden, außerhalb des Plangebietes, befindet sich eine alte Hofstelle, die als Wohngebäude genutzt wird. Westlich dieses Gebäudes liegt eine größere Baumgruppe im Bereich eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes. Von diesem betrieb sind nur noch die Grundmauern vorhanden und die gesamte Fläche ist durch Bäume und Sträucher überwachsen.

Das Plangebiet wird über den Bovenhusener Weg von Westen erschlossen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende Aufstellung der des Bebauungsplanes Nr. 0101, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen.

Das Landesraumordnungsprogramm 2017 (LROP-VO 2017) stellt für das Plangebiet die planerischen Ziele der Landesplanung dar. Die LROP-VO 2017 trifft für das Plangebiet keine gesonderten Aussagen. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an das Vorranggebiet Natura 2000.

Im LROP wird ausgeführt, dass die Landwirtschaft in allen Landesteilen als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten werden und in ihrer sozioökonomischen Funktion gesichert werden soll.

Die Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft soll gestärkt werden, wobei ökonomische und ökologische Belange in Einklang gebracht werden sollen. Bewirtschaftungsformen, durch die die Landwirtschaft eine besondere Funktion für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, die Erholung und die Gestaltung und Erhaltung der ländlichen Räume hat, sollen erhalten und weiterentwickelt werden.

Die Landwirtschaft soll bei der Umstellung, Neuausrichtung und Diversifizierung unterstützt werden, damit so Arbeitsplätze gesichert oder neu geschaffen werden.

Grundsätzlich ist das mit dieser Bauleitplanung angestrebte Ziel, einen bestehenden landwirtschaftlichen Lohnbetrieb zu sichern und planungsrechtlich zukunftsfähig zu machen 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. 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 befindet sich in einem Gebiet, das als Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung gekennzeichnet ist. In der Begründung zum RROP heißt es dazu, dass mit der Festlegung von Vorranggebieten für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung keine raumordnerische Vorentscheidung über die Art und Intensität der Nutzung im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft getroffen wird. Weiter wird ausgeführt, dass die in der Zeichnerischen Darstellung festgelegten Gebiete (Vorrang- und Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft sowie Vorrang- und Vorsorgegebiete für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung) ökologisch wertvolle Bereiche umfassen und somit der Sicherung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen sollen. Zugleich sollen diese Gebiete aufgrund der großflächigen Ausweisung Verbundstrukturen zwischen den verschiedenen Lebensräumen darstellen, insbesondere gilt dieses für die Fließgewässer. In großen Teilen der Gebiete ist eine Überlagerung mit Vorsorgegebieten für die Landwirtschaft gegeben, womit die Bedeutung der Landwirtschaft bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung auch in diesen Gebieten hervorzuheben ist. Dieses gilt insbesondere auch in den als Vorranggebieten und Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft festgelegten Wallheckengebieten.

Außerdem ist der Planbereich als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktion der Landwirtschaft gekennzeichnet. In der Begründung zum RROP wird dazu ausgeführt, dass die Landwirtschaft als wichtiger Erwerbs- und Wirtschaftsfaktor im Landkreis Leer zu erhalten ist. Insbesondere die dominierende Grünlandwirtschaft in ihrer wirtschaftlichen, landespflegerischen, ökologischen und sozialen Funktion ist dauerhaft zu sichern und zu entwickeln. Aber auch zukunftsweisende Umstrukturierungen sind in verträglicher Form zu unterstützen. Es sind möglichst viele zukunftssträchtige Vollerwerbsbetriebe zu sichern, zu entwickeln und zu fördern. Aber auch zukunftsweisende Umstrukturierungen sind in verträglicher Form zu unterstützen. Die Entwicklung der Agrarstruktur soll mit den Belangen von Natur und Landschaft sowie einer geordneten Siedlungsentwicklung abgestimmt werden. Alternative Erwerbsmöglichkeiten, die sich durch z.B. Ferien auf dem Bauernhof, Pensionstierhaltung und regenerative Energien ergeben, sind für die landwirtschaftlichen Betriebe, sei es im Haupt-, Zu- oder Nebenerwerb, im Planungsraum durch entsprechende Förderungen nutzbar zu machen.

In der Zeichnerischen Darstellung sind die Vorsorgegebiete für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen Ertragspotenzials und aufgrund besonderer Funktionen für die festgelegt. Die Gartenbaubetriebe im Landkreis Leer, insbesondere im umliegenden Bereich der Ortschaften Halte (Stadt Weener) und Völlen (Gemeinde Westoverledingen) sind zu sichern und zu entwickeln.

In der Zeichnerischen Darstellung sind die Vorranggebiete und die Vorsorgegebiete für die Grünlandbewirtschaftung, -pflege und –entwicklung festgelegt. Die landwirtschaftliche Nutzung ist hier Bestandteil des Entwicklungszieles.

Die Ansiedlung, der Ausbau oder Erhalt von Betrieben der Verarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte ist zu fördern. Zusätzliche Einkommensmöglichkeiten sollen u.a. durch Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte und durch Dienstleistungen für Erholung und Fremdenverkehr sowie die Kulturlandschaftspflege geschaffen werden. Die ökologische Landwirtschaft ist zu entwickeln und zu fördern.

Es stellt sich die Frage, ob die vorliegende Planung ein Verstoß gegen ein Ziel (Vorranggebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und –entwicklung) der Raumordnung vorliegt.

Hierbei ist zu beachten, dass das Vorranggebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung im RROP großräumig ausgewiesen ist, da es auch Verbundstrukturen zwischen den Lebensräumen darstellen soll. Einzelne Bebauungen im Außenbereich sind maßstabsbedingt hiervon nicht ausgenommen und werden folglich überlagert. Im Rahmen der Konkretisierung des Vorranggebietes ist also zu beachten, dass sich dieses im Sinne des Planverfassers nicht auf Siedlungsstrukturen bezieht. Hieran knüpft an, dass aufgrund der Maßstäblichkeit festzustellen ist, dass die angenommenen Voraussetzungen für die Vorrangfestlegung kleinräumig nicht vorliegen. So bestehen im östlichen bis mittleren Plangebiet bereits zum Großteil versiegelte Flächen und anderweitige Flächennutzungen, die kein Grünland darstellen. Der Bebauungsplan bildet somit für einen ca. 2,5 ha großen Teil den vorliegenden Bestand ab. Für diesen Bereich liegt die Vorrangfestlegung somit kleinräumig nicht vor. Zudem soll im westlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden, für die eine Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland (ca. 1,2 ha) vorgesehen ist. Diese Maßnahme entspricht dem Ziel der Raumordnung. Der Teil des Plangebietes, der somit nicht zu Extensivgrünland entwickelt werden soll oder bereits versiegelt ist, ist für sich genommen nicht als raumbedeutsam zu bewerten. Das Planvorhaben ist folglich mit dem Vorranggebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung vereinbar, da kein Zielkonflikt vorliegt. Dieser Zielkonflikt liegt eindeutig nicht vor, da sich durch die maßstäbliche Konkretisierung eine fehlende Raumbedeutsamkeit des Vorhabens klar erkennen lässt.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0101 verfolgten Planungsziele, der Sicherung und Erweiterung eines landwirtschaftlichen Lohnbetriebes sind mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms gem. § 1 (4) BauGB vereinbar und stehen diesen nicht entgegen.

3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jemgum wird das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0101 vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 0101 entsprechen nicht den Darstellungen des derzeit Rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, daher führt die Gemeinde Jemgum die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durch.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für das Plangebiet bisher nicht vor.

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 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 durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 0101 verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt. Der Umweltbericht ist als Teil II als verbindlicher Teil der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

4.2.1 Bodendenkmale

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die Ostfriesische Landschaft aus Aurich folgendes mitgeteilt:

„Das Flächennutzungsplangebiet und Bebauungsplangebiet „Böhmerwold, Lohnunternehmen Gruis“ befindet sich im Bereich der sog. Aufstrecktsiedlungen im ostfriesischen Rheiderland. Dies sind Reihensiedlungen mit breitstreifigen Aufstreckfluren, die im Rahmen der mittelalterlichen Besiedlung und Landnahmen Flurneuordnungen, bzw. Besitztitel darstellen. Diese für das Rheiderland typische Flächengliederung orientiert sich entlang ehemaliger Fernverbindungen, in Form von Streusiedlungen, an die sich landwirtschaftliche Flächen anschließen. Im Bereich der heutigen Straßen ist daher mit einem höheren Befundaufkommen zu rechnen.

Für die Bereiche ab dem nördlichen und dem südlichen Emsuferwall sowie im Bereich der mittelalterlichen Aufstrecktsiedlungen, sollten die Erdarbeiten frühzeitig mit dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft abgestimmt werden. Begehungen des Trassenverlaufs durch die Mitarbeiter des Archäologischen Dienstes sind zu dulden.

Auflagen:

Durch die Erweiterung des Lohnunternehmens werden große Flächen in Anspruch genommen, die in Zukunft als Maschinenstellflächen und Erd- bzw. Bauschuttlager ver-

wendet werdet sollen. Damit werden eine Versiegelung der Oberfläche und eine Bodenverdichtung verbunden sein. Da im Bereich Bovenhusener Weg die Siedlungsreihe der Aufstecksiedlung St. Georgiwold endet und nach Westen abknickt, muss in diesem Bereich mit Bodenfunden gerechnet werden. Aus diesem Grund sind vor Beginn von Erdarbeiten Vorabuntersuchungen (Prospektionen) im Bereich der an die historischen Wege angrenzenden Flächen notwendig, um den Denkmalverdacht zu erhärten, oder zu widerlegen.

Sollte hierbei Denkmalsubstanz auftreten so muss diese zwingend durch eine archäologische Ausgrabung dokumentiert werden.“ Die hierfür erforderlichen Abstimmungen sind durch den Bauherren mit der archäologischen Denkmalpflege zwingend erforderlich.

„Bedingungen:

Aufgrund der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern im Bereich der Aufstecksiedlungen ist es notwendig vorab Untersuchungen (Prospektionen) durchzuführen. Sollte Denkmalsubstanz auftreten, so sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Aus diesem Grund ist eine frühzeitige Abstimmung aller Erdarbeiten mit dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft notwendig, mindestens jedoch drei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten. Solche Maßnahmen müssen nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.“

4.3 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Momentan liegen keine Hinweise vor, das genannte Flurstück als Altstandort einzustufen. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Grundsätzlich ist das Betriebsgrundstück jedoch als gefahrenverdächtige Betriebsfläche gem. § 2 Abs. 4 BBodSchG einzustufen.

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. Abfälle sind 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).

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“).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan gliedert sich in zwei unterschiedliche Bereiche. Im Osten des Plangebietes befindet ein landwirtschaftlicher Betrieb, der auch in Zukunft als solcher betrieben werden soll. Aus diesem landwirtschaftlichen Betrieb ist ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen hervorgegangen, dass sich westlich der Hofstelle angesiedelt hat und sich nun weiterentwickeln möchte. Zur planungsrechtlichen Steuerung dieser zwei unterschiedlichen Nutzungen hat sich die Gemeinde dazu entschieden einen Bebauungsplan aufzustellen, der den landwirtschaftlichen Betrieb und die dort vorhandenen Nutzungen über die Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes absichert und die

Entwicklung des Lohnunternehmens durch Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu steuern.

So wird für den östlichen Bereich eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Höhe von 9,50 m bzw. 10,50 m, eine abweichende Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Überbaubaren Bereiche werden hier durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen werden für diesen Bereich nicht getroffen. Auf diese Weise soll der landwirtschaftliche Betrieb in seinem Bestand gesichert werden.

Die Planinhalte für das Lohnunternehmen und die Erschließung des Plangebietes werden in den folgenden Abschnitten erläutert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der eingangs formulierten Planungsziele werden Sondergebiete (SO 1-5) mit der Zweckbestimmung „Lohnunternehmen“ festgesetzt. Gemäß der angestrebten Nutzungen in den unterschiedlichen Bereichen des Betriebsgeländes wurden entsprechende textliche Festsetzungen zur Art der Nutzung in den vier Sondergebieten formuliert.

So sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Lohnunternehmen“ gem. § 11 BauNVO sind Gebäude zur Unterbringung von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen einschließlich Werkstatt, Stellflächen für Fahrzeuge, Maschinen, Werkzeuge und Baustoffe sowie sonstige untergeordnete der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Lohnunternehmen“ gem. § 11 BauNVO sind Gebäude zur Unterbringung von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen, zur Lagerung von Erden, Sanden, Baustoffen, Abbruchmaterialien und Gartenabfällen, sowie Stellflächen für Fahrzeuge und Maschinen, Lagerplätze für Erden, Sande, Baustoffe, Abbruchmaterialien und Gartenabfälle sowie sonstige untergeordnete der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete 3 (SO 3) mit der Zweckbestimmung „Lohnunternehmen“ gem. § 11 BauNVO sind Stellflächen für Fahrzeuge und Maschinen, Lagerplätze für Erden, Sande, Baustoffe, Abbruchmaterialien und Gartenabfälle sowie sonstige untergeordnete der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes 4 (SO 4) mit der Zweckbestimmung „Lohnunternehmen“ gem. § 11 BauNVO sind Lagerplätze für Erden, Sande, Baustoffe, Abbruchmaterialien und Gartenabfälle, die Errichtung je einer Brech- und einer Siebanlage sowie sonstige untergeordnete der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes 5 (SO 5) mit der Zweckbestimmung „Lohnunternehmen“ gem. § 11 BauNVO sind Bürogebäude und Büroräume, Personalräume, eine betriebszugehörige Wohneinheit, Mitarbeiterstellplätze sowie sonstige untergeordnete der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig. Die Wohneinheit ist als Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Sie muss dem Betrieb (Lohnunternehmen) zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Außerdem sind Stellflächen für Fahrzeuge und Maschinen, Lagerplätze für Erden, Sande, Baustoffe, Abbruchmaterialien und Gartenabfälle sowie sonstige untergeordnete der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Da sich im Norden des Lohnunternehmens eine ehemalige Hofstelle befindet, die heute als Wohngebäude genutzt wird, ist die geplante Ausweitung des Betriebes mit den Schutzansprüchen der Wohnnutzung zu koordinieren. Aus diesem Grund wurde durch das Ingenieurbüro für Energietechnik und Umwelt (im folgenden IEL GmbH) unter eine Geräuschkontingentierung für die geplante Erweiterung vorgenommen. Bei dieser Kontingentierung wurden die Angaben der Firma Lohnunternehmen Ca. Gruis GmbH zu den vorhandenen und geplanten Nutzungen zu Grunde gelegt. Um ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen Wohnnutzung und dem Lohnunternehmen zu gewährleisten, hat die IEL GmbH Schallemissionskontingente (LEK) für die Tages- und Nachtzeit für die unterschiedlichen Betriebsbereiche (SO1 – SO5) definiert.

Über eine entsprechende textliche Festsetzung ist sichergestellt, dass innerhalb der überbaubaren Bereiche der festgesetzten Sondergebiete 1-5 (SO1 – SO5) nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Im baurechtlichen oder immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Entsprechend der angestrebten Nutzungen in den unterschiedlichen Sondergebieten wird die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend definiert. Für die Bereiche, in denen aufgrund der geplanten Nutzungen eine hohe Versiegelung erforderlich ist, wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Im Bereich des geplanten Verwaltungsgebäudes ist eine GRZ von 0,4 zulässig.

5.2.2 Bauhöhen

Innerhalb des gesamten Plangebietes werden die Bauhöhen über die Festsetzung einer Gebäudehöhe geregelt. Es werden Gebäudehöhen von maximal 9,50 m bzw. 10,50 m festgesetzt. Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der jeweils nächsten Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt zählt die Oberkante des Gebäudes. Ausgenommen von dieser Regelung sind einzelne, funktionsgerechte technische Anlagen, die als Nebenanlagen der Hauptnutzung direkt zugeordnet sind und die nicht durch andere Ausführung innerhalb der festgesetzten Höhe errichtet werden können. Eine Überschreitung um bis zu 1,0 m ist für diese Anlagen zulässig. In Teilen bezieht sich die festgesetzte Höhe auf bauliche Anlagen wie Stützmauern oder Schüttboxen in Verbindung mit der Lagerung der genannten Materialien. Dies betrifft im Wesentlichen die Bereiche, in denen keine „klassischen“ Gebäude zulässig sind.

5.3 Bauweise

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird für einen Großteil des Plangebietes eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO gelten die Regelungen der offenen Bauweise, mit der Abweichung, das Gebäudelängen über 50,00 m zulässig sind. Die Grenzabstände

und die Abstände zwischen baulichen Anlagen gem. der Niedersächsischen Bauordnung sind einzuhalten.

Innerhalb des SO 5 wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) festgesetzt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Rahmen der des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Die Baugrenze wird innerhalb des östlichen Plangebietes, im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebs mit einem Abstand von 3,0 m zu Straßen- und Verkehrsflächen festgesetzt. Zusätzlich wird ein Wohnhaus, das der landwirtschaftlichen Hofstelle zuzuordnen ist über eine Baugrenze mit geringfügigen Entwicklungsmöglichkeiten abgesichert.

Im Bereich des Lohnunternehmens werden durch Baugrenzen und Nutzungsgrenzen unterschiedliche Bereiche für Gebäude oder bauliche Anlagen definiert. Im Bereich des SO 1 befinden sich heute Bereits Werkstatt- und Lagergebäude, die in Zukunft noch erweitert werden sollen. Entsprechend der geplanten Erweiterungsabsichten des Lohnunternehmens wurden die Überbaubaren Bereiche hier definiert. Im Bereich des SO 2 sollen vornehmlich Lagerhallen errichtet werden können. Innerhalb der Sondergebiete 3 (SO 3) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Lagerflächen inkl. der ggf. erforderlichen baulichen Anlagen (z. B. Schüttboxen) geschaffen. Das Gleiche gilt für das SO 4, nur das hier darüber hinaus auch die Errichtung je einer Brech- und Siebanlage zulässig sein soll. Im Bereich des SO 5 soll ein neues Verwaltungsgebäude für das Lohnunternehmen entstehen. Dieser Neubau ist erforderlich, um die heutige räumliche und funktionale Mischung des Lohnunternehmens und des landwirtschaftlichen Betriebes im Bereich der Hofstelle zu entflechten. Für das Verwaltungsgebäude wird ein etwas größerer Überbaubarer Bereich definiert, da die genaue Lage und Ausformung des Gebäudes noch nicht feststeht.

5.5 Verkehrsflächen

Im Osten des Geltungsbereichs wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Weitere Verkehrsflächen sind in dem Bebauungsplan nicht enthalten. Die Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über den Bovenhusener Weg und von dieser Straße weiter nach Süden an die K 36.

5.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Die Haupteinschließung des Lohnunternehmens erfolgt von Osten, über Flächen der landwirtschaftlichen Hofstelle. Um die Abläufe der beiden Betriebe durch den Bebauungsplan nicht unnötig einzuschränken, wurde der gesamte Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt. Textlich wird hierzu festgesetzt, dass dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Lohnunternehmens dient und in einer Mindestbreite von 7,50 m freigehalten werden muss. Die genaue Lage dieser Durchfahrt kann nach Abstimmung des Lohnunternehmers mit dem Ansässigen Landwirt frei im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle verlaufen und so möglichen Nutzungsänderungen im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche angepasst werden, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

Zur Absicherung dieser Zufahrt empfiehlt die Gemeinde dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Lohnunternehmens zusätzlich grundbuchlich abzusichern.

5.7 Private Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden zur Eingrünung des Lohnunternehmens private Grünflächen mit einer Breite von 10,0 m festgesetzt. Innerhalb dieser Grünflächen sind

Anpflanzungen festgesetzt, die der Planzeichnung zu entnehmen sind. Diese Eingrünung soll einerseits einen Teil des mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffs kompensieren, andererseits soll die Eingrünung dazu beitragen, dass die zukünftigen baulichen Anlagen von Bepflanzung verdeckt werden und sich das gesamte Betriebsgelände optisch somit in die Landschaft integriert – die Fernwirkung soll auf diesem Weg weitestgehend minimiert werden.

5.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In der westlichen Hälfte des Plangebietes soll innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan ein artenreiches Extensivgrünland entwickelt werden.

Zur Eingrünung des Plangebietes wird dieses großzügig durch Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eingerahmt. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der überlagernden Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen nach Maßgabe des Umweltberichts zum Bebauungsplan vorgesehen. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Pflanzenqualitäten sind der entsprechenden Festsetzung zu entnehmen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**

Die Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über den Bovenhusener Weg im Osten des Plangebietes und von dieser Straße weiter nach Süden an die K 36.

Die Haupteerschließung des Lohnunternehmens erfolgt von Osten, über die landwirtschaftliche Hofstelle. Diese Erschließung ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich abgesichert. Die nördliche Zufahrt vom Bovenhusener Weg dient lediglich zur Erschließung des Wohn- und Verwaltungsgebäudes im Bereich des SO 4. Diese Zufahrt soll nur von Pkw genutzt werden, größere Fahrzeuge sollen über die Fläche der landwirtschaftlichen Hofstelle im Osten das Lohnunternehmen an- und abfahren. Die entstehenden Verkehrslärme sind in der schalltechnischen Beurteilung enthalten und somit über die festgesetzten Kontingente planungsrechtlich geregelt.

- **Gas- und Stromversorgung**

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

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Kleinkläranlage. Die wasserrechtliche Genehmigung für den Betrieb der Kleinkläranlage liegt dem Landkreis Leer vor. Das anfallende Schmutzwasser aus der geplanten Bebauung im Bereich des SO 4 ist ebenfalls über eine neu zu erstellende Kleinkläranlage zu entsorgen.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des zuständigen Wasserversorgungsverbandes.

- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- **Oberflächenentwässerung**
Es ist beabsichtigt, dass anfallende Oberflächenwasser direkt in die vorhandenen Gräben einzuleiten.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter. Die erforderlichen Abstimmungen mit den Anbietern/Versorgern erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.
- **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.
- **Vorhandene Leitungen im Plangebiet**
Am nördlichen Plangebietsrand, zwischen der vorhandenen Fahrzeughalle und dem nördlich davon verlaufenden Graben, befinden sich Gasverteilungsleitungen und 1-kV Kabel der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen.

Diese Leitungen und Anlagen sollten in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Jegliche Bauarbeiten in diesem Bereich bedürfen der Abstimmung des Bauherrn mit dem Leitungsbetreiber. Die exakte Lage der Leitungen ist vom Bauherrn im Vorfeld geplanter Bauarbeiten beim Leitungsbetreiber zu erfragen.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE

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** (Nieders. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)

Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 0101 erfolgte im Auftrag der Gemeinde Jemgum durch Diekmann • Mosebach & Partner.