BORN | ERMEL | Ingenieure

Gemeinde Blomberg

Ant Karkland 33
26487 Blomberg

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 3.1 „Bentweg“, Ortschaft Blomberg
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3

Verfasser:
Dr. Born - Dr. Ermel GmbH
- Ingenieure -
Büro Ostfriesland
Tjüchkampstraße 12
26605 Aurich
Telefon: 04941 / 17 93-0
Telefax: 04941 / 17 93-66
E-Mail: ostfr@born-ermel.de
Internet: www.born-ermel.de

Inhaltsverzeichnis Seite

1 Veranlassung 1

2 Ziel und Zweck der Planung 1

3 Geltungsbereich 2

3.1 Lage und räumliches Umfeld 2
3.2 Nutzung 3

4 Raumordnung 4

4.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung 4
4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (20. Änderung FNP) 5
4.3 Verbindliche Bauleitplanung (B-Plan Nr. 3) 6

5 Inhalt des Bebauungsplanes 7

5.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet 7
5.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen 9
5.3 Grünflächen 11
5.4 Regenrückhaltung 12
5.5 Maß der baulichen Nutzung 12
5.5.1 Grundflächenzahl 12
5.5.2 Geschossigkeit 12
5.5.3 Dachformen 13
5.5.4 Höhe baulicher Anlagen 13
5.5.5 Bauweise 13
5.5.6 Städtebauliche Kennzahlen 14

6 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 14

7 Planungsrelevante Belange 14

7.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege 14
7.2 Schmutzwasserentsorgung und -behandlung 15
7.3 Oberflächenentwässerung 15
7.4 Telekommunikation 16
7.5 Strom- und Erdgasversorgung 16
7.6 Trinkwasserversorgung 16
7.7 Brandschutz 16
7.8 Altlasten 16
7.9 Abfallentsorgung 16

8 Verfahrensstand.....17

Abbildungsverzeichnis Seite

Abbildung 1: Lage des Plangebietes B-Plan Nr. 3.1 „Bentweg“, Gemeinde Blomberg.....1
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Bentweg“, Gemeinde Blomberg 3
Abbildung 3: Auszug aus dem RROP LK Wittmund mit Geltungsbereich (Lila) 5
Abbildung 4: Auszug Bebauungsplan Nr. 3 „Fläche zwischen K6, Bentweg und Reihertief“, Gemeinde Blomberg (1980).....6
Abbildung 5: Gegenüberstellung Bebauungsplan Nr. 3 und Bebauungsplan Nr. 3.1 7
Abbildung 6: Lage Lärmschutzwall 10
Abbildung 7: Anordnung Brecheranlage 11

Tabellenverzeichnis Seite

Tabelle 1: Orientierungswerte DIN 18005.....9
Tabelle 2: Städtebauliche Kennzahlen 14

ANLAGEN:

- Betriebsbeschreibung Firma Ingo Hempen Bau- und Erdarbeiten
- Schallgutachten HeWes (2021)

1 Veranlassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Bentweg“ erfolgt durch die Firma „Ingo Hempen Bau- und Erdarbeiten“ in der Gemeinde Blomberg. Das westlich vom Betrieb liegende Flurstück 18/10, Flur 2, Gemarkung Blomberg, soll für die Erweiterung des Betriebes als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Bentweg“ ist die Errichtung einer Zwischenlagerfläche für Baumaterialien und Boden sowie die Erweiterung eines bestehenden Betriebsgebäudes auf dem Flurstück 17/12 (B-Plan Nr. 3) innerhalb des Plangebietes bzw. auf dem Flurstück 18/10 (siehe Abbildung 1).

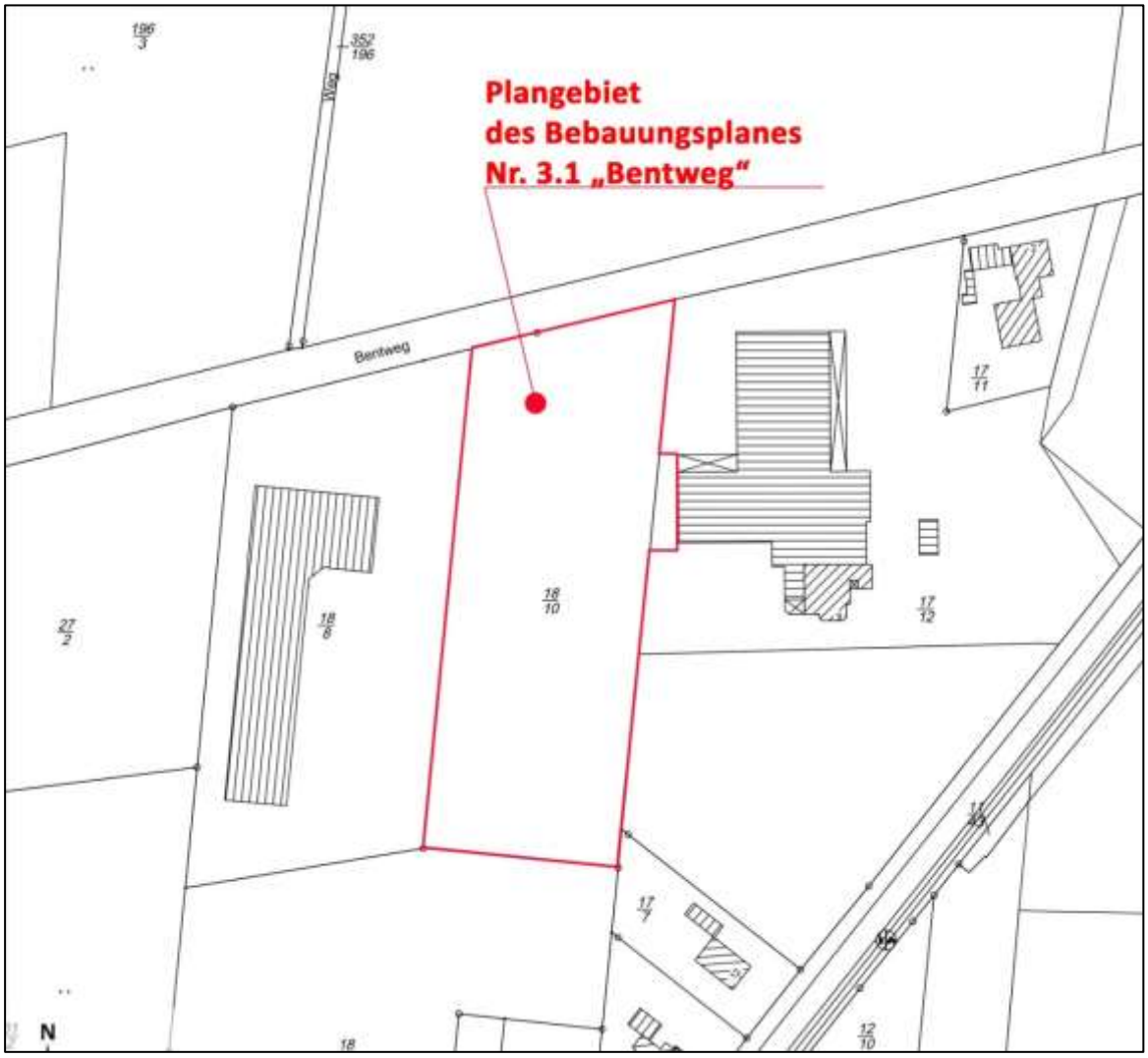

Abbildung 1: Lage des Plangebietes B-Plan Nr. 3.1 „Bentweg“, Gemeinde Blomberg

Zurzeit befindet auf dem östlich gelegenen Flurstück 17/12 am „Bentweg“ das Betriebsgebäude mit Lagerplatz der Firma Ingo Hempen. Der Hauptsitz des Unternehmens befindet sich in Neuschoo. Zusätzlich verfügt die Firma Hempen noch über zwei weitere Lagerplätze, an der „Raiffeisenstraße“ Nr. 24 und am „Lange Helmer“ Nr. 1 in der Gemeinde Blomberg. Die Firma Hempen beabsichtigt mit vorliegender Planung, die gewerblichen Aktivitäten auf dem Betriebsgelände am „Bentweg“ zu konzentrieren und damit die logistische Struktur des Unternehmens zu optimieren.

Das bestehende Betriebsgelände und -gebäude sind planungsrechtlich über den Bebauungsplan Nr. 3 gesichert. Für die Erweiterung des Betriebes ist es aus planungsrechtlicher Sicht erforderlich, in diesem Bereich eine Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 durchzuführen, da im rechtskräftigen B-Plan Nr. 3 diese Fläche außerhalb der Baugrenze liegt und somit keine Bebauung hier zulässig ist. Dieser Teilbereich wird jetzt in den Bebauungsplan Nr. 3.1 „Bentweg“ integriert.

Für eine effiziente Nutzung der Erweiterungsfläche (Flurstück 18/10) wird der Schaugraben, der entlang der östlichen Flurstückgrenze verläuft auf gesamter Länge verfüllt. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Entwässerung wird im südlichen Plangebiet ein neuer Grabenabschnitt sowie ein Regenrückhaltebecken mit Räumstreifen angelegt.

Im südlichen und östlichen Bereich des Geltungsbereiches (entlang der Grenze des Flurstücks 18/10) wird 3 m hoher Lärmschutzwall mit Bepflanzung sowie an der nördlichen Flurstückgrenze eine 1,80 m hohe Lärmschutzwand zur schalltechnischen Abschirmung des Betriebsgeländes hergestellt.

3 Geltungsbereich

3.1 Lage und räumliches Umfeld

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Bentweg“ hat eine Größe von ca. 0,68 ha und umfasst die Flurstücke 18/10 und 17/12 (teilweise), Flur 2, Gemarkung Blomberg (siehe Abbildung 2).

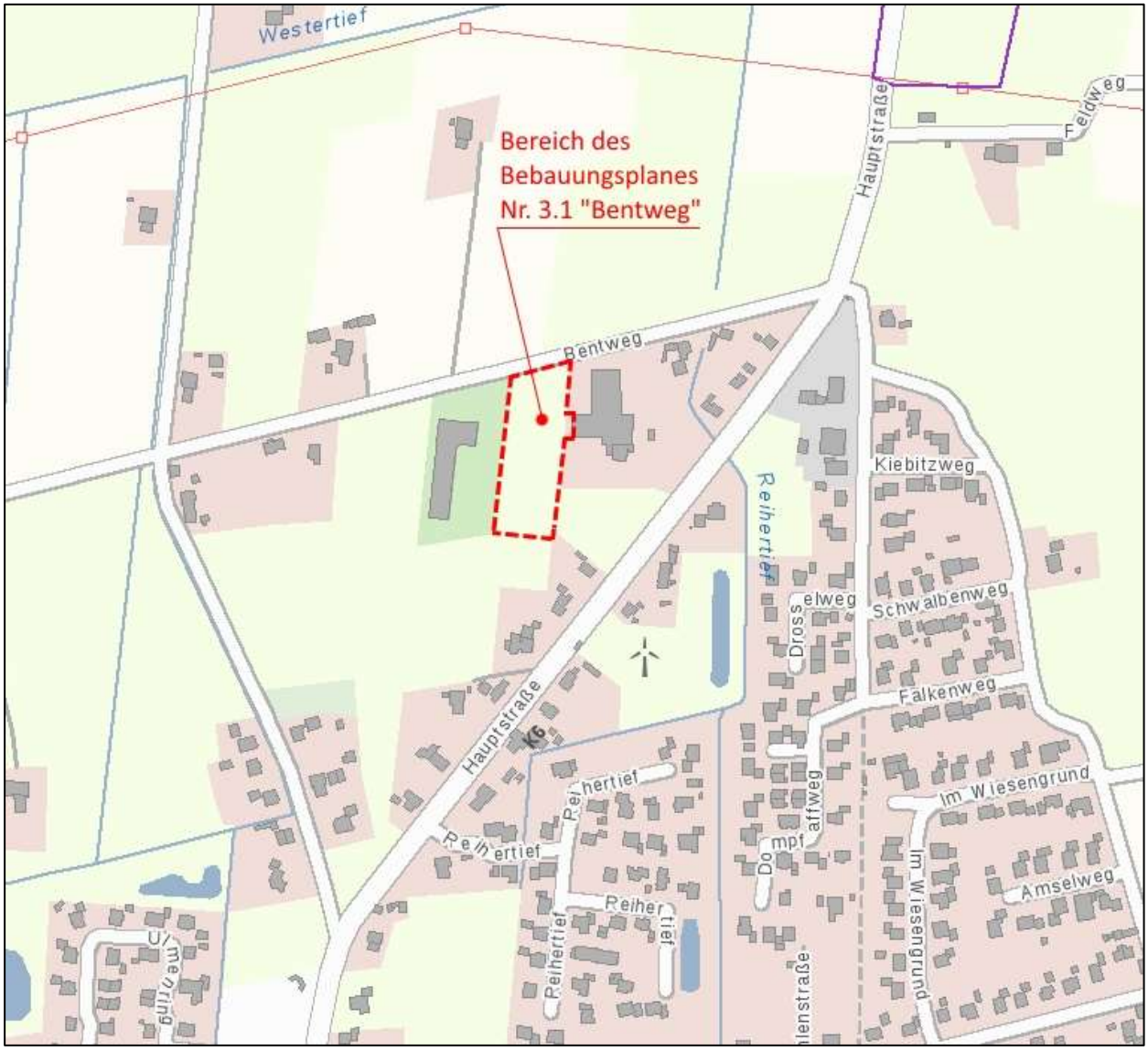

Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Bentweg“, Gemeinde Blomberg

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Ortskerns der Gemeinde Blomberg und grenzt im Osten an das vorhandene Betriebs- und Privatgelände der Firma Hempen. Im Süden befindet sich eine Pferdeweide und Wohnbebauung an der „Hauptstraße“ (K 6). Im Westen grenzt das Plangebiet an das Gelände des Schützenvereines Blomberg mit dem Schützenhaus und zwei Schießanlagen. Nördlich grenzt das Plangebiet an die Gemeindestraße „Bentweg“.

3.2 Nutzung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird das Plangebiet extensiv als Grünland und zeitweise als Pferdeweide genutzt. Das Plangebiet wird allseitig von Entwässerungsgräben umgrenzt. Der östliche Bereich des Plangebietes (die Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3) wird als Betriebsgeländes der Firma Hempen genutzt.

4 Raumordnung

4.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

Der Bebauungsplan Nr. 3.1 ist nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung werden auf der Ebene des Landes Niedersachsen im Landesraumordnungsprogramm (LROP) und auf der Ebene des Landkreises Wittmund im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) festgelegt.

Raumordnung des Landes Niedersachsen (2012 / 2017)
Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen ist seit dem 08.05.2012 wirksam. Die Änderung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) wurde am 24.01.2017 beschlossen und ist seit dem 17.02.2017 rechtskräftig.

Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung, in dem der Trinkwasserschutz zu beachten ist. Für das Plangebiet sind folgende Aussagen relevant:

- Gemäß Kapitel 3.2.4. „Wassermanagement, Wasserversorgung, Küsten- und Hochwasserschutz“, Ziffer 03, Satz 1, LROP:

  „Die Einträge von Nähr- und Schadstoffen in die Gewässer, insbesondere die diffusen Einträge in das Grundwasser, sind zu verringern; bei den oberirdischen Gewässern sind die biologische Durchgängigkeit und die Gewässerstruktur zu verbessern.“

- Gemäß Kapitel 3.2.4. „Wassermanagement, Wasserversorgung, Küsten- und Hochwasserschutz“, Ziffer 05, LROP:

  „Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass keine nachteiligen Veränderungen des mengenmäßigen Zustandes und der hieraus gespeisten oberirdischen Gewässer und grundwasserabhängigen Landökosysteme entstehen“

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund (2006)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund (RROP) wird das Plangebiet teilweise als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund des hohen, natürlichen Ertragspotentials dargestellt (siehe Abbildung 3).

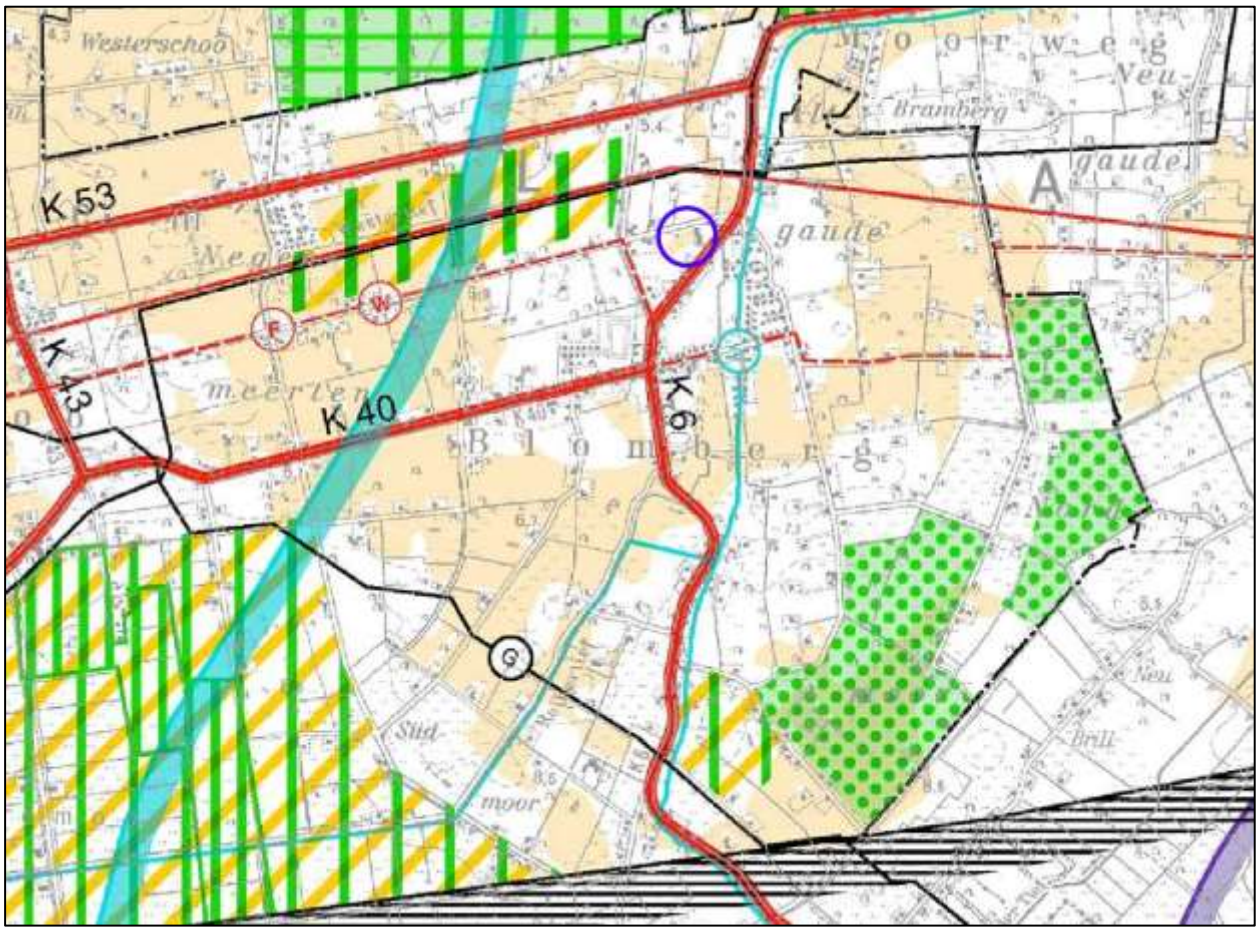

Abbildung 3: Auszug aus dem RROP LK Wittmund mit Geltungsbereich (Lila)

Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung bzw. des geplanten Wasserschutzgebietes „Harlingerland Schutzzone III A“ des 2,7 km nordöstlich gelegenen Wasserwerkes Harlingerland.

Die in der Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO Fassung vom 29.05.2013) für die Zone III aufgeführten Verbote und Genehmigungsvorbehalte werden durch die Planung nicht berührt.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (20. Änderung FNP)

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend den Festsetzun-

gen des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Bentweg“ das eingeschränkte Gewerbegebiet als gewerbliche Baufläche im FNP dargestellt.

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Bentweg“ durchgeführt.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung (B-Plan Nr. 3)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Bentweg“ überlagert im östlichen Bereich eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3. Diese Teilfläche in einer Breite von ca. 6 m ist zur Zeit als Grünfläche mit Bepflanzung (3 m Breite) sowie als eingeschränktes Gewerbegebiet (3 m Breite) außerhalb der Baugrenze festgesetzt. Der Rat der Gemeinde Blomberg hat in seiner Sitzung am 03.03.1980 den Bebauungsplan Nr. 3 („Fläche zwischen K 6, Bentweg und Reihertief“) als Satzung beschlossen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist am 08.11.1980 im Amtsblatt bekanntgemacht worden und ist damit am 08.11.1980 rechtsverbindlich geworden.

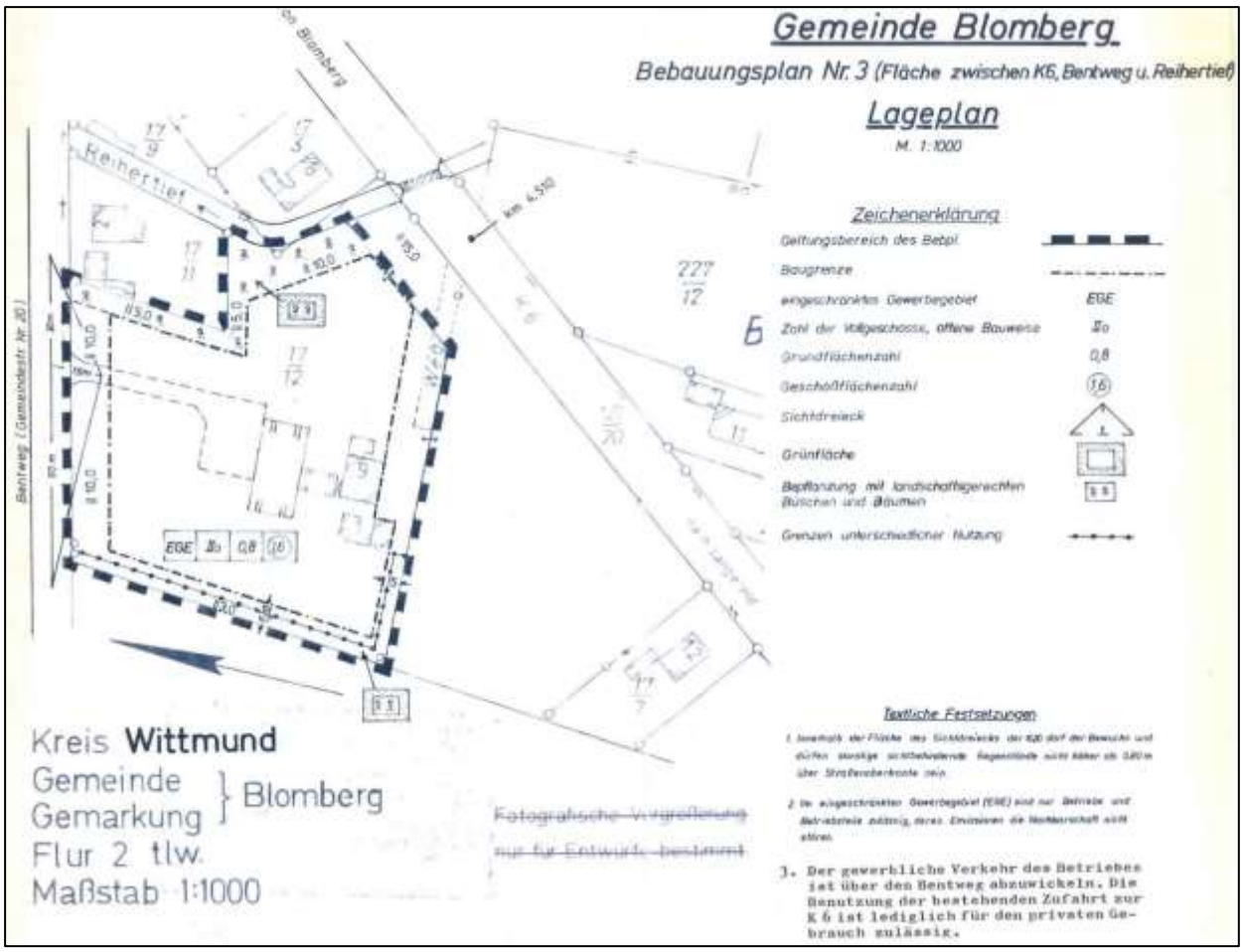

Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3 „Fläche zwischen K6, Bentweg und Reihertief“, Gemeinde Blomberg (1980)

Abbildung 5: Gegenüberstellung Bebauungsplan Nr. 3 (blau) und Bebauungsplan Nr. 3.1 (rot)

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Bentweg“ wird im Plangebiet die Nutzung „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die Optimierung der baulichen und gewerblichen Nutzung der Flurstücke 17/12 und 18/10 Flur 2, Gemarkung Blomberg, mit einem Zwischenlager sowie Erweiterung des östlich bestehenden Betriebsgebäudes der Firma „Ingo Hempen Bau- und Erdarbeiten“ ermöglicht.
Neben der Ausweisung der Zwischenlagerfläche werden auch Flächen für die Anlage eines Lärmschutzwall und -wand (Zweckbestimmung Schallschutz), eines Grabens, eines Regenrückhaltebeckens und Räumstreifens ausgewiesen.

Auf dem Gelände sollen Baustoffe zwischengelagert werden sowie eine Lager- und Fahrzeughalle errichtet werden. Die Lagerung von Baustoffen erfolgt sowohl in festen Boxen im nördlichen Bereich des Geländes als auch in losen Haufen verteilt auf dem Gelände. Die Zufahrt erfolgt ausschließlich über die nördliche Zufahrt zum Bentweg. Betriebszeit ist werktags von 7:00 Uhr bis 17:00 Uhr.
In unregelmäßigen Zeitabständen ist geplant eine Brecheranlage zur Zerkleinerung von Bauschutt einzusetzen. Zwischen der Fa. Hempen und der Gemeinde besteht die Vereinbarung, dass der Einsatz der Brecheranlage an maximal 30 Tagen im Jahr, innerhalb der Zeit von 8:00 Uhr - 12:00 Uhr und 14:00 Uhr – 17:00 Uhr stattfinden kann.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO zulässig. Der Lagerplatz ist als Zwischenlager für unbelastete Baustoffe (z.B. Füllsand, Kies) und teilweise belastetem Aushubmaterial wie Bauschutt bis zur Einbauklasse Z 1.2 nach LAGA bis zur späteren Verwertung (Wiedereinbau, Verfüllung, Recycling) geplant.

Nach der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) werden Bau- und Abbruchabfälle mit folgenden Abfallschlüsseln zwischengelagert:

170101 - Beton
170102 - Ziegel
170103 – Fliesen und Keramik
170107 – Gemische aus Beton, Ziegeln, Fliesen und Keramik, mit Ausnahme derjenigen, die unter 170106 fallen
170504 – Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 170503 fallen.

Lagerplätze für Zwischenlagerungen von belastetem Boden und Materialien mit Zuordnungswerten von Z 1.1, Z 1.2 und Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln (2003)“ sind mit einer undurchlässigen Bodenbefestigung aus Beton oder Asphalt als Niederschlagsschutz auszustatten. Hierdurch wird dem Kontakt von Niederschlagswasser mit dem belasteten Boden und Materialien entgegengewirkt, die Auswaschung von Schadstoffen sowie eine Belastung von Oberflächengewässer und Grundwasser werden vermieden.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die zwischengelagerten Erd- / Aushubmaterialien eine Gesamtkapazität von 100 t übersteigen wird, ist die Zwischenlagerung nach § 4 BImSchV Anhang 1 Nr. 8.12.2 genehmigungspflichtig.

Die verkehrliche Erschließung des „eingeschränkten Gewerbegebietes“ wird durch die Anbindung an das vorhandene Betriebsgelände mit Zufahrt an die Gemeindestraße „Bentweg“ gewährleistet.

Um die Erreichbarkeit des geplanten Räumstreifens zu sichern ist die Anlage einer neuen Zuwegung an der nord-westlichen Grenze des Geltungsbereiches zum „Bentweg“ hin geplant.

5.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Mit dem Nutzungsänderung als eingeschränktes Gewerbegebiet sind die Schallimmissionen im Bebauungsplan nach den Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005[1] zu beurteilen. Die schalltechnische Untersuchung wurde vom Büro HeWes (2021) durchgeführt.
Eine Vorbelastung besteht durch die auf dem gleichen Gelände angesiedelte Firma „AW Fliesen & Naturstein GmbH“. Westlich angrenzend befindet sich der Schießstand des Schützenverein Blomberg e.V. Dieser fällt in seiner Beurteilung unter die Freizeitlärm-Richtlinie und ist demnach nicht als Vorbelastung zu berücksichtigen.
Folgende Orientierungswerte nach Beiblatt DIN 18005 werden herangezogen:

Tabelle 1: Orientierungswerte DIN 18005

Gebietsnutzung	**Orientierungswerte dB(A)**	
	Tags (6:00 – 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 – 6:00 Uhr)
Kern-/Gewerbegebiet (MK / GE)	65	55 / 50
Dorf- / Mischgebiet (MD / MI)	60	50 / 45
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45 / 40
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 / 40
Reine Wohngebiete (WR)	50	40 / 35

Der jeweils niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere für Verkehrslärm

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen werden entsprechend der DIN 18005 jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert. Grund dafür ist die unterschiedliche Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen sowie eine verschiedenartige Geräuschzusammensetzung. Die Orientierungswerte sollten im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens eingehalten werden, sind jedoch mit anderen Belangen abzuwägen.

[1] DIN 18005-1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Mai 1987.

Im vorliegenden Fall wird für den Gewerbebetrieb Hempen die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm[2] zur Beurteilung herangezogen. Diese ist im Bebauungsplanverfahren nicht bindend, es sollte jedoch im Rahmen der Abwägung geprüft werden, ob deren Anforderungen eingehalten werden können. Die Immissionsrichtwerte stimmen mit den Orientierungswerten der DIN 18005 überein. Abweichungen gibt es im Beurteilungsverfahren, so kennt die DIN 18005 beispielsweise keine Ruhezeiten. Eine Betrachtung nach der TA Lärm führt im vorliegenden Fall zu einer strengeren Beurteilung.

Nach dem Schallgutachten (HeWes 2021) sind zur Einhaltung der Immissionswerte folgende Maßnahmen notwendig:

- Errichtung eines Lärmschutzwalls mit einer Höhe von 3,0 m über Gelände entlang der südlichen und westlichen Grenze des Betriebshof (Lage siehe Abbildung 6).
- Errichtung einer Schallschutzwand bzw. Berücksichtigung der Lageboxen für Schüttgut als Schallschutzwand mit einer Höhe von 1,8 m über Gelände an der nördlichen Seite zum Bentweg hin (Lage siehe Abbildung 7).
- Die Brecheranlage wird nur in dem in Abbildung 7 gekennzeichneten Bereich betrieben.
- Die Laufzeit der Brecheranlage sowie des dazugehörigen Radladers zur Beschickung darf 5 Stunden während der Betriebszeit nicht überschreiten.
- Die Brecheranlage darf einen Schallleistungspegel von 113,3 dB(A) nicht überschreiten.
- An den Tagen, an denen die Brecheranlage in Betrieb ist, findet kein Fahrverkehr durch Stapler im Hofbereich statt.

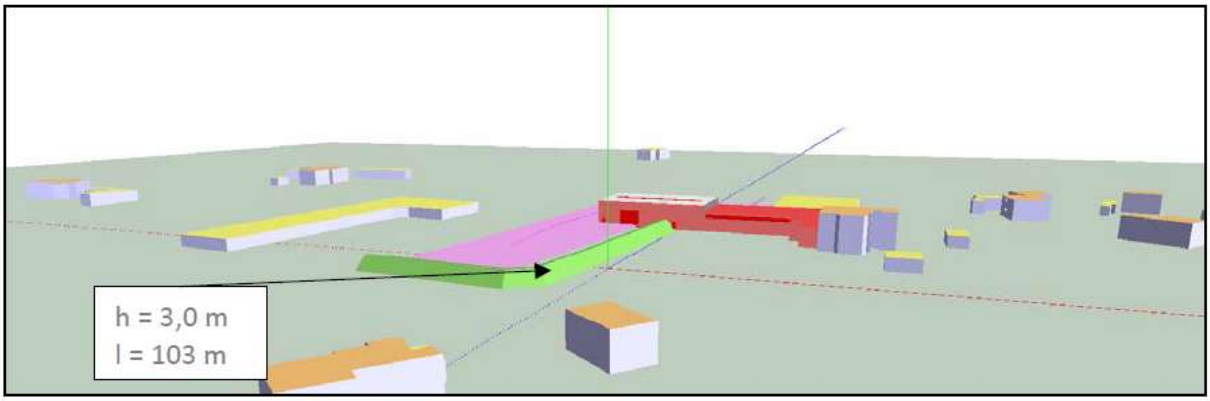

Abbildung 6: Lage Lärmschutzwall

[2] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503) geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Banz AT 08.06.2017 B5).

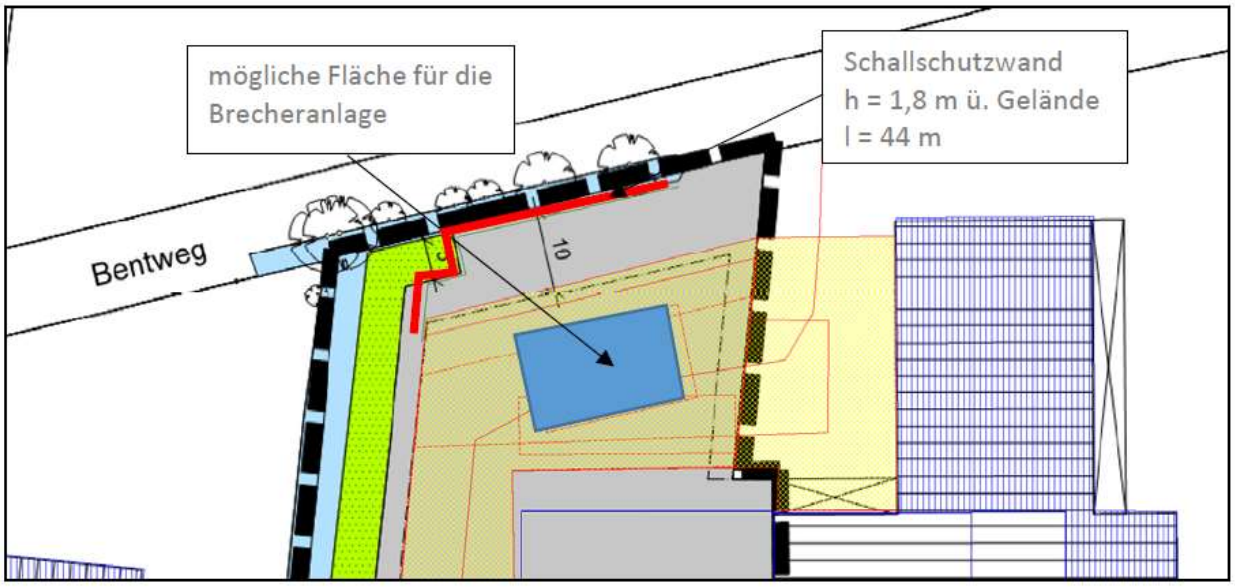

Abbildung 7: Anordnung Brecheranlage

5.3 Grünflächen

Im Rahmen der südlichen Grabenherstellung sowie für die Gewährleistung von Unterhaltungsmaßnahmen des westlichen Vorfluters wird eine 5 m breite private Grünfläche, mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ auf dem Flurstück 18/10 festgesetzt.

Der Räumstreifen wird zukünftig über eine neue Überfahrt durch Verrohrung eines Grabens (6,0 m Breite) am „Bentweg“ erreichbar sein. Diese Zuwegung dient ausschließlich der Erreichbarkeit des Räumstreifens zur Durchführung der Unterhaltungsmaßnahmen des Grabens und nicht der Anbindung des Gewerbegebietes, es erfolgt keine Befestigung der Überfahrt.
Die Wartung und Instandhaltung der Entwässerungsgräben obliegt der Gemeinde sowie der Sielacht Esens.

Das ist Süden liegende Regenrückhaltebecken (RRB) ist über den westlichen Räumstreifen zu erreichen und für zukünftige Unterhaltungsmaßnahmen mit einem 5,00 m und 3,00 m breiten Räumstreifen umgeben. Die Unterhaltung des RRB obliegt der Fa. Hempen.

<u>Pflanzflächen</u>
Der nördlich des RRB und an der Ostseite verlaufende 3 m hohe Lärmschutzwall ist mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Es sind folgende Sträucher zu verwenden: Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucos nigra*), Schneeball (*Viburnum opulus*).

5.4 Regenrückhaltung

Das Plangebiet wird zurzeit allseitig von Entwässerungsgräben umgrenzt. Mit vorliegender Planung wird der östliche Graben (Schaugraben) auf gesamter Länge verfüllt, um die Erweiterung des angrenzenden bestehenden Betriebsgebäudes sowie die Zufahrt von dem vorhandenen Betriebsgelände und die Anlage des Lärmschutzwalles zu ermöglichen. Zur Gewährleistung einer gesicherten Entwässerung wird der westliche verlaufende Graben aufgereinigt und übernimmt die Funktion des Schaugraben, im südlichen Plangebiet wird ein neuer Graben sowie das Regenrückhaltebecken hergestellt. Für die Verfüllung und Verrohrung, Neuanlage des Grabens und Herstellung des RRB liegt eine wasserrechtliche Genehmigung vor.

Der nördliche Graben am „Bentweg“ liegt außerhalb des Plangebietes und bleibt erhalten. Im Rahmen der Herstellung einer separaten Zuwegung zum Räumstreifen wird dieser nördliche Graben auf rd. 6,0 m Länge verrohrt.

5.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in dem „eingeschränkten Gewerbegebiet“ wird über die Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Dachform und Höhe der baulichen Anlagen vorgegeben.

5.5.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die für das eingeschränkte Gewerbegebiet gesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 greift die umliegenden Siedlungsstrukturen auf und gewährleistet eine städtebauliche Dichte, die dem Grundsatz einer effizienten Flächennutzung entspricht.

5.5.2 Geschossigkeit

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gibt an, wieviel Vollgeschosse maximal zulässig sind. Vollgeschosse sind Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Ein oberstes Geschoss im Dachraum ist bei maximal einem Vollgeschoss möglich. Jedoch darf das oberste Geschoss dann nur eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr nur auf weniger als 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnehmen (vgl. § 2 Abs. 7 NBauO).

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß von II und die Geschossflächenzahl von 1,2 sind festgesetzt, um das Einfügen der neuen Bebauung in den Bebauungszusammenhang des östlich angrenzenden Betriebsgeländes sicherzustellen.

5.5.3 Dachformen

Mit Rücksicht auf das Landschafts- und Ortsbild sowie die Gestaltung der angrenzenden gewerblichen Bebauung sind Sattel-, Pult- und Walmdächer mit einem Dachneigungswinkel von mindestens 15° zulässig. Bei Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch Flachdächer bei einer Grundfläche von weniger als 40 m² zulässig.

5.5.4 Höhe baulicher Anlagen

Mit der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen von 11,00 m (Firsthöhe; höchster Punkt der Dachkonstruktion) und maximal 6,00 m Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachfläche) wird die Höhe der Bebauung in der näheren Umgebung aufgegriffen und damit erreicht, dass sich die Baukörper in den Bestand einfügen werden. Bezugspunkt für die Maßangaben ist die Oberkante des angrenzenden, bestehenden Betriebsgeländes der Firma „Ingo Hempen Bau- und Erdarbeiten“.

5.5.5 Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird in dem eingeschränkten Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt im östlichen Bereich des Flurstückes 18/10 die geschlossene Bauweise. Entlang der nördlichen, südlichen und westlichen Grenzen sind lediglich die erforderlichen Grenzabstände nach NBauO maßgeblich, da hier keine Gebäude errichtet werden.

Mit der abweichenden Bauweise wird für die Erweiterung des angrenzenden, bestehenden Betriebsgebäudes eine angemessene Gestaltung ermöglicht.

5.5.6 Städtebauliche Kennzahlen

Nutzung	Größe
Eingeschränktes Gewerbegebiet	0,45 ha
Private Grünfläche Zweckbestimmung: Räumstreifen	0,08 ha
Private Grünflächen Regenrückhaltung	0,06 ha
Erdwall mit Bepflanzung	0,01 ha
Gräben	0,08 ha
Gesamtfläche Plangebiet	**0,68 ha**

Tabelle 2: Städtebauliche Kennzahlen

6 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3

Eine Teilfläche mit einer Größe von ca. 170 m² im westlichen Bereich des Flurstückes 17/12 der Flur 2, Gemarkung Blomberg, ist im Bebauungsplan Nr. 3 („Fläche zwischen K 6, Bentweg und Reihertief“) als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt, in dem der Bau eines weiteren Gebäudes ausgeschlossen ist. Zur Realisierung der Erweiterung des Betriebsgebäudes wird diese Teilfläche von ca. 170 m² aus dem Bebauungsplan Nr. 3 aufgehoben und in dem Bebauungsplan Nr. 3.1 „Bentweg“ integriert.

7 Planungsrelevante Belange

7.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Mit der vorliegenden Planung wird für den Geltungsbereich des Plangebietes zum größten Teil erstmals verbindliches Baurecht geschaffen. Diese Änderung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz zu behandeln ist. Eine detaillierte Erörterung der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, des sich daraus ergebenen Kompensationsbedarfs sowie die vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation sind Inhalt des Umweltberichtes, der Bestandsteil des Bebauungsplanes ist.

Zusammenfassung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens liegen in dem Verlust von Lebensräumen für Pflanzen, die durch die zulässige Versiegelung entstehen. Die Umweltauswirkungen auf die

Schutzgüter Pflanzen und Boden sind als erheblich zu beurteilen. Die Umweltauswirkungen auf alle weiteren Schutzgüter sind als nicht erheblich zu beurteilen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzanpflanzung, Anlage Obstwiese und Gewässerherstellung) im Umweltbericht zum Bebauungsplan 3.1 sowie die externen Kompensationsmaßnahmen in den Planunterlagen dargestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie entsprechende in die verbindliche Bauleitplanung einzustellende Maßnahmen auf Ersatzflächen davon auszugehen ist, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zurückverbleiben.

Die detaillierte Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgt im Umweltbericht.

7.2 Schmutzwasserentsorgung und -behandlung

Da das bestehende Betriebsgelände der Firma „Ingo Hempen Bau- und Erdarbeiten“ (Flurstück 17/12) mit der Betriebshalle bereits an der Schmutzwasserkanalisation angeschlossen ist, ist ein zusätzlicher Anschluss im Plangebiet nicht erforderlich.

7.3 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung auf dem Flurstück 18/10 erfolgt auf den unversiegelten Flächen über Versickerung und auf der versiegelten Zwischenlagerfläche wird das Oberflächenwasser gedrosselt in das geplante Regenrückhaltebecken geführt. Es sind entsprechende Abläufe in das RRB auf der befestigten Zwischenlagerfläche einzurichten.

Der östlich am Flurstück 18/10 verlaufende Schaugraben wird auf gesamter Länge verfüllt. Als Ersatz wird der westlich verlaufende Graben aufgereinigt und im südlichen Geltungsbereich ein neuer Graben angelegt, die zusammen die Funktion des Schaugrabens übernehmen. Die zukünftige Kapazität der Regenwasserkanalisation der Gemeinde Blomberg wird als ausreichend eingestuft, da die Teilverfüllung des Schaugrabens durch die Grabenneuanlage und den geplanten Regenrückhaltegraben kompensiert wird.

7.4 Telekommunikation

Eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes ist im Plangebiet nicht erforderlich.

7.5 Strom- und Erdgasversorgung

Die Strom- und Erdgasversorgung ist durch den Anschluss an das vorhandene Netz der Energieversorgung Weser-Ems AG gesichert.

7.6 Trinkwasserversorgung

Eine Anbindung an das Versorgungsnetz des zuständigen Wasserversorgungsverbandes OOWV ist über den bestehenden Anschluss auf dem Betriebsgelände der Firma „Ingo Hempen“ auf dem Flurstück 17/12 vorhanden. Eine Erweiterung der Trinkwasserleitung ist nicht vorgesehen.

7.7 Brandschutz

Zur Feuerlöschwasserversorgung ist vorgesehen, eine Löschwassermenge entsprechend des Arbeitsblattes W 405 der DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) für das Plangebiet aus dem Netz des zuständigen Versorgungsverbandes (WMU) sicherzustellen.

Als Löschwasserversorgung werden für das Gewerbegebiet 96 m³ pro Stunde vorgesehen, die für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen.

Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie untereinander sowie zu den einzelnen Gebäuden einen Höchstabstand von 150 m aufweisen. Die Vorgaben der DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 sind zu beachten.

7.8 Altlasten

Im Plangebiet sind weder Altablagerungen noch Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzungen sind erhebliche Bodenbelastungen nicht zu erwarten.

7.9 Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreis Wittmund.

8 Verfahrensstand

Der Rat der Gemeinde Blomberg hat am 23.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Bentweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am _____ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 04.03.2019 bis zum 04.04.2019 im Gemeindebüro durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.09.2020 bis 23.10.2020 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ über die Auslegung informiert und gebeten, ihre Stellungnahme ebenfalls bis zum _____vorzubringen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Blomberg in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplan sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Aufgestellt:	Dr. Born – Dr. Ermel GmbH	
	Aurich, den 24.08.2021	BA
Geprüft:	Aurich, den 24.08.2021	LÜ

Blomberg, den _____

_____

(Ihnken)
Bürgermeister