Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. N 14 A
1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG (§ 13A BAUGB)

ORTSCHAFT NEERMOOR

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: RASTEDE, OKTOBER 2010

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Str. 211 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/911630 - Fax: 04402/911640
e-mail: info@diekmann-mosebach.de

2. AUSFERTIGUNG

INHALTSÜBERSICHT *SEITE*

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 1

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN 2

2.1 KARTENMATERIAL 2

2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 2

2.3 NUTZUNGSSTRUKTUR 2

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE 2

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE 3

4.1 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT 3

4.2 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES - GEWERBELÄRM 3

4.3 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT 4

4.4 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES 4

4.5 ALTABLAGERUNGEN 4

5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 5

5.1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 5

5.2 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 5

6.0 FLÄCHENBILANZ 6

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 6

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE 7

8.1 RECHTSGRUNDLAGEN 7

8.2 PLANVERFASSER 8

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 : Übersichtsplan zum Plangebiet, Maßstab : 1:25 000 10

Abb. 2 : Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1999, Maßstab 1 : 10 000 11

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. N 14 A zu modifizieren und stellt zu diesem Zweck die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 14 A im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB auf.

Für den vorliegenden Änderungsbereich gelten derzeit die rechtsverbindlichen Inhalte des im Jahr 2004 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. N 14 A, der u. a. die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE), von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen enthält. Die Anpflanzflächen sind an der rückwärtigen Grundstücksgrenze in einer Breite von 3,00 m vorgesehen, wohingegen sich die erhaltenswerten Gehölzstrukturen im nördlichen Änderungsbereich befinden. Anlässlich aktueller Planungen besteht von Seiten eines örtlich ansässigen Gewerbetreibenden die Notwendigkeit zur Vergrößerung des als Stellplatzfläche genutzten Areals. Diesbezüglich bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 14 A. Mit der Verlagerung der im Ursprungsplan Nr. N 14 A festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt), der damit möglichen Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Erhöhung der max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von mehr baulichem Gestaltungsspielraum geschaffen werden. Konkret wird die östliche Baugrenze in einem Abstand von 1,00 m zur Grenze des Änderungsbereiches festgesetzt. Um ferner eine einheitliche überbaubare Grundstücksfläche im Übergang zu dem nordwestlich angrenzenden Grundstück zu schaffen, wird die Baugrenze hier an diejenige des Ursprungsplanes herangeführt. Zur Gewährleistung einer optimalen Ausnutzung der nunmehr zur Verfügung stehenden Flächen, wird die max. zulässige Grundflächenzahl von derzeit 0,6 auf 0,8 angehoben. Mit Ausnahme der genannten Änderungspunkte werden die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zum Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sowie zur Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses im Rahmen der Bebauungsplanänderung unverändert übernommen (vgl. Kap. 5.0). Um ferner weiterhin gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen Rechnung zu tragen, gilt gleiches für die Festsetzung von Maßnahmen zum passiven Lärmschutz (vgl. Kap. 4.2 und 5.0). Die Erschließung der gewerblichen Flächen erfolgt weiterhin über die südwestlich angrenzende Wankelstraße, die in nördliche Richtung an das überörtliche Verkehrssystem (Autobahn A 31) angeschlossen ist.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich im Osten des Ortsteils Neermoor in einem durch die gewerbliche Nutzung bereits vorgeprägten Bereich. Der Ursprungsplan sieht für das Plangebiet bereits eine gewerbliche Nutzung vor. Mit den dargelegten Maßnahmen zugunsten eines größeren baulichen Gestaltungsspielraumes für den hier ansässigen Gewerbebetrieb, handelt es sich daher um eine Nachverdichtung bzw. sonstige Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Durch die Verlagerung der vormals festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt ist zudem keine Vergrößerung des Geltungsbereiches für die Bebauungsplanänderung erforderlich. Aufgrund dessen ist die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 14 A im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zulässig. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist dementsprechend nicht notwendig.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 14 A wurde unter Verwendung des zur Verfügung gestellten digitalisierten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 14 A befindet sich im Osten der Ortslage Neermoor bzw. westlich der Ortslage Warsingsfehn der Gemeinde Moormerland und umfasst eine ca. 7.000 m² große Fläche nordöstlich der Wankelstraße sowie nördlich des Forstweges. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 NUTZUNGSSTRUKTUR

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 14 A wird derzeit zu gewerblichen Zwecken als Stellplatzfläche genutzt und ist somit überwiegend versiegelt. Das städtebauliche Umfeld ist entsprechend der Lage im Osten der Ortschaft Neermoor durch weitere gewerbliche Siedlungsstrukturen gekennzeichnet. Insbesondere nordwestlich und westlich des Änderungsbereiches grenzen weitere Gewerbeflächen an das Areal an. Nordöstlich des Plangebietes schließen als Grünland genutzte Flächen an das Plangebiet an, die der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen dienen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 14 A wird aus den Inhalten des im Oktober 2004 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes Nr. N 14 A (Ursprungsplan) entwickelt. Dieser Bebauungsplan wurde entsprechend den Inhalten der zur damaligen Zeit rechtsgültigen, übergeordneten Planungen aufgestellt. Zwischenzeitlich erlangten folgende Planungen bzw. Planänderungen Rechtsgültigkeit:

Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen aus dem Jahr 2008:

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm werden für den Planungsraum keine konkreten Aussagen getroffen. Grundsätzlich soll in allen Teilräumen des Landes Niedersachsen eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Insbesondere die ländlichen Regionen sollen mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen erhalten und weiterentwickelt werden. Das mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 14 A verfolgte Ziel der Schaffung von mehr baulichem Gestaltungsspielraum an einem gewerblich vorgeprägten Siedlungsstandort entspricht diesen Zielsetzungen.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer aus dem Jahr 2006:

Der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms zufolge, tangiert das Plangebiet der Bebauungsplanänderung im südlichen Bereich ein Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung. Dieses ist als geplantes Wasserschutzgebiet erfasst, welches sind nördlich an das bestehende Wasserschutzgebiet Leer anschließt. Grundsätzlich befindet sich der Änderungsbereich des Bebauungsplanes in einem gewerblich vorgeprägten Bereich, für den die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung vorbereitet werden. Entsprechend den Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms sind der gewerblichen Wirtschaft ausreichende Flächen an verkehrsgünstigen Standorten bereitzustellen, um Möglichkeiten

zur Sicherung und Ausweitung der Produktion zu geben. Bei der Ausweisung von Gewerbeflächen soll der Erweiterung bestehender Gewerbeflächen Vorrang vor der Ausweisung dezentraler Standorte gegeben werden. Das mit dem Bebauungsplan verfolgte Ziel der Schaffung von mehr baulichem Gestaltungsspielraum auf einer gewerblich vorgeprägten Fläche steht somit im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung werden derzeit als Stellplatzfläche für einen örtlich ansässigen Gewerbebetrieb genutzt und sind somit bereits überwiegend versiegelt. Für die Realisierung von weiteren Stellplatzflächen wird auf die ursprünglich vorgesehene Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verzichtet. Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 14 A erfolgt zur adäquaten Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft eine Verlagerung der vorgenannten, im Ursprungsplan Nr. N 14 A als Kompensationsmaßnahmen festgesetzten Flächen. Hierzu werden die entsprechenden Bereiche mit einer Größe von ca. 375 m² flächengleich und an den Geltungsbereich angrenzend auf den Flurstücken 144 bzw. 140/1 als lineare standortgerechte Gehölzstreifen mit einer Breite von 3,00 m ersetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 14 A wird aufgrund des geringen Planungsumfangs (Gebietsgröße ca. 7.000 m²) und der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Da der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 14 A kleiner als 20.000 m² ist, findet die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung.

4.2 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES - GEWERBELÄRM

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Hierbei sind insbesondere die von dem Planungsraum ausgehenden Lärmemissionen zu betrachten, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Um ein konfliktfreies Nebeneinander zwischen der umgebenden Wohnnutzung und den gewerblichen Strukturen zu gewährleisten, wurden bereits bei Aufstellung des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. N 14 A) die von dem geplanten Gewerbegebiet ausgehenden gewerblichen Geräuschemissionen an der vorhandenen benachbarten Wohnbebauung untersucht. Anlässlich dessen hat die ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Stand 2002). Da mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung nur in geringem Umfang mehr baulicher Gestaltungsspielraum für einen örtlich ansässigen Gewerbebetrieb ermöglicht wird, wird dieses Gutachten auch der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 14 A zugrundegelegt. Die im Rahmen des Ursprungsplanes festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) von 65,0 dB(A) / 67,5 dB(A) tags und 50,0 dB(A) / 52,5 dB(A) nachts werden als Maßnahmen zum passiven Lärmschutz unverändert übernommen und sind Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Hin-

sichtlich der Erläuterung der konkreten Inhalte wird auf die entsprechenden Kapitel in der Begründung zum Ursprungsplan verwiesen. Den Belangen des Immissionsschutzes wird Rechnung getragen.

4.3 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Um eine konfliktfreie Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten, wurde bereits bei Aufstellung des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. N 14 A) ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Schwerdhelm + Tjardes erarbeitet (Stand 2003). Da mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung nur in geringem Umfang mehr baulicher Gestaltungsspielraum für einen örtlich ansässigen Gewerbebetrieb ermöglicht wird, wird dieses Oberflächenentwässerungskonzept auch der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 14 A zugrundegelegt. Die im Rahmen des Ursprungsplanes getroffenen Festsetzungen zur Regelung der Oberflächenentwässerung (Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses) werden unverändert übernommen und sind Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Erläuterung der konkreten Inhalte wird auf die entsprechenden Kapitel in der Begründung zum Ursprungsplan verwiesen. Im Übrigen wird hier darauf hingewiesen, dass die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers entsprechend der wasserbehördlichen Genehmigung vom 12.09.2006, Az.: III/68-sch-kli-8/1-96/06, unmittelbar über umliegende Gräben und einen neuen Regenwasserkanal zu erfolgen hat. Den Belangen der Wasserwirtschaft wird somit hinreichend Rechnung getragen.

4.4 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) 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. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4.5 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 Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die im Zuge der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung vorgenommenen Modifikationen (s. Kap. 1.0 Anlass und Ziel der Planung) sind der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Die konkreten Änderungsinhalte werden in den folgenden Kapiteln erläutert. Die für das Plangebiet durch den Bebauungsplan Nr. N 14 A gültigen übrigen textlichen Festsetzungen bzw. Inhalte werden übernommen und sind somit Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Sie behalten unverändert ihre Rechtsgültigkeit. Hierzu gehören die folgenden Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO),
- Gliederung der Baugebiete gem. § 1 (4) BauNVO,
- Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl (GFZ) / maximale Oberkante baulicher Anlagen (OkA_{max}) gem. § 16 BauNVO)
- abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO,
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB,
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB.

Hinsichtlich der Erläuterung der konkreten Inhalte wird auf die entsprechenden Kapitel in der Begründung zum Ursprungsplan verwiesen.

5.1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Innerhalb der 1. Bebauungsplanänderung wird das Maß der baulichen Nutzung in Übereinstimmung mit den im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen über die Bestimmung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) wird die Grundflächenzahl entsprechend dem Ziel der Erhöhung der Bebauungsdichte zur Schaffung von mehr baulichem Gestaltungsspielraum auf eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

5.2 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die überbaubaren Grundstücksflächen im nordöstlichen Plangebiet im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen modifiziert, um hinsichtlich des Planungsziels der Herstellung von weiteren Stellplatzflächen mehr Spielraum für die bauliche Gestaltung zu geben. Der Baugrenzabstand wird folglich in einem Abstand von 1,00 m zur Grenze des nordöstlichen Änderungsbereiches festgesetzt. Um ferner eine einheitliche überbaubare Grundstücksfläche im Übergang zu dem nordwestlich angrenzenden Grundstück zu schaffen wird die Baugrenze hier an diejenige des Ursprungsplanes herangeführt. Die Abstände der Baugrenzen zu den Verkehrsflächen der Wankelstraße und des Forstweges werden entsprechend dem Inhalt des Ursprungsplanes unverändert übernommen und mit 5,00 m festgesetzt. 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 gem. § 7 b (1) und (2) NBauO handelt.

Entsprechend dem Inhalt des Ursprungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, offene Garagen (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem.

§ 14 (1) BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 69 (1) und (6) NBauO i. V. m. dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 nicht zulässig.

6.0 FLÄCHENBILANZ

Flächenbilanz in m² (digital ermittelt)						
Nutzungsart	vorhandene Nutzung		geplante Nutzung		Gesamt	
	m²	%	m²	%	m²	%
Gewerbegebiete (GE)	6.458	98,84			6.458	98,84
davon: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern			-325,00	-5,03%		
Davon: Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern			-382,00	-5,92%		
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	76	1,16			76	1,16
Σ	6.534	100,00			6.534	100,00

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

❑ VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die Anbindung des Plangebietes an die überregionalen Strukturen erfolgt über die westlich des Plangebietes verlaufende Wankelstraße. Über die Osterstraße (L 14) erfolgt in nördlich Richtung der Anschluss an die Autobahn A 31 (Anschlussstelle Neermoor).

❑ 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). Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen (Gas, Niederspannung, Mittelspannung, Telekommunikation) der EWE Netz GmbH. Es wird nachrichtlich auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen.

❑ 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

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers erfolgt entsprechend des im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes durch das Ingenieurbüro Schwerdhelm + Tjardes erarbeiteten Oberflächenentwässerungskonzeptes. Hinsichtlich der Erläuterung dieses Konzeptes sowie der diesbezüglich erfolgten bauleitplanerischen Festsetzungen wird auf die entsprechenden Kapitel der Begründung zum Ursprungsplan verwiesen. Im Übrigen erfolgt die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers entsprechend der wasserbehördlichen Genehmigung vom 12.09.2006, Az.: III/68-sch-kli-8/1-96/06 unmittelbar über umliegende Gräben sowie einen neuen Regenwasserkanal (vgl. Kap. 4.3).

❑ 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 entsprechend den brandschutztechnischen Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

8.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

8.2 PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 14 A erfolgte im Auftrag der Akkermann Transporte GmbH, Moormerland vom Planungsbüro:

Diekmann & Mosebach
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 9 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40

DATUM: 11. FEBRUAR 2011

DIPL.-ING. O. MOSEBACH

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gem. Ratsbeschluss vom **27. Oktober 2010** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 15. FEBRUAR 2011

BÜRGERMEISTER

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 : Übersichtsplan zum Plangebiet, Maßstab : 1 : 25 000 10

Abb. 2 : Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1999, Maßstab 1:10 000 11

ABB. 1 : ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB : 1:25 000

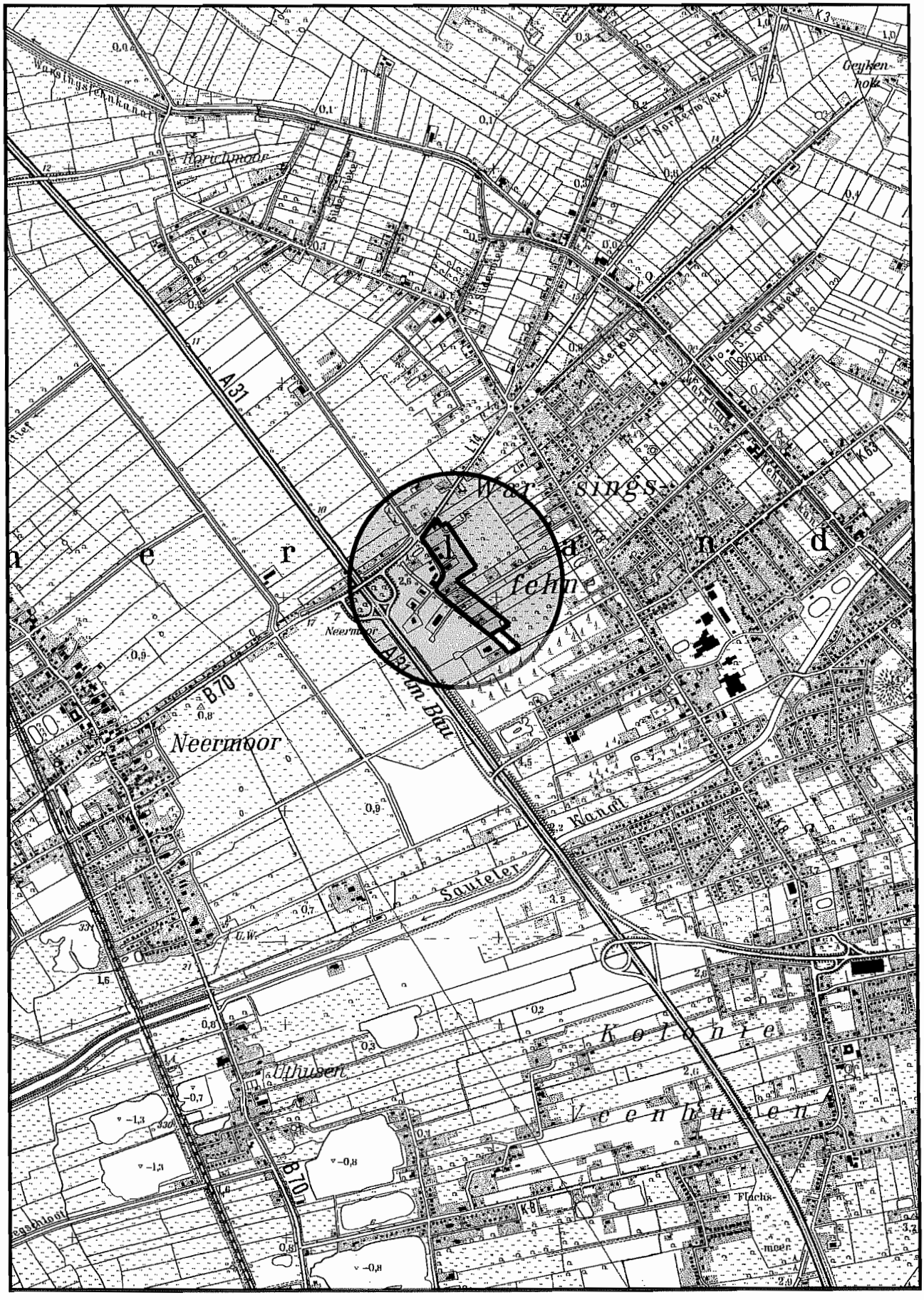
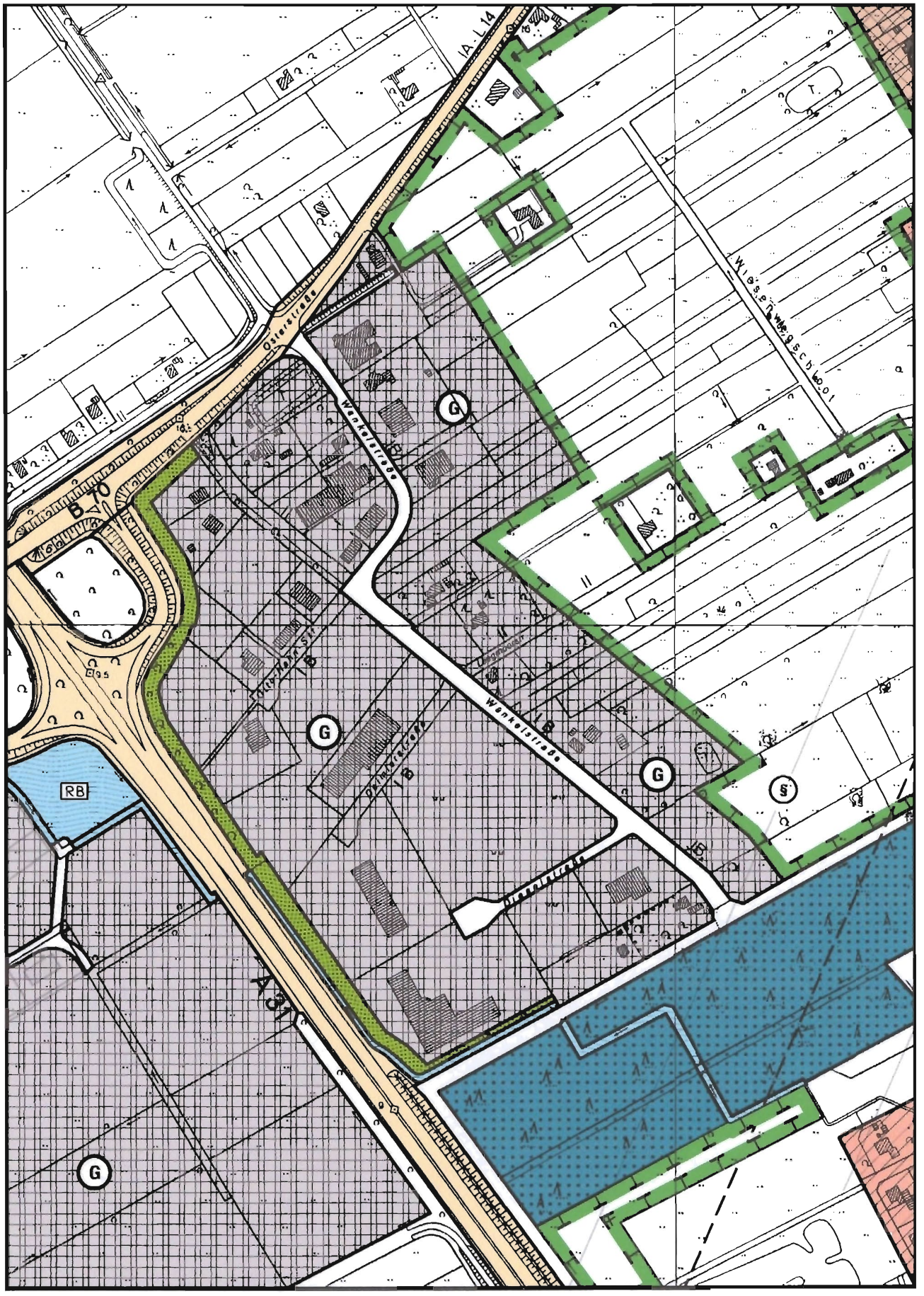


ABB. 2 : AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999 (FNP) MIT DER 8. ÄNDERUNG DES FNP. , MAßSTAB 1 : 5 000



Gemeinde Moormerland
Der Bürgermeister

Gemeinde Moormerland Postfach 11 20 26793 Moormerland

Landkreis Leer
Bergmannstr. 37

26789 Leer

Landkreis Leer / Ostfriesland
Eing. 25. März 2011

Telefon : 04954 / 801-0
Durchwahl : 04954 / 801-167
Telefax : 04954 / 801- 111
e-mail : info@moormerland.de
Internet : www.moormerland.de
Ansprechpartner : Herr Kramer
Sprechzeiten:
montags - mittwochs v. 08.30 - 12.30 Uhr
donnerstags v. 14.30 - 17.00 Uhr
freitags v. 08.30 - 12.30 Uhr
(außerhalb dieser Zeiten nur nach Vereinbarung)
Bürgerbüro: - ***durchgehend geöffnet*** -
montags - donnerstags v. 08.30 - 17.00 Uhr
freitags v. 08.30 - 12.30 Uhr

Moormerland, 24.03.2011
-FB IV.60 -Kra/Fu-

B 28 Ge 11/04

Bauleitplanung
Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 14 A für ein Gebiet südlich der Wankelstraße in einer Tiefe von ca. 100 m, zwischen dem Forstweg und der Osterstraße (L 14) mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. N 14 für das Gewerbegebiet zwischen der BAB 31, der Osterstraße (L 14), der Wankelstraße und dem Forstweg
hier: 1. Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang im Verfahren gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der durchgeführten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rat der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 27.10.2010 die im Verfahren nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) vorgebrachten Stellungnahmen abgewogen.

Zu Ihrer Stellungnahme vom 24.08. 2010 hat der Rat folgenden Beschluss gefasst:

Anregung:
Gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch hat die Gemeinde die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu der o. a. Bauleitplanung nehme ich daher – - ohne dem von Ihnen vorzunehmenden Abwägungsprozess vorzugreifen – für die einzelnen von mir zu vertretenden Fachbereiche wie folgt Stellung

Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken. Im Plangebiet sind mir erfasste Altablagerungen (ehemalige Deponien) bzw. Altstandorte (z. B. stillgelegte Betriebsgrundstücke) nicht bekannt.
Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Anregung:

Auflagen:Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) bzw. Bodenverunreinigungen auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Abwägung:
Im Rahmen der Bauleitplanung wurde bereits darauf hingewiesen, dass bei Hinweisen auf Altlasten die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen ist

Anregung:
Auf der Grundlage einer Vorerkundung, die berücksichtigt, ob die Nutzung bzw. die verwendeten Baumaterialien Hinweise auf Schadstoffbelastungen geben, ist zu entscheiden, ob für anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmengen analytische Untersuchungen erforderlich werden. (s. auch Begründung)
Abwägung:
Die Auflage wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Anregung:
Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen / Aufschüttungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20.
Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregung:
Hinweise:Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt,
hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenverändemngen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Für die Verwertung von evtl. anfallendem Bodenaushub und Bauschutt gelten die Anforelemngen der LAGA Richtlinie M 20 sowie der Bundesbodenschutzverordnung. Verwertungsmaßnahmen unterliegen ggfls. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde vorab abzustimmen. Sofern anfallender Bodenaushub nicht auf dem Grundstück (Herkunftsort) verbleiben kann, wird dieser gemäß dem Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz als Abfall eingestuft und unterliegt den abfallrechtlichen Vorschriften.

Begründung: Nach den Grundsatzanforderungen des Abfall- und Bodenschutzrechtes sind Abfälle so zu entsorgen (verwerten oder beseitigen), dass das Wohl der Allgemeinheit nicht zu besorgen ist und Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenverändemngen getroffen wird. Bevor im Rahmen einer Baumaßnahme Bodenmaterial ausgehoben bzw. bevor ein Bauwerk abgerissen wird, ist zunächst zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, zumal elie Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) anfallender Bauschutt- und Aushubmengen von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt.

Abwägung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

Anregung:
Aus wasserwiltschaftlicher Sicht bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Die für den Änderungsbereich vorgesehene Anhebung der

Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 beeinhaltet in geringem Umfang eine Erhöhung des Versiegelungsgrades. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers hat entsprechend der wasserbehördlichen Genehmigung vom 12.09.2006, Az.: III/68-sch-kli-8/1-96/06, unmittelbar über umliegende Gräben und einen neuen Regenwasserkanal zu erfolgen.

Abwägung:
Der Hinweis aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird zur Kenntnis genommen. Die Belange der Wasserwirtschaft sind bereits in die Planung eingestellt worden. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser erfolgt entsprechend der wasserbehördlichen Genehmigung vom 12.09.2006.

Anregung:
Aus brandschutzrechtlicher Sicht weise ich darauf hin, dass als Löschwasserversorgung 96 cbm pro Stunde vorausgesetzt werden, wobei diese Löschwassermengen für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten.

Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung wird entsprechend den jeweiligen Anforderung sichergestellt.

Anregung:
Aus naturschutzfachlicher Sicht kann der beabsichtigten Überplanung der Grünflächen, die nach dem bisherigen Bebauungsplan festgesetzte "Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen" darstellen, nur dann zugestimmt werden, wenn diese adäquat an anderer Stelle ersetzt werden.

Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Ursprungsplan festgesetzten Grünflächen mit einer Größe von ca. 375 m² werden flächengleich und an den Geltungsbereich angrenzend auf den Flurstücken 144 bzw. 140/1 als lineare standortgerechte Gehölzstreifen mit einer Breite von 3 m adäquat ersetzt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Anregung:
Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegenüber der Planung insoweit Bedenken, als damit die Vorschrift des § 13a BauGB dazu benutzt werden soll, nach dem zurzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan notwendige und entsprechend festgesetzte Kompensationsmaßnahmen ersatzlos aufzuheben. Derartige "Planungen" waren und sind vom Gesetzgeber auch durch die Einführung des § 13a BauGB keineswegs gewollt und demzufolge unzulässig.

Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass die im Ursprungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen flächengleich kompensiert werden.
Mit freundlichen Grüßen

Anregung:
Abgesehen davon ist im vorliegenden Fall die Anwendung des § 13a BauGB nicht möglich, da die grundlegende Voraussetzung, eine Planung aus bestimmten Gründen im so genannten beschleunigten Verfahren durchzuführen, nicht gegeben ist. Im Vorfeld auf die durchzuführende Bebauungsplan-änderung ist die für die Nutzung des betreffenden Baugrundstückes erforderliche Baugenehmigung bereits erteilt worden. Tatsächlich wird das Grundstück bereits genutzt. Insofern ist die Notwendigkeit eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht begründbar.

Abwägung:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren gem. § 13 a BauGB ist zulässig, da es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. die Nachverdichtung handelt. Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortlage Neermoor der Gemeinde Moormerland und soll für die Vergrößerung von Stellplatzflächen eines ortsansässigen Gewerbetreibenden vorbereitet werden. Das städtebauliche Umfeld ist durch Gewerbegebietsnutzungen gekennzeichnet. Für das Plangebiet

liegt bereits der Bebauungsplan Nr. N 14 A vor, auf Grundlage dessen bereits eine gewerbliche Nutzung zulässig ist. Der vormals im Randbereich festgesetzte Anpflanzstreifen soll nun für die Realisierung weiterer Stellplatzflächen zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang wird deutlich, dass sich das Plangebiet eindeutig dem Innenbereich zuordnen lässt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat somit die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung bzw. eine andere Maßnahme der Innenentwicklung zum Gegenstand. Die Anwendung des Verfahrens gem. § 13a BauGB ist zulässig.

Anregung:
Im vorliegenden Fall ist nach meiner Rechtssauffassung ein reguläres Planänderungsverfahren, ggfls. sogar ein Neuaufstellungsverfahren erforderlich, wenn eine Erweiterung des Geltungsbereiches zwecks Verlegung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig wird.
Abwägung:

Aus den geschilderten Aussagen wird deutlich, dass keine Vergrößerung des Geltungsbereiches zur Verlegung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig ist. Insofern kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Anregung:
Ich empfehle dringend, die Angelegenheit in einem gemeinsamen Gespräch mit mir zu erörtern.
Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Auftrage

Fuhs

III / 61 Leer, 07.12.2010

Vermerk

Gespräch mit Herrn Kramer , Gemeinde Moormerland am 07.12.2010

Folgende Planungen / Vorhaben wurden mit Herrn Kramer erörtert:



- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 14 A (Gewerbegebiet Neermoor)
  Die Problematik des „Wegplanens" von Kompensationsmaßnahmen -hier: Eingrünung des Plangebietes- wurde angesprochen.
  Die Gemeinde wird die Eingrünung im Anschluss an das Plangebiet vorsehen und durchführen. Eine Veränderung des Geltungsbereiches des Plangebietes ist nicht vorgesehen; die Kompensationsmaßnahme ist gesichert, da sie auf dem Grundstück der Gemeinde durchgeführt wird. Diese Vorgehensweise ist planungsrechtlich vertretbar.