Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN NR. N 14 A

mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. N 14

ORTSCHAFT NEERMOOR

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: RASTEDE, JUNI 2004

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

OLDENBURGER STRAßE 211 - 26180 RASTEDE
TEL.: 04402/9116-30 - FAX: 04402/9116-40
E-MAIL: INFO@DIEKMANN-MOSEBACH.DE

2. AUSFERTIGUNG

INHALTSÜBERSICHT *SEITE*

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 1

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN 1

2.1 KARTENMATERIAL 1

2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 2

2.3 NUTZUNGSSTRUKTUR 2

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE 2

3.1 BELANGE DER RAUMORDNUNG 2

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 3

3.2 STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG 3

3.3 STAND DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG / ANGRENZENDE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG 3

3.4 BERÜCKSICHTIGUNG DES UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNGSGESETZES (UVPG) IN DER BAULEITPLANUNG 4

3.5 BELANGE DES SCHALLSCHUTZES (GEWERBELÄRMIMMISSIONEN) 4

3.6 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES 5

3.7 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT 5

3.8 ALTABLAGERUNGEN 6

3.9 BELANGE DES STRAßENVERKEHRS 6

3.10 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT 6

3.11 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT 6

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 7

4.1 GLIEDERUNG DER BAUGEBIETE 7

4.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 8

4.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 8

4.4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 9

4.5 VERKEHRSFLÄCHEN 10

4.5.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen 10

4.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung *11*
4.5.3 Bereich ohne Ein-und Ausfahrten *11*
4.5.4 Ein-und Ausfahrtsbereiche *11*
4.6 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN 11
4.7 WASSERFLÄCHEN 11
4.8 FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES 12
4.9 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 12
4.10 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELEGENDE FLÄCHEN 12
4.11 ANPFLANZEN VOM BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN 12
4.12 FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN, ... 13
4.13 ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN 13
5.0 FLÄCHENBILANZ 14
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 14
7.0 VERFAHRESGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE 15
7.1 RECHTSGRUNDLAGEN 15
7.2 PLANVERFASSER/SATZUNGSBESCHLUSS 16

ANLAGEN[1]

- SCHALLTECHNISCHER BERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. N 14A ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, LINGEN
- GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1 Sind die Anlagen nicht beigefügt, so können diese angefordert werden !

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt, im Osten der Ortslage Neermoor und unmittelbar westlich der Ortslage Warsingsfehn den Bebauungsplan Nr. N 14A mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. N 14 aufzustellen und eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung der dort vorhandenen gewerblichen Strukturen bauleitplanerisch abzusichern.

Anlass der Planung ist es, unter Berücksichtigung der übergeordneten raumordnerischen Zielsetzung einer Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstrukturen zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im ländlich strukturierten Raum sowie in Übereinstimmung mit den konkreten Zielvorstellungen örtlicher Gewerbetreibender im Anschluss an den durch gewerbliche Nutzungen vorgeprägten Bereich an der Wankelstraße geeignete Flächen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen. Durch die bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und die sehr gute verkehrliche Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz erweist sich dieser Standort als prädestiniert für dieses Vorhaben.

Ziel der Planung ist es, ein Gebiet zu entwickeln, welches sich in die unmittelbar angrenzenden Strukturen an der Wankelstraße einfügt. Demnach werden im Bebauungsplan Gewerbegebiete bzw. ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen mit einem den angrenzenden städtebaulichen Strukturen angepassten Maß der baulichen Nutzung verbindlich festgesetzt. Die Einbindung des Plangebietes in den angrenzenden offenen Landschaftsraum sowie die innere Durchgrünung wird über landschaftstypische Gehölzpflanzungen sowie den Erhalt bereits vorhandener Grünstrukturen erreicht. Zur Erreichbarkeit der östlich des Plangebietes liegenden Kompensationsflächen sowie zur Sicherung bereits vorhandener Erschließungswege werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Um eine Verträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzung mit den vorhandenen Strukturen auch unter Berücksichtigung des auftretenden Gewerbelärms sicherzustellen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung ein Schallimmissionsgutachten erstellt, in dem eine Kontingentierung der zulässigen Lärmpegel für das Plangebiet vorgenommen wurde. Die Inhalte dieser Beurteilung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über die Gliederung der Bauflächen und die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln (LSP) für die jeweiligen Teilbereiche bauleitplanerisch abgesichert.

Die im Zuge eines Oberflächenentwässerungskonzeptes für das Plangebiet ermittelten notwendigen Anlagen zur Regenrückhaltung werden auf Flächen, die östlich des Geltungsbereiches liegen, realisiert. Für diesen Bereich wird im Rahmen der 8. Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren zur vorliegenden Planung aufgestellt wird, ein umfassendes Freiflächenkonzept zur Entwicklung von Natur und Landschaft erstellt, in den die o. g. Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung eingebunden werden.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. N 14A wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten digitalisierten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Osten der Ortschaft Neermoor und westlich der Ortslage Warsingsfehn. Die Fläche erstreckt sich über ca. 8 ha. Sie wird im Westen begrenzt durch die Wankelstrasse und im Norden teilweise durch die Osterstraße (L 14) sowie das Gewässer II. Ordnung der Sielacht Moormerland „Leegmoorschloot Ost". Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 NUTZUNGSSTRUKTUR

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind zum Teil durch gewerbliche Nutzung vorgeprägt. Nördlich der Leegmoorstraße befinden sich ein Gasthof mit Beherbergungsbetrieb sowie diverse andere Gewerbebetriebe (Transport- und Bauunternehmen, Verkaufs- und Reparaturbetrieb für Wohnmobile). Dieser gewerblichen Nutzung sind sowohl nördlich als auch unmittelbar südlich an die Leegmoorstraße angrenzend Wohnhäuser zugeordnet. Die Flächen südlich der Leegmoorstraße werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Auf dem Flurstück 138 sowie 68/2 liegen weitere einzelne Wohngebäude. Das Plangebiet wird durchzogen von kleineren Entwässerungsgräben und Grüppen, an denen sich zum Teil Gehölzstrukturen entlang ziehen.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 BELANGE DER RAUMORDNUNG

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. N 14A einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1.1 LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP)

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) enthält für das betreffende Planungsgebiet folgende Aussagen. Die Gemeinde Moormerland wird allgemein dem ländlichen Raum zugeordnet, in dem Maßnahmen durchzuführen sind, die dazu beitragen, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. So ist grundsätzlich eine Siedlungsstruktur zu entwickeln, die u. a. durch Stärkung der ansässigen Betriebe ein differenziertes Angebot an qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen schafft. In Teilräumen, in denen die Wirtschaftskraft unter dem Landesdurchschnitt liegen, ist die gewerbliche Wirtschaft insbesondere zu fördern. In der Planzeichnung liegt das Gebiet

- unmittelbar an der Autobahn A 31 (Emden - Leer – Lingen) mit Anschluss an die Autobahn A 28 in Richtung Oldenburg,
- innerhalb eines Grundwasservorkommens, welches aus Landessicht für eine Festlegung von Vorsorgegebieten für Trinkwassergewinnung in den regionalen Raumordnungsprogrammen in Betracht kommt,
- innerhalb eines Gebietes, das aus Landessicht für die Festlegung als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft in den regionalen Raumordnungsprogrammen in Betracht kommt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die Entwicklung und bedarfsgerechte Erweiterung eines bereits durch gewerbliche Nutzung vorgeprägten Bereiches vorbereitet. Da es sich bei den Darstellungen des LROP lediglich um großräumig angelegte Vorschläge zur Festlegung im regionalen Raumordnungsprogramm handelt, sind die Inhalte des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar. Das genannte Planungsziel der Weiterentwicklung vorhandener Gewerbegebiete in der eher strukturschwachen Gemeinde Moormerland entspricht den o. g. allgemeinen Zielen der Raumordnung.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer liegt derzeit im Entwurf aus dem Jahr 1988 vor und besitzt keine Rechtskraft.

3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland aus dem Jahr 1999 wird ein ca. 50 m breiter Streifen östlich der Wankelstraße als gewerbliche Baufläche dargestellt. Östlich angrenzend befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. In der 8. Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB aufgestellt wird, erfolgt eine Anpassung der Darstellungen. Zudem wird in dieser Flächennutzungsplanänderung beabsichtigt, die Flächen zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem Siedlungsband westlich der Königsstraße in der Ortslage Warsingsfehn als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf Flächen für die Landwirtschaft darzustellen, um so zusammenhängend Flächen für notwendige Kompensationsmaßnahmen zu sichern. Diese sind u. a. für den Ausgleich der durch den Bebauungsplan Nr. N 14 A vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird für diesen Bereich ein umfassendes Gestaltungskonzept erarbeitet.

Weiterhin wird über die Darstellung der Maßnahmenflächen planerisch sichergestellt, dass eine weitere gewerbliche Entwicklung in diesem Raum nicht beabsichtigt ist.

3.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung / angrenzende verbindliche Bauleitplanung

Für die Flächen zwischen der Autobahntrasse der A 31 im Westen und der Wankelstraße im Osten sowie für einen Teilbereich östlich der Wankelstraße gilt bis dato der Bebauungsplan Nr. N 14 bzw. dessen erste Änderung. Innerhalb dieses Planes (1. Änderung) werden Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 und einer Geschossflächenzahl von GFZ = 1,2 festgesetzt. Die Erschließung der Bereiche westlich der Wankelstraße werden durch die Festsetzung von Planstraßen abgesichert. Im Bereich östlich der Wankelstraße, der sich jetzt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. N 14A befindet, wird zudem eine Planstraße festgesetzt, die der Erreichbarkeit der östlich hieran anschließenden Kompensationsflächen zu Pflegezwecken dient. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. N 14 werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt, die für den Teilbereich östlich der Wankelstraße geltenden Festsetzungen werden mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 14A außer Kraft gesetzt.

3.4 BERÜCKSICHTIGUNG DES UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNGSGESETZES (UVPG) IN DER BAULEITPLANUNG

Die Europäische Union hat im Jahr 1997 eine UVP-Änderungsrichtlinie verabschiedet, die für die Durchführung der UVP in den einzelnen Mitgliedsstaaten, basierend auf der UVP-Richtlinie von 1985, umfangreiche inhaltliche und rechtliche Veränderungen der bestehenden Verhältnisse erforderlich macht. Die nationale Umsetzung erfolgte in der Bundesrepublik im September 2001 durch das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Maßgaben zur UVP-Pflicht nach Landesrecht, die das neue UVP-Gesetz in Einzelfällen vorsieht (s. § 3 d UVPG), liegen derzeit lediglich als Gesetzentwurf vor.

Die BauGB-Novelle 2001 integriert wesentliche Verfahrenselemente der Umweltverträglichkeitsprüfung in das Baugesetzbuch. Der neu aufgenommene § 2a BauGB legt hierzu fest, dass bei bauplanungsrechtlichen Vorhaben, die der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht unterliegen, bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ein so genannter „Umweltbericht" in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen ist, um die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umwelt frühzeitig und umfassend zu ermitteln. In dem Umweltbericht sind zudem Maßnahmen zu beschreiben, die der Vermeidung oder Verminderung dienen bzw. zum Ausgleich erheblicher negativer Umwelteinwirkungen vorgenommen werden sollen.

Das vorliegende Planvorhaben ist gemäß der Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben" (§ 3 (1) Satz 1 UVPG i. V. m. Anlage 1, Nr. 18.7.2) als sonstiges städtebauliches Projekt im bisherigen Außenbereich mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 m² und 100.000 m² (hier ca. 42.000 m²) einzustufen, für das eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorgesehen ist. Die Gemeinde Moormerland ist auf Grund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des UVPG aufgeführten Kriterien zu dem Ergebnis gekommen, dass durch die Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebiete in der vorliegenden Flächengröße keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Eine UVP-Pflicht wird demnach für dieses Vorhaben nicht begründet, entsprechend kann auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB verzichtet werden. Fachinhaltlich ist über die Bauleitplanung und den zugehörigen Grünordnungsplan, der als Abwägungsmaterial zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft dient, den Anforderungen an einen Umweltbericht Rechnung getragen worden, auch wenn dieser nach den Richtlinien des UVPG nicht erforderlich ist.

3.5 BELANGE DES SCHALLSCHUTZES (GEWERBELÄRMIMMISSIONEN)

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. N 14A sind die Belange des Schallschutzes zu beurteilen. Die in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhandene Wohnnutzung im Außenbereich sowie die Wohnnutzung innerhalb der anliegenden Gewerbegebiete besitzen einen Schutzanspruch vor Lärmimmissionen, die von der vorhandenen sowie der geplanten Nutzung innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete ausgehen. Zur Beurteilung der Schallimmissionssituation vor Ort wurde von der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH ein Gutachten erstellt (Auszug s. Anlage), dem u. a. die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1) sowie die Richtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu Grunde gelegt werden.

Im Rahmen des schalltechnischen Berichts werden die Schutzansprüche der Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. N 14 sowie der unmittelbar östlich an das Plangebiet im Außenbereich liegenden Wohnhäuser berücksichtigt. Hierbei werden die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (65 dB tags/50 dB nachts) und für Mischgebiete (60 dB tags/45 dB nachts) und zu Grunde gelegt.

Bei der Entwicklung der gewerblichen Bauflächen werden zur Koordinierung der unterschiedlichen Nutzungs- und Schutzansprüche die zulässigen Lärmkontingente als flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP) für die festgesetzten Gewerbegebiete ermittelt. Hierbei wurde berücksichtigt, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches einer Vorbelastung durch die Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. N 14 und N 37 unterliegen. Die Berücksichtigung von anlagenbezogenem Fahrzeugverkehr auf der öffentlichen Straße im Sinne der TA Lärm ist nur für Gebiete nach Nr. 6.1.c bis f erforderlich, so dass eine entsprechende Beurteilung für Wohnnutzung in Gewerbegebieten entfällt. Da entlang der Wankelstraße zukünftig ausschließlich Gewerbegebiete angrenzen und im weiteren Verlauf auf der Osterstraße (L 14) von einer Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr auszugehen ist, ist über die Anwendung der DIN 18005 hinaus nach Abstimmung mit dem Landkreis Leer eine Beurteilung des anlagenbezogenen Fahrzeugverkehrs auf öffentlichen Straßen gemäß TA Lärm im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt entsprechend dem o. g. Gutachten eine Gliederung des Plangebietes gem. § 1 (4) BauNVO nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen durch die Festsetzung der für die Teilbereiche ermittelten flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP), so dass durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans keine unzulässigen Gewerbelärmimmissionen zu erwarten sind (s. Kap. 4.1).

3.6 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

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

3.7 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

In der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB sind in den Bauleitplänen die umweltschützenden Belange (siehe § 1 (5) Nr. 7 BauGB) zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG). Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen) (§ 19 (1) und (2) BNatSchG).

Die Gemeinde hat im Zuge eines landschaftsökologischen Gutachtens (Grünordnungsplan zum Bebauungsplan) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Aufgabe des Grünordnungsplanes ist, die Belange des Umweltschutzes (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) umfassend einzubeziehen, so dass die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt – die mit der Umsetzung des Bauleitplanes verbunden sind – durch die Entwicklung und Festsetzung von Maßnahmen vermieden, minimiert bzw. kompensiert werden können. Dieses ist im Rahmen des anliegenden Grünordnungsplanes im Zuge der Eingriffsregelung angewendet worden.

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Rahmen der Bauleitplanung durch die Maßgaben des Grünordnungsplanes berücksichtigt und über entsprechende Maßnahmen bzw. Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.8 ALTABLAGERUNGEN

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses 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 Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.9 BELANGE DES STRAßENVERKEHRS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. N 14 A tangiert im Norden die Landesstraße L 14 (Osterstraße). Unmittelbar daran grenzt das Flurstück 68/2, das im Bebauungsplan als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEE) festgesetzt wird. Gemäß § 24 (1) Nr. 1 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden. Zur Berücksichtigung dieser Regelung wird innerhalb der o. g. Fläche die Baugrenze in einem Abstand von 20, 00 m, ausgehend vom Fahrbahnrand festgesetzt. Auf der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 69 (1+6) NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1-1.4 nicht zulässig. Die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück sowie die derzeitige Erschließungssituation, die direkt von der L 14 aus erfolgt, genießen Bestandsschutz. Im Zuge einer Nutzungsänderung gemäß den Festsetzungen der vorliegenden Bauleitplanung wird die Erschließung über privatrechtliche Regelungen von der Wankelstraße aus über das Flurstück 114/5 gesichert.

3.10 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Gemäß der im Frühjahr 2001 in Niedersachsen verbindlich eingeführten Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) sind alle landwirtschaftlichen Betriebe in einem Radius von 600 m zu berücksichtigen, die zu einer Immissionsvorbelastung beitragen könnten. Innerhalb dieses Abstands, ausgehend von der Geltungsbereichsgrenze, befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe, die zu einer evtl. Geruchsbelastung führen könnten. Die Bewirtschaftungsmöglichkeiten der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Bauleitplanung nicht negativ beeinflusst, deren Erreichbarkeit wird auch weiterhin gewährleistet.

3.11 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft abschließend zu klären. Im Auftrag der Gemeinde wurde dementsprechend durch das Ingenieurbüro Schwerthelm + Tjardes, Schortens, ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, dessen Inhalte in den Bebauungsplan eingestellt werden. Das gesamte Plangebiet wird in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich gegliedert, dessen theoretische Grenze durch die Leegmorstraße dargestellt wird. In dem nördlichen Haupteinzugsgebiet zwischen Osterstraße (L 14) und Leegmoorstraße wird das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser über die vorhandene Regenwasserkanalisation der Wankelstraße abgeleitet. Da durch die zusätzliche Bodenversiegelung, die mit dem Bebauungsplan Nr. N 14A vorbereitet wird, weitere Volumina

anfallen, ist für diesen Bereich die Anlage eines Regenrückhaltegrabens erforderlich. Die planungsrechtliche Absicherung erfolgt über die Festsetzung einer entsprechend dimensionierten Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB südlich der Planstraße A (s. Kap. 4.8).

Das zusätzlich anfallende Regenwasser in dem Bereich zwischen Leegmoorstraße und Forstweg wird über Gräben und einen neu anzulegenden Regenwasserkanal in den vorhandenen Vorfluter eingeleitet. Entsprechend werden die hierfür entlang der Wankelstraße und der Leegmoorstraße erforderlichen Gräben als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

Für geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Nds. Wassergesetz bei der jeweils zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 GLIEDERUNG DER BAUGEBIETE

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. N 14A sind die Belange des Schallschutzes zu berücksichtigen. Zur Bestimmung und Koordination der unterschiedlichen Nutzungs- und Schutzansprüche untereinander wurde von der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, ein Schallimmissionsgutachten erstellt (s. Kap. 3.5), in der eine Lärmkontingentierung durch die Ermittlung der zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Teilflächen der Gewerbegebiete durchgeführt wurde. Demnach erfolgt im Bebauungsplan Nr. N 14 A zur Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders eine Gliederung der Gewerbegebiete nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gem. § 1 (4) BauNVO. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO sind nur Betriebe, Betriebsteile, Betriebsarten und Anlagen zulässig, deren flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP) die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Werte nicht überschreiten. Durch die Angabe der flächenbezogenen Schallleistungspegel werden die Emissionseigenschaften der Betriebe durch einen hinreichend präzisen Maßstab erfasst.

Da die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und einer mittleren Emissionshöhe von 5,00 m über Gelände durchgeführt wurde, kann bei Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses mit schallabschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden. Zur Vermeidung unzulässiger Emissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schallleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einem kleinen Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstliegenden Immissionsort und des flächenbezogenen Schallleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionsort (Zielwert) zu ermitteln. Dabei ist das Betriebsgrundstück ggf. in Teilflächen zu gliedern, bis der Abstand einer Fläche zum Immissionsort der Bedingung $r \geq 1{,}5\ d$ entspricht, wobei d der relevante Durchmesser der Teilflächen in Verlängerung des Abstandes r ist. Die Einhaltung des Zielwertes ist dann auf der Basis des konkreten Vorhabens durch eine überschlägige Schallausbreitungsberechnung oder eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose nachzuweisen.

Als gebietstypisch für Gewerbegebiete (GE) gelten entsprechend den Aussagen des Schallgutachtens, welches sich auf die Erläuterung des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie „Flächenbezogene Schallleistungspegel und Ökologie" bezieht, flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP) mit Werten zwischen

62,5 – 67,5 dB(A)/m² tags und 47,5-52,5 dB(A)/m² nachts, darunter liegende Werte ab einem FSP von 57,5 dB(A)/m² tags und 42,5 dB(A)/m² nachts sind als Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GEE) anzusprechen. Diese Gliederung (GE, GEE) bezieht sich ausschließlich auf die angesprochenen Emissionswerte, weitere Abstufungen zur Zulässigkeit bestimmter Nutzungsarten werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans nicht getroffen.

4.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiete (GE), Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GEE)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden gemäß den unter Kap. 1.0 (Anlass und Ziel) genannten Planungszielen zur Weiterentwicklung und Erweiterung der vorhandenen Nutzungsstrukturen Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß der zu berücksichtigenden Belange des Lärmschutzes (s. Kap. 3.4 bzw. Kap. 4.1) erfolgt eine Feinabstufung in Gewerbegebiete ohne Nutzungseinschränkungen (GE) und Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GEE), die sich ausschließlich auf die Zulässigkeit bestimmter Emissionswerte von Anlagen bezieht. Innerhalb der o. g. Gewerbegebiete bzw. des Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkungen sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Städtebauliche Fehlentwicklung durch gebietsuntypische Nutzungen sollen somit vermieden werden.

4.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) soll die Bebauungsdichte den angrenzenden städtebaulichen Strukturen angepasst werden. Im Bebauungsplan Nr. N 14, der unmittelbar im Südwesten anliegt, wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 festgesetzt. Demnach wird für die unmittelbar an die Wankelstraße festgesetzten Gewerbegebiete (GE) auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der Grundflächenzahl (§ 19 (1) BauNVO) auf GRZ = 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird mit GFZ = 1,2 bestimmt. Eine höhere Verdichtung würde sich auch auf die geplanten umfangreichen Kompensationsmaßnahmen, die östlich des Plangebietes vorgesehen sind, insbesondere hinsichtlich des Landschaftsbildes negativ auswirken. Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkungen (GEE) wird auf Grund der vorhandenen Flächenstruktur die Grundflächenzahl (GRZ) auf GRZ = 0,15 und die Geschossflächenzahl auf GFZ = 0,3 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gem. § 19 (4) BauNVO innerhalb der Gewerbegebiete (GE, GEE) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Weitere Ausnahmen über diese Überschreitunggen hinaus ergeben sich aus § 19 (4) Satz 4 BauNVO, sofern diese geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben bzw. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Unter diesen Voraussetzungen sind keine unzumutbaren Nutzungseinschränkungen auf den festgesetzten Gewerbegebieten durch die festgesetzte Grundflächenzahl zu erwarten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Plangebiet entsprechend der umliegenden vorhandenen baulichen Strukturen in den Gewerbegebieten sowie den Inhalten des Bebauungsplans Nr. N 14 über die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen, OkA_{max}) be-

stimmt. Diese darf innerhalb der neu zu entwickelnden Gewerbeflächen 12,00 m nicht überschreiten, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch unerwünschte Gebäudehöhen zu vermeiden. Um eine Abstufung zu dem nördlich angrenzenden, nicht gewerblich geprägten Bereich an der Osterstraße (L 14) zu erreichen und im Hinblick auf die kleinteilige Flächenstruktur wird hier eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gilt die oberste Gebäudekante. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße.

4.4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete (GE) wird entsprechend der vorhandenen Gebäudestruktur im Plangebiet und im Hinblick auf die Anforderungen an gewerblich genutzte Gebäude eine abweichende (a) Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Hierin sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gemäß den Bestimmungen des Niedersächsischen Straßengesetzes (§ 24 (1) Nr. 1 NStrG) (s. Kap. 3.9, Belange des Straßenverkehrs) wird innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkungen (GEE) auf dem Flurstück 68/2 die Baugrenze in einem Abstand von 20,00 m, ausgehend vom Fahrbahnrand der Landesstraße L 14 (Osterstraße) festgesetzt.

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) wird zur Sicherung einer einheitlichen Bauflucht ein Abstand von 5,00 m, ausgehend von den öffentlichen und den privaten Verkehrsflächen, eingehalten. Evtl. erforderliche zukünftige Straßenbaumaßnahmen zur Verbesserung der Einmündungssituation Wankelstraße/L 14 sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 114/5 zu verwirklichen, da die Baugrenze auf diesem Grundstück erst in einem Abstand von ca. 18,00 m, ausgehend von dem Einmündungsbereich festgesetzt wird.

Um das geordnete städtebauliche Bild nicht negativ zu beeinflussen und zur Einhaltung der Vorschriften des o. g. § 24 NStrG sind innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 69 (1+6) NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1-1.4 nicht zulässig. Als Ausnahme sind Werbeanlagen im Sinne des § 49 NBauO im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Wankelstraße, der Leegmoorstraße und der Planstraße A und der straßenseitigen Baugrenze zulässig, da diese die angestrebte Bauflucht nicht wesentlich beeinträchtigen. Ebenfalls unzulässig sind die o. g. Garagen und Nebenanlagen entlang der gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzten Gewässer II. und III. Ordnung, um deren ordnungsgemäße Unterhaltung sicherzustellen.

Die Baugrenze hält im weiteren Planbereich einen Abstand von 1,00 m bzw. 3,00 m zu den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie den Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, um unter Berücksichtigung einer sinnvollen baulichen Entwicklung der Flächen gegenseitige negative Beeinflussungen (z. B. Beschattung, Störung von Flora und Fauna, Beschädigung von Wurzelwerk) zu vermeiden.

Gemäß § 23 (3) BauNVO kann im Einzelfall ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 2,00 m als Ausnahme zugelassen werden, sofern es sich um untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 7b (1 und 2) NBauO handelt.

Hierzu zählen z. B. Eingangsüberdachungen, Balkone, Geländer oder Schornsteine, die nur einen geringfügigen Einfluss auf den optischen Eindruck des städtebaulichen Gefüges haben.

4.5 VERKEHRSFLÄCHEN

4.5.1 ÖFFENTLICHE STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine Verkehrsfläche (Leegmorstraße), die derzeit die Verbindung zwischen der Wankelstraße im Westen und der Königsstraße, Ortsteil Warsingsfehn, im Osten darstellt und die Erschließung der an der Leegmoorstraße gelegenen Wohnhäuser sichert. Die Befahrbarkeit ist zurzeit durch straßenverkehrsrechtliche Regelungen stark eingeschränkt, um eine Überlastung der Leegmoorstraße durch den Schwerlast- und Berufsverkehr und somit eine Beeinträchtigung der anliegenden Wohnnutzung durch die hierdurch auftretenden Lärm- und Schadstoffimmissionen zu vermeiden. Zudem ist die Straße auf Grund ihres Ausbauzustandes nicht für eine starke Verkehrsbelastung geeignet. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Erschließung des Plangebietes über die Osterstraße (L 14) und von dort über die Wankelstraße vorgesehen. Die Erschließung von der Königsstraße soll zukünftig durch technische Maßnahmen unterbunden werden, was auch im Hinblick auf die Störanfälligkeit der im Osten des Plangebietes vorgesehenen großflächigen Kompensationsmaßnahmen (s. Kap. 3.2) erfolgt. Demnach wird im Bebauungsplan der innerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilabschnitt der Leegmoorstraße als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt, die unmittelbar an einem als Fuß- und Radweg festgesetzten Bereich endet (s. Kap. 4.5.2). Hierdurch wird die Erschließung der südwestlichen Bereiche der Flurstücke 133 und 128 gewährleistet. Der unmittelbar im Nordosten an die Geltungsbereichsgrenze anschließende Bereich der Leegmoorstraße wird als Wendeanlage mit einem Radius von r = 9,00 m festgesetzt. Um eine Erschließung des Flurstücks 133, ausgehend von dem Wendehammer aus den o. g. Gründen auszuschließen, wird hier ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten verbindlich festgesetzt (s. Kap. 4.5.2).

Im Norden des Plangebietes wird entsprechend der ursprünglich getroffenen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. N 14 eine öffentliche Verkehrsfläche auf einer Breite von 10,00 m festgesetzt, die der derzeit hiernach festgelegten und bisher ungenutzten Parzellengröße entspricht. In Verbindung mit der Notwendigkeit, die Erschließung der im Osten unmittelbar angrenzenden Kompensationsflächen, die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. N 37 erforderlich sind, sicherzustellen, besteht durch die Festsetzung der Planstraße A die Möglichkeit, die hinter den bereits bestehenden Betrieben liegenden Gewerbeflächen unabhängig anzubinden. Eine innerbetriebliche Erschließungslösung ist somit nicht zwingend erforderlich, so dass eine flexiblere und effizientere Ausnutzung der Gewerbeflächen ermöglicht wird. Auch wenn derzeit die Nutzung dieser Flächen zur Erweiterung der vorhandenen Betriebe vorgesehen ist, kann und soll eine zusätzliche Ansiedlung von Betrieben auf den o. g. Flächen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Sinne einer größtmöglichen Anpassungsfähigkeit an die betriebliche Situation innerhalb dieses Bereiches ist somit die Festsetzung der Planstraße A in der vorliegenden Breite städtebaulich sinnvoll. Unmittelbar an der östlichen Grenze des Plangebietes ist eine Wendeanlage mit einem Radius von r = 9,00 m vorgesehen und sichert somit auch die Erschließung für dreiachsige Fahrzeuge. Da die dahinterliegenden Flächen im Rahmen der 8. Flächennutzungsplanänderung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden, ist eine Entwicklung zu Gewerbeflächen auch langfristig nicht vorgesehen.

Gemäß den Regelungen des Ursprungsplans wird eine Teilfläche im nordwestlichen Grenzbereich als öffentliche Verkehrsfläche zur Sicherung des Bestandes festgesetzt.

4.5.2 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Unter Berücksichtigung der unter Kap. 4.5.1 erläuterten Absicht, die Erschließungssituation des Plangebietes durch den Kraftverkehr zu koordinieren, wird eine Teilfläche der Leegmoorstraße als Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt, um die fuß- und radläufige Anbindung des Plangebietes auch weiterhin zu gewährleisten.

4.5.3 BEREICH OHNE EIN-UND AUSFAHRTEN

Gemäß den unter Kap. 4.5.1 gemachten Ausführungen zur Erschließung und Anbindung des Plangebietes an die umliegenden Strukturen wird zur Verkehrslenkung und somit zur Vermeidung von Verkehrsbelastungen auf der nordöstlich außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teilstrecke der Leegmoorstraße und der hiermit verbundenen Lärm- und Schadstoffimmissionen für die anliegende Wohnnutzung und auch zum Schutz der in diesem Bereich geplanten Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft (s. Kap. 3.2) auf dem Flurstück 133 innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB entlang der Leegmoorstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein Forstweg, dessen Ausbauzustand nicht für den Schwerlastverkehr geeignet ist. Demnach wird entlang dieser Straße ebenfalls ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

4.5.4 EIN-UND AUSFAHRTSBEREICHE

Zur ordnungsgemäßen Erschließung des Flurstückes 133 über die Leegmoorstraße aus Richtung Westen wird im Bebauungsplan auf einer Breite von 20,00 m ein Einfahrtsbereich gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

4.6 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Im Osten des Plangebietes unmittelbar nördlich der Leegmoorstraße befindet sich eine Grünfläche, deren Bestand durch die Festsetzung als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB gesichert wird.

4.7 WASSERFLÄCHEN

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Gewässer II. und III. Ordnung der Sielacht Moormerland, die zur ordnungsgemäßen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers dienen und somit in ihrem Bestand als Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt werden. Laut gültiger Satzung der Sielacht Moormerland ist entlang der Gewässer II. Ordnung ein 10,00 m breiter Räumstreifen und entlang Gewässer III. Ordnung ein 6,00 m breiter Räumstreifen von Bepflanzung und Bebauung freizuhalten, um die Durchführung notwendiger Unterhaltungsmaßnahmen gewährleisten zu können. Diesem Belang wird durch die Festsetzung Rechnung getragen, dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Wasserflächen Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 69 (1+6) NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1-1.4 nicht zulässig sind.

4.8 FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Entsprechend dem unter Kap. 5.0 erläuterten Oberflächenentwässerungskonzept werden zur abschließenden Regelung der Belange der Wasserwirtschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weitere Flächen zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB in den erforderlichen Breiten festgesetzt. Die notwendigen Anlagen sind zum Teil entlang der Leegmoor- und der Wankelstraße bereits vorhanden, zum Teil sind diese im Rahmen der Entwicklung des Gewerbegebietes neu zu erstellen. Die Unterhaltung der Entwässerungsgräben ist über die unmittelbar anliegenden, öffentlichen Verkehrsflächen möglich. Für notwendige Zufahrten ist eine Verrohrung auf bis zu 5,00 m je Grundstück zulässig.

4.9 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Entsprechend den Inhalten des Grünordnungsplans (GOP) zum Bebauungsplan sind zur Kompensation des zulässigen Eingriffs in die Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Innerhalb des Plangebietes wird ein sogenannter Teilausgleich erzielt. Zur abschließenden Kompensation sind Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes auf Ersatzflächen, die Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, nach Maßgabe des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB durchzuführen.

Dementsprechend werden für die mit der Realisierung des Bebauungsplans Nr. N 14 A verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen Ersatzmaßnahmen im östlich angrenzenden Bereich in der Gemarkung Neermoor, Flur 26, Flurstücke 82, 118, 121/5 (tlw.), 133 (tlw.), 136 (tlw.) und 144 (tlw.) (gesamte, in Anspruch genommene Fläche ca. 2,97 ha) benötigt.

4.10 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELEGENDE FLÄCHEN

Nordöstlich des Geltungsbereiches liegt auf dem Flurstück 114/3 ein Gebäude, welches derzeit durch eine private Zuwegung innerhalb des Geltungsbereiches erschlossen wird. Diese Verkehrsfläche wird im Rahmen der Entwicklung des Gewerbegebietes zum Teil verlagert und verläuft dann unmittelbar südlich des Leegmoorschlotes-Ost. Im Bebauungsplan wird diese Erschließungsfläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB als Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belasten ist.

4.11 ANPFLANZEN VOM BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt, um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung teilweise zu kompensieren.

Demnach werden zur Einbindung des Plangebietes in den offenen Landschaftsraum an der östlichen Grenze sowie zur Abgrenzung der unterschiedlichen Strukturen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Breiten von jeweils 5,00 m bzw. 3,00 m festgesetzt. Diese sind nach Maßgabe des Grünordnungsplans (GOP) zum Bebauungsplan entsprechend ihrer gestalterischen und ökologischen Funktion als standortgerechte Gehölzanpflanzungen anzulegen. Pflanzlisten sind dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan sowie den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

4.12 FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN,

Innerhalb des Plangebietes verlaufen entlang der vorhandenen Gräben und Grüppen Grünstrukturen, die zum größten Teil aus Strauchhecken bzw. Strauch-Baum-Hecken bestehen und eine natürliche Gliederung der unterschiedlichen Teilbereiche bilden. Diese Strukturen sowie größere Einzelgehölze wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans exakt in ihrer Lage bestimmt und zum größten Teil gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind die vorhandenen Gehölz- sowie die Grabenstrukturen auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Gehölzabgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind entsprechend nachzupflanzen.

Die vorhandenen Grünstrukturen, deren Erhalt durch ihre Lage nicht mit einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, werden durch Maßnahmen, die im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan konkret definiert werden, adäquat kompensiert. Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

4.13 ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN

Neben den unter Kap. 4.11 beschriebenen Gehölzstrukturen befinden sich zudem einzelne, das Gestaltungsbild prägende Einzelgehölze mit hoher ökologischer Wertigkeit. Diese wurden ebenfalls in ihrer Lage definiert und gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu schützende Einzelgehölze festgesetzt, die auf Dauer zu erhalten und zu pflegen sind. Die Baugrenzen werden in einem ausreichenden Abstand zur Stammmitte festgesetzt. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind entsprechend nachzupflanzen. Einzelbäume, deren Erhalt auf Grund ihrer Lage innerhalb des Plangebietes nicht mit einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, werden durch entsprechende Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, kompensiert.

5.0 FLÄCHENBILANZ

Flächenbilanz in m² (digital ermittelt)							
	Nutzungsart	vorhandene Nutzung		geplante Nutzung		Gesamt	
		m²	%	m²	%	m²	%
1.	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)			1.938,00	2,43%	1.938,00	2,43%
2.	Gewerbegebiete (GE)	20.264,00	25,39%	52.023,00	65,19%	72.278,00	90,59%
	davon: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern			3.663,00	7,04%		
	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern			1.011,00	1,94%		
3.	Straßenverkehrsfläche	1.791,00	2,24%	928,00	1,16%	2.719,00	3,41%
4.	Flächen für die Landwirtschaft	350,00	0,44%			350,00	0,44%
5.	Wasserfläche "Gräben" Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	1.831,00	2,29%	673,00	0,84%	2.504,00	3,14%
	Σ	**24.236,00**	**30,37%**	**55.562,00**	**68,78%**	**79.798,00**	**100,00%**

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes an die überregionalen Strukturen erfolgt über die Wankelstraße und die Osterstraße (L 14) nördlich des Geltungsbereich. Von dort erfolgt der Anschluss an die Autobahn A 31 (Anschlussstelle Neermoor). Die Erschließung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten „zweiten Baureihe" erfolgt nahezu ausschließlich über die Grundstücke selbst bzw. kann über die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße, Leegmoorstraße) erfolgen. Das Flurstück 68/2 im Norden des Plangebietes, auf dem sich derzeit ein Wohngebäude befindet, wird derzeit direkt über die Osterstraße erschlossen. Im Zuge einer Nutzungsänderung entsprechend den Festsetzungen der vorliegenden Bauleitplanung wird eine Zuwegung über die Wankelstraße und das Flurstück 114/5 im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen vorgesehen.

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

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

Oberflächenentwässerung

Im Auftrag der Gemeinde wurde durch das Ingenieurbüro Schwerthelm + Tjardes, Schortens, ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, dessen Inhalte in den Bebauungsplan eingestellt werden (s. Kap. 3.11 Belange der Wasserwirtschaft).

Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

Sonderabfälle

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRESGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

7.1 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),
NNatG	(Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
BNatSchG	(Bundesnaturschutzgesetz),
NGO	(Niedersächsische Gemeindeordnung).

7.2 PLANVERFASSER/SATZUNGSBESCHLUSS

Die Ausarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. N 14 A mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. N 14 erfolgte im Auftrage der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro:

Diekmann & Mosebach
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 211 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40

DATUM: 13. OKTOBER 2004

UNTERSCHRIFT

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom **10. Juni 2004** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 14. OKTOBER 2004

BÜRGERMEISTER

ANLAGEN[2]

- SCHALLTECHNISCHER BERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. N 14A, ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, LINGEN
- GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN

2 Sind die Anlagen nicht beigefügt, so können diese angefordert werden !

1.) Zusammenfassung

Die nachfolgende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass durch die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen bzw. eingeschränkten Gewerbegebietsflächen im Bebauungsplangebiet Nr. N 14 A - Ortschaft Neermoor - der Gemeinde Moormerland bei Einhaltung der zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel keine unzulässigen Lärmimmissionen zu erwarten sind.

Bei der Kontingentierung der flächenbezogenen Schallleistungspegel wurde davon ausgegangen, dass durch die Gewerbelärmvorbelastung der benachbarten Bebauungsplangebiete Nr. N 14 und N 37 die Immissionsrichtwerte im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung sowohl tags als auch nachts bereits ausgeschöpft werden. Um sicherzustellen, dass durch die zusätzlichen Gewerbelärmemissionen keine relevanten Erhöhungen im Sinne der gültigen Richtlinien hervorgerufen werden, werden an diesen Immissionspunkten anteilige Immissionszielwerte eingehalten, die die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die zulässigen Lärmkontingente als flächenbezogene Schallleistungspegel für die geplanten GE- bzw. GEe-Flächen ermittelt. Bei Festsetzung der angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel bestehen somit keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 14 A in der Gemeinde Moormerland.

Nachfolgende schalltechnische Untersuchung wurde nach bestem Wissen und Gewissen mit größter Sorgfalt erstellt. Dieser Bericht besteht aus 17 Seiten und 3 Anlagen.

Meßstelle nach § 26 BImSchG für Geräusche, Gerüche und Erschütterungen

Lingen, den 25.04.2002 SL/GS

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH
Immissionsschutz · Bauphysik
Locatr. 78 · 49809 Lingen (Ems)
Tel. 0591 - 800 16 - 0 · Fax 0591 - 800 16 - 20

ppa. Dipl.-Ing. Christoph Blasius

i. V. Dipl.-Ing. Sabine Lehmköster

1.) Zusammenfassung

Die nachfolgende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass durch die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen bzw. eingeschränkten Gewerbegebietsflächen im Bebauungsplangebiet Nr. N 14 A - Ortschaft Neermoor - der Gemeinde Moormerland bei Einhaltung der zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel keine unzulässigen Lärmimmissionen zu erwarten sind.

Bei der Kontingentierung der flächenbezogenen Schallleistungspegel wurde davon ausgegangen, dass durch die Gewerbelärmvorbelastung der benachbarten Bebauungsplangebiete Nr. N 14 und N 37 die Immissionsrichtwerte im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung sowohl tags als auch nachts bereits ausgeschöpft werden. Um sicherzustellen, dass durch die zusätzlichen Gewerbelärmemissionen keine relevanten Erhöhungen im Sinne der gültigen Richtlinien hervorgerufen werden, werden an diesen Immissionspunkten anteilige Immissionszielwerte eingehalten, die die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die zulässigen Lärmkontingente als flächenbezogene Schallleistungspegel für die geplanten GE- bzw. GEe-Flächen ermittelt. Bei Festsetzung der angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel bestehen somit keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 14 A in der Gemeinde Moormerland.

Nachfolgende schalltechnische Untersuchung wurde nach bestem Wissen und Gewissen mit größter Sorgfalt erstellt. Dieser Bericht besteht aus 17 Seiten und 3 Anlagen.

Lingen, den 25.04.2002 SL/GS

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH

Meßstelle nach § 26 BImSchG für Geräusche, Gerüche und Erschütterungen

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH
Immissionsschutz · Bauphysik
Locatelli. 78 · 49809 Lingen (Ems)
Tel. 0591 - 800 16 - 0 · Fax 0591 - 800 16 - 20

ppa. Dipl.-Ing. Christoph Blasius

i. V. Dipl.-Ing. Sabine Lehmköster

Lediglich im Nahbereich der Teilflächen 2 und 3 werden auf den direkt zugewandten Fassaden gegenüberliegender vorhandener Bürogebäude Beurteilungspegel hervorgerufen, die die Immissionsrichtwerte um weniger als 6 dB(A) unterschreiten. Ebenso werden die Richtwerte an den Baugrenzen des BP Nr. N 14 entlang der Wankelstraße um weniger als 6 dB(A) unterschritten. Auf Grund der Ausrichtung und Eigenabschirmung der vorhandenen bzw. möglichen Gebäude ist an diesen Punkten jedoch davon auszugehen, dass die Gewerbelärmvorbelastung hier die Immissionsrichtwerte nicht vollständig ausschöpft, sodass auch hier in Summe von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete auszugehen ist.

Somit ist bei Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel von keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Gewerbelärmeinwirkungen auszugehen.

Die angegebenen Schallleistungspegel für die Teilflächen 3, 8 und 9 sind für uneingeschränkte Gewerbegebiete (GE) als gebietstypisch einzustufen. Die ermittelten Werte für die Teilflächen 2, 4 und 5 bis 7 entsprechen der Obergrenze der für eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) bzw. der unteren Grenze der für uneingeschränkte Gewerbegebiete typischen Werte. Der flächenbezogene Schallleistungspegel für die Teilfläche 1 entspricht der unteren Grenze der für eingeschränkte Gewerbegebiete typischen Werte.

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinflüsse durch Geräuscheinwirkungen sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens textliche Festsetzungen zur Begrenzung der möglichen Schallemissionen der Gewerbeflächen als flächenbezogene Schallleistungspegel zu treffen. Die einzelnen flächenbezogenen Schallleistungspegel sind in der Planzeichnung anzugeben und festzusetzen.

Für die eigentliche Formulierung der textlichen Festsetzungen empfehlen sich folgende Ausführungen:

"In den gekennzeichneten Flächen des Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je m² Grundstücksfläche die jeweils in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) nicht überschreiten.

Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und einer mittleren Emissionshöhe von 5 m über Gelände durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses mit schallabschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.

Zur Vermeidung unzulässiger Emissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schallleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einen kleinen Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstliegenden Immissionsort und des flächenbezogenen Schallleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionsort (Zielwert) zu ermitteln.

Dabei ist das Betriebsgrundstück ggf. in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche zum Immissionsort der Bedingung $r \geq 1{,}5\ d$ entspricht, mit d als relevanten Durchmesser der Teilflächen in Verlängerung des Abstandes r.

Die Einhaltung des Zielwertes ist dann auf der Basis des konkreten Vorhabens durch eine überschlägige Schallausbreitungsberechnung oder eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose nachzuweisen."

Bei Aufnahme der vorstehenden textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 14 A - Ortschaft Neermoor - der Gemeinde Moormerland.

auf Grund digitaler Datenverarbeitung verkleinerte Darstellung

