

Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN NR. N 18

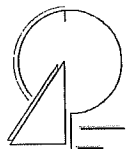
ORTSCHAFT NEERMOOR

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

PLANVERFASSER :

DATUM : JADE / JADERBERG, MÄRZ 2002

Diekmann &
Mosebach



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Vareler Straße 9 · 26349 Jade / Jaderberg
Telefon (0 44 54) 91 83 82
Telefax (0 44 54) 91 83 80

. Ausfertigung

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1.	KARTENMATERIAL	1
2.2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
3.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	2
3.1.	BELANGE DER RAUMORDNUNG	2
3.1.1.	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.1.2.	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.2.	STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG	3
3.3.	BELANGE DES DENKMALSCHUTZES	3
3.4.	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE (NATUR UND LANDSCHAFT)	3
3.5.	BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	4
3.6.	ALTABLAGERUNGEN	5
4.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	5
4.1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
4.2.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	5
4.3.	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	6
4.4.	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	6
4.5.	WASSERFLÄCHEN SOWIE FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT	6
4.6.	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	7
4.7.	FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	7
4.8.	FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	8
5.0	VERKEHRICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
6.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	9
6.1.	RECHTSGRUNDLAGEN	9

6.2.	VERFAHRENSÜBERSICHT / PLANVERFASSEN	10
6.2.1.	Aufstellungsbeschluss	10
6.2.2.	Planverfasser	10

ANLAGE:

LÄRMIMMISSIONSGUTACHTEN (BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ DIPL.-ING. JACOBS)

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt innerhalb des Ortsteils Neermoor, nördlich der „Industriestraße“, entsprechend der konkreten Bedarfslage eines ortsansässigen, produzierenden Industrie- bzw. Gewerbebetriebes, notwendige Expansionsflächen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. N 18 festzusetzen. Die Weiterentwicklung gewerblicher Bauflächen in Anlehnung an bereits stark vorgeprägte und planerisch abgesicherte Industrie- und Gewerbeflächen nördlich des Bebauungsplanes Nr. N 12 ist notwendig, um die für den Betriebsablauf erforderlichen Bauflächen und Lagerflächen vorzuhalten.

Die Planung wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und berücksichtigt die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur, auch im Hinblick zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird die im Zuge des genehmigten Bodenabbaus mit der Nr. 660 vom 18.08.1980 entstandene Wasserfläche und damit einhergehende Kompensationsfläche zur Beordnung des Plangebietes sowie zur abschließenden Sicherung naturschutzfachlicher Belange in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 18 mit einbezogen.

Die Festsetzung der Lagerflächen erfolgt hinsichtlich der Betriebsablaufstruktur des vorhandenen Produktionsunternehmens auf der Kompensationsfläche, die im Zusammenhang mit dem genehmigten Bodenabbau liegt. Die Überplanung ist planerisch notwendig und wird im Rahmen des zu diesem Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplanes entsprechend berücksichtigt. Der Bodenabbau ist abgeschlossen und soll zukünftig nicht weiter verfolgt werden.

Entsprechend der oben genannten Planungsabsichten erfolgt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 18 innerhalb des Ortsteils Neermoor mit den konkreten Zielen:

- Industriegebietsflächen (GI)
- Grünflächen
- Wasserflächen
- sowie Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft und
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

festzusetzen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1. KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. N 18, Ortsteil Neermoor ist unter Verwendung des vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten Kartenmaterials erstellt worden. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes ist vom Bauamt der Gemeinde Moormerland digitalisiert und erarbeitet worden.

2.2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt bestimmt:

- im Norden über den „Unterettinger Weg“ bzw. über den „Harms-Schlöot“ (Gewässer II. Ordnung der Sielacht Moormerland)
- im Osten über das Flurstück Nr. 22 der Flur 19 bzw. über den „Zehnfußschlöt“ (Gewässer II. Ordnung der Sielacht Moormerland)
- im Süden über das Flurstück Nr. 32 bzw. den „Meellandsschlöt“ sowie die „Industriestraße“
- im Westen durch das Flurstück 20/2 (vorhandener Gewerbebetrieb).

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1. BELANGE DER RAUMORDNUNG

§ 1 des BauGB fordert die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung. Die kommunalen Entwicklungen sind aus der Planung abzuleiten bzw. aufeinander abzustimmen.

3.1.1. LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 1994 wird in der zeichnerischen Darstellung (Teil II, verbindliche Festlegungen) für den Planungsraum Folgendes dargestellt:

- der Planungsraum liegt innerhalb des ländlichen Raumes,
- Raum außerhalb der Ordnungsräume, in denen Maßnahmen durchzuführen sind, die dazu beitragen diese Räume so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird
- Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung
- östlich des Plangebietes verläuft eine Haupteisenbahnstrecke im elektrischen Betrieb.

3.1.2. REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)

Ein Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer liegt nicht vor. Es liegt lediglich ein Entwurf von 1988 vor.

In der zeichnerischen Darstellung des Entwurfes des Regionalen Raumordnungsprogrammes wird für den Planungsraum Folgendes dargestellt:

- Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung (Quarzsand und Quarzit)
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung.

Ein zukünftiger Abbau von Quarzsanden wird an dieser Stelle im Weiteren nicht mehr beabsichtigt, weil sich entsprechend vorgenommener Bodenuntersuchungen ergeben hat, dass der vorhandene Quarzsand sehr stark mit Lehm durchsetzt ist.

Im Weiteren wird durch die Festsetzung von Industriegebietsflächen nördlich und westlich der vorhandenen Bodenabbaustätte das Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung in seiner Eignung und besonderen Bedeutung nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Entsprechend der vorhandenen Gegebenheiten und der Entwicklungsziele der Gemeinde ist die konkrete Planung mit den Inhalten der Raumordnung vereinbar.

3.2. STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moormerland für den Ortsteil Neermoor-West werden für den Planungsraum des Bebauungsplanes Nr. N 18 gewerbliche Bauflächen sowie im Bereich des Abbaugewässers Wasserflächen sowie umliegende Grünflächen dargestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird westlich der dargestellten Wasserfläche innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche eine Lagerfläche innerhalb des Industriegebietes festgesetzt. Hierdurch entsteht eine planerische Abweichung zu den Inhalten des Flächennutzungsplanes. Diese Abweichung zur Flächendarstellung ist als sehr gering zu bezeichnen. Die Grundzüge der Planung innerhalb dieses Nutzungsraumes werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Inhalt des Flächennutzungsplanes kann diesbezüglich bezeichnet werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Inhalte des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich.

3.3. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 (5) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Demzufolge wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen.

3.4. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE (NATUR UND LANDSCHAFT)

In der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB sind in den Bauleitplänen die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB).

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 8 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 8a (1) BNatSchG) bzw. der Verursacher des Eingriffs zu verpflichten, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 8 (1) BNatSchG).

Die Gemeinde Moormerland hat im Zuge eines Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. N 18 im Ortsteil Neermoor die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Aufgabe des Grünordnungsplanes ist es, die Belange des Umweltschutzes (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) umfassend zu berücksichtigen, so dass die Entwicklung und Festsetzung von Maßnahmen mit den unvermeidbaren Eingriffen in den Naturhaushalt – die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sind – vermieden, minimiert bzw. kompensiert werden können. Dieses ist im Rahmen des anliegenden Grünordnungsplanes im Zuge der Eingriffsregelung konkret angewendet worden.

Hinsichtlich dem formulierten Planungsziel der Gemeinde Moormerland, notwendige gewerbliche Bauentwicklungsflächen in Anlehnung an einen bereits deutlich vorgeprägten gewerblichen Nutzungsraum zu ent-

wickeln und der sich hierzu bereits abgezeichneten naturschutzfachlichen Akzeptanz, wird dem städtebaulichen Belang ein Vorrang gegenüber dem Belang von Natur und Landschaft eingeräumt. Dementsprechend werden im Grünordnungsplan konkrete Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in die Natur und Landschaft formuliert und im Bebauungsplan über Festsetzungen aufgenommen.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen des Grünordnungsplanes im Bebauungsplan festgesetzt:

- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB).

Im Rahmen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. N 18 werden die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wird der ökologische Eingriff, hervorgerufen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes, bewertet. Hierzu sind neben den im Bebauungsplan festgesetzten und genannten Ausgleichsmaßnahmen auch Maßnahmen zur Kompensation außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes notwendig. Dementsprechend werden Ersatzmaßnahmen in einer Gesamtgröße von 1,7 ha anteilig auf dem Flurstück 51, der Flur 30, der Gemarkung Neermoor festgesetzt. Auf dieser Fläche werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. N 18 durchgeführt (s. Kap. 4.6 der Begründung zum Bebauungsplan).

3.5. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. N 18 liegt nördlich des Bebauungsplanes Nr. N 12 und kann als Erweiterung des bereits vorhandenen Gewerbe- und Industriegebietes nördlich der „Industriestraße“ betrachtet werden. Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moormerland weitere gewerbliche Bauflächen sowie Sonderbauflächen für Windenergieanlagen. Südlich des Plangebietes befinden sich lt. Darstellung des Flächennutzungsplanes Wohnbauflächen.

Für die einzelnen umliegenden Baugebiete gelten die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Teil I Schallschutz im Städtebau. Für allgemeine Wohngebiete (WA) gelten tagsüber (6-22 Uhr) 55 dB (A) und nachts (22-6 Uhr) 40 dB (A).

Zum Schutz der heranrückenden bzw. vorhandenen umliegenden Wohnnutzung ist die akustische Situation vor Ort zu bewerten um eventuelle Konfliktlagen im Zuge der Planung zur koordinieren. Zur Beurteilung der Lärmimmission, ausgehend vom Plangebiet, ist dementsprechend vom Büro für Lärmschutz (Dipl.-Ing. H. Jacobs, beratender Ingenieur VBI) ein Schallgutachten erarbeitet worden (s. Anlage). Im Rahmen des Gutachtens werden den einzelnen Nutzungsräumen Schallleistungspegel bzw. flächenbezogene Schallleistungspegel nach Angaben des Nds. Landesamtes für Immissionsschutz in Hannover und in Anlehnung an die DIN 18005 zugeordnet. Hiernach wird für das im Bebauungsplan festgesetzte Industriegebiet ein flächenbezogener Schallleistungspegel (FSP) von > 75 dB je m² tagsüber und > 60 dB je m² nachts zugrunde gelegt, dessen Einhaltung über eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan rechtsverbindlich geregelt wird (s. Kap. 4.7).

Unter Annahme der oben genannten Schallpegel und der Lage des bezeichneten Wohngebietes in über 300 m Entfernung, werden somit die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Hinsichtlich dem bezeichneten Lärmimmissionsgutachten entsteht durch die Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Industriegebietes in südliche Richtung bei Einhaltung des festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegels (FSP) keine unverträgliche Konfliktlage zum angesprochenen Wohngebiet.

3.6. ALTABLAGERUNGEN

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Das Datenmaterial wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen (siehe Nachrichtliche Hinweise im Bebauungsplan).

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

4.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Industriegebiet (GI)

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt entsprechend der unter Kapitel 1.0 – Anlass und Ziel der Planung – formulierten Planungsabsichten im Bereich stark vorgeprägter gewerblicher Nutzungsstrukturen ein Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festzusetzen.

Die Festsetzung des Industriegebietes erfolgt zur Weiterentwicklung der bezeichneten industriellen Produktionsstätte sowie zur Realisierung notwendiger Lagerflächen. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 9 (3) Nr. 2 wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Diese Nutzungsart steht im Widerspruch zur vorhandenen und geplanten städtebaulichen Zielsetzung.

Zur Koordination der akustischen Situation im Planungsraum bzw. zum Schutz der heranrückenden Wohnbebauung, wird entsprechend dem anliegenden Schallimmissionsgutachten bzw. dem Kap. 3.5 der Begründung, innerhalb des Industriegebietes (GI) ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 75 dB/m² tags und 69 dB/m² nachts festgesetzt, welcher nicht überschritten werden darf. Dieses wird gem. § 1 (4) BauNVO, wonach Baugebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen definiert werden können, vorgenommen.

4.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO durch die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,8 und die festgesetzte Baumassenzahl BMZ 9.0 definiert. Die Festsetzung der Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO und soll einen hohen Entwicklungsspielraum innerhalb des Plangebietes ermöglichen. Das Gleiche gilt für die festgesetzte Baumassenzahl, die in Anlehnung an die festgesetzte Grundflächenzahl ein hohes Maß an planerischem Spielraum ermöglicht. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine hohe Ausnutzbarkeit und damit verbundene Wirtschaftlichkeit der Grundflächen je Grundstücksfläche. Dieses entspricht dem planerischen Grundsatz gem. § 1a BauGB, mit Grund und Boden

sparsam und schonend umzugehen. Zudem wird dem konkreten Bedarf an baulichem Expansionsraum Rechnung getragen.

4.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Innerhalb des festgesetzten Industriegebietes (GI) gem. § 9 BauNVO wird die Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO als abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Über die Aufhebung der Längenbeschränkung im Plangebiet soll dem Gewerbebetreibenden ein erhöhter Entwicklungsspielraum und damit eine höhere Wirtschaftlichkeit der Grundstücksfläche eingeräumt werden. Zudem sind innerhalb von Industriegebieten Gebäudelängen von über 50 m allein aus der betrieblichen Struktur heraus notwendig. Die Festsetzung der offenen Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 50 m würde den planerischen Zielvorstellungen und Entwicklungszielen innerhalb von Industriegebieten entgegenwirken.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen werden innerhalb des Bebauungsplanes mit 1m bzw. 3 m Abstand zu den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und mit 1m Abstand zu der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, um einen möglichst großen Spielraum für die bauliche Nutzung der Fläche zu schaffen. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sowie die nach Landesbauordnungsrecht zulässigen baulichen Anlagen zulässig.

4.4. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Nördlich und östlich des Bebauungsplanes verlaufen Gewässer II. Ordnung der Sielacht Moormerland (Harms-Nebenschloot, Zehnfußschloot). Entsprechend den Satzungen der Sielacht sind zu den klassifizierten Gewässern II. Ordnung Räumstreifen einzuhalten. Im Bebauungsplan werden die Räumstreifen dementsprechend als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Das Gleiche gilt für die Randbereiche des vorhandenen Bodenabbaugewässers. Innerhalb dieser privaten Grünflächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. N 18 durchgeführt (sh. Kap. 5.6.3 und 5.6.4 des GOP). Diese Maßnahmen werden zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Realisierung des Bebauungsplanes, festgesetzt.

Die private Grünfläche parallel zum „Unterettinger Weg“ kann zum Zweck der Erschließung auf einer Breite von insgesamt 10 m je Grundstück unterbrochen werden.

4.5. WASSERFLÄCHEN SOWIE FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich ein Bodenabbaugewässer der Firma Hagemeyer & Co., Industriestraße, welches im Zuge des Bodenabbaus auf der Grundlage der Plangenehmigung des „Bodenabbaus Nr. 660“ vom 18.08.1980 entstanden ist. Der Bodenabbau ist abgeschlossen, da die wirtschaftliche Sandausbeute nicht mehr gegeben ist. Im Bebauungsplan wird die vorhandene Wasserfläche überplant und entsprechend § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Eine nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB der plangenehmigten Fläche erfolgt nicht.

4.6. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Kompensationsmaßnahmen auf der Eingriffsfläche

Innerhalb des Bebauungsplanes sind zu den bereits bezeichneten Gewässern II. Ordnung der Sielacht Moormerland Gewässerrandstreifen einzuhalten. Die Randstreifen werden gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als private Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Innerhalb dieser privaten Grünflächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB entsprechend den Inhalten des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. N 18 (Kap. 5.6.3 und 5.6.4 des GOP) durchgeführt. Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gelten als Maßnahme zur Kompensation des Eingriffs in die Natur und Landschaft.

Im Bereich des Abbaugewässerrandstreifens werden die Flächen sich selbst überlassen, wobei die Gewässerrandstreifen entlang der klassifizierten Gewässer extensiv zu nutzen sind. Hier soll max. 1-2 mal im Jahr gemäht werden, der Gehölzaufwuchs ist zu entfernen.

Kompensationsmaßnahmen auf extern liegenden Flächen

Entsprechend dem Inhalt des Kap. 3.4 der Begründung zum Bebauungsplan sowie dem Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan sind zur Kompensation des zulässigen Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Innerhalb des Plangebiets (Eingriffsfläche) wird ein sogenannter Teilausgleich erzielt. Zur abschließenden Kompensation sind Maßnahmen außerhalb der Eingriffsfläche auf Ersatzflächen, die Bestandteil des Bebauungsplans sind, nach Maßgabe des Kap. 5.7.1 des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB durchzuführen.

Dementsprechend wird in Anlehnung an die Gesamtplanung für die Gestaltung und Herrichtung des Flurstücks 51, Flur 30, Gemarkung Neermoor (Biotopgestaltungsplan Flächenpool Fennenland) die Aufwertung / Optimierung einer ca. 1,72 ha großen Teilfläche geplant. Hier wird vorgesehen, Intensivgrünland auf feuchterem Standort aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und höherwertige bzw. vielfältigere Biotopstrukturen zu entwickeln.

4.7. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Innerhalb des Bebauungsplanes werden zur Einbindung des Plangebietes in die umliegenden Raum- und Landschaftsstrukturen entlang der Gewässerrandstreifen im Nordosten sowie zur Abgrenzung der gewerblichen Flächen zum Abbaugewässer Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (PF) festgesetzt. Innerhalb dieser festgesetzten Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze vorzusehen (siehe Pflanzliste des GOP).

Die Pflanzmaßnahmen sind nach der Fertigstellung von Bauvorhaben in der darauf folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Für die Bepflanzung sind folgende Gehölze zu verwenden:

Bäume:	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Esche	Fraxinus excelsior
	Stieleiche	Quercus robur
Sträucher:	Faulbaum	Frangula alnus

Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Gemeiner Schneeball	Viburnum spec.
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Weißdorn	Crataegus monogyna

Folgende Qualitäten werden empfohlen:

Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm

Eine Ergänzung durch heimische Arten wie z. B. Schwarzerle, Weißbirke, Moorbirke, Hainbuche, Feldahorn, Heckenkirsche, Waldgeißblatt und Efeu ist möglich.

Als Pufferzone zwischen dem Teich und dem Industriegebiet sowie nach außen zur freien Landschaft sind weitere Anpflanzungen als freiwachsende Strauch-Baumhecken, auch in Ergänzung bereits teilweise vorhandener Gehölze, mit standortgerechten Gehölzen vorgesehen (PF und PEF).

4.8. FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Westlich der vorhandenen Abbaustätte befinden sich zum Teil vereinzelte Gehölzbestände, die im Rahmen des Bebauungsplanes erhalten werden sollen. Zudem soll innerhalb des bezeichneten Gehölzstreifens entsprechend dem Inhalt des Grünordnungsplanes eine Zusatzbepflanzung erfolgen (s. Kap. 5.6.2 des GOP). Dementsprechend wird im Bebauungsplan eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt (PEF), in der der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und nach Maßnahme des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan zu ergänzen ist.

5.0 VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrliche Erschließung**
Die Anbindung des Plangebietes an die umliegenden Raumstrukturen erfolgt über den „Unterettinger Weg“, die „Industriestraße“ und nach außen über die „Kirchstraße“ (Landesstraße L2).
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Schmutz- und Abwasserbeseitigung über den Anschluss an die vorhandene Kanalleitung zur zentralen Kläranlage nach Neermoor.
- **Wasserversorgung**
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen.
- **Oberflächenentwässerung**
Das Regenwasser von Dachflächen und von Flächen anderer Nutzung, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse die Versickerung zulassen. Sollte eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich sein, so ist dieses in die umliegenden, offenen Gräben der Sielacht Moormerland (Gewässer II. Ord-

nung) abzuleiten. Die erforderliche Einleitungserlaubnis wird zu gegebener Zeit beantragt. Die baulichen Hinweise der Siedlungsrichtlinie werden bei der Realisierung der Planung beachtet.

- **Brandschutz**
Im Interesse ordnungsgemäßer Vorkehrungen für den Brandschutz, sind auf den erforderlichen Rohrleitungen Wasserentnahmestellen (Hydranten) vorzusehen. Die erforderlichen Entnahmestellen müssen innerhalb bebauter Gebiete in einer Entfernung von weniger als 150 m zur Verfügung stehen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Ortstermin mit dem zuständigen Brandschutzprüfer zu vereinbaren. Die Beurteilung aus brandschutzrechtlicher Sicht für einzelne Vorhaben von besonderer Art und Nutzung erfolgt im Bauantragsverfahren.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über private Telekommunikationsanbieter.

6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

6.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung)
- PlanzVO (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung)
- NNatSchG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung)

6.2. VERFAHRENSÜBERSICHT / PLANVERFASSER

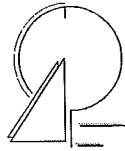
6.2.1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 21.07.1978 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 18 Ortsteil Neermoor gefasst.

6.2.2. PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. N 18 Ortsteil Neermoor erfolgte im Auftrage der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Vareler Straße 9 · 26349 Jade / Jaderberg
Telefon (0 44 54) 91 83 82
Telefax (0 44 54) 91 83 80

DATUM:

11. JUNI 2002

GEZ. O. MOSEBACH

UNTERSCHRIFT

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom **05. Dez. 2001** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 13. JUNI 2002

GEZ. PALM
BÜRGERMEISTER

L. S.

ANLAGE

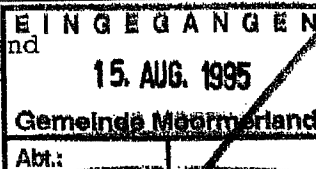
LÄRMIMMISSIONSGUTACHTEN

BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ DIPL.-ING. JACOBS

BURO FÜR LÄRMSCHUTZ*Dipl.-Ing. H. Jacobs — Beratender Ingenieur VBI**Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Lärmschutz*Büro für Lärmschutz - Weissenburg 29 - 26871 PapenburgGemeinde Moormerland
z. Hd. Herrn Spott

Postfach 11 20

26793 Moormerland

*Schallschutz in der Bauleitplanung**Schallmessung**Industrielärm**Verkehrs- und Nachbarschaftslärm**Bau- und Raumakustik**PLANUNG · MESSUNG · GUTACHTEN**☎ 0 49 61 / 55 33 · Fax 0 49 61 / 51 90**Ihre Nachricht vom**Ihre Zeichen**Meine Nachricht vom**Meine Zeichen**Datum*

03.08.95

IV-Sp/PK

AJa

14.08.1995

*Betr.:*Erweiterung der Lagerflächen der Fa. Hagemeier
hier: Schalltechnische Stellungnahme, Ordn.Nr.: 9508721

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich beziehe mich auf Ihr o.g. Schreiben, sowie das Telefonat mit Ihrem sehr geehrten Herrn Spott vom 14.08.95.

Die Betonsteinfirma Hagemeier plant die Erweiterung Ihrer Lagerflächen. Dies wird erforderlich, da sich die Produktpalette der Firma erweitert hat.

Eine Ausweitung der LKW-Bewegungen ist nicht geplant. Betriebszeiten und vorhandene Lärmquellen sollen unverändert bestehen bleiben. Die Lage der Zufahrt zum Betriebsgelände, sowie die An- und Abfahrt der LKWs über die Industriestraße werden beibehalten.

Unter Voraussetzung der o.g. Angaben ist mit einer wesentlichen Änderung der Lärmimmissionen an der benachbarten Wohnbebauung, die über 300 m entfernt liegt, nicht zu rechnen.

Für die genaue Ermittlung der Lärmimmissionen und den Nachweis über die Einhaltung der Richtwerte sind detailliertere Angaben zum Betriebsablauf und die Lärmquellen erforderlich.

In der Hoffnung, daß ich Ihnen mit diesen Angaben dienen konnte, verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen



2. el. H. Anlage zur Begründung
Bankverbindung: Kreissparkasse Papenburg (BLZ 285 515 60) Konto-Nr. 1545

BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ

Anlage 1

Zuordnung von Schalleistungspegeln bzw.
flächenbezogenen Schalleistungspegeln
zu den Teilflächen

Nach Angaben des Nds.Landesamtes für
Immissionsschutz in Hannover und in
Anlehnung an die DIN 18005 "Schallschutz
im Städtebau" sind für gewerblich und
industriell genutzte Flächen folgende
flächenbezogene Schalleistungspegel L''_{WA}
anzustreben:

$L''_{WA} = 57,5 - 62,5 \text{ dB je m}^2 \text{ tags} = G_{Ee}$
 $42,5 - 47,5 \text{ dB je m}^2 \text{ nachts}$

$L''_{WA} = >62,5 - 67,5 \text{ dB je m}^2 \text{ tags} = G_E$
 $>47,5 - 52,5 \text{ dB je m}^2 \text{ nachts}$

$L''_{WA} = >67,5 \text{ dB je m}^2 \text{ tags} = G_{Ie}$
 $>52,5 \text{ dB je m}^2 \text{ nachts}$

$L''_{WA} = >75 \text{ dB je m}^2 \text{ tags} = G_I$
 $>60 \text{ dB je m}^2 \text{ nachts}$