



# Gemeinde Moormerland

## BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. N 37

VEREINFACHTES VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB

ORTSCHAFT NEERMOOR

GEMEINDE MOORMERLAND  
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: LEER, DEZEMBER 2018

planungsbüro



stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • weidenweg 27 c • 26789 leer • tel. 0491-9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de

**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

|             |                                                                                               |          |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>I.</b>   | <b>GRUNDLAGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG .....</b>                                             | <b>1</b> |
| <b>1.0</b>  | <b>ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE SOWIE DIE NOTWENDIGKEIT DER<br/>BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG.....</b> | <b>1</b> |
| <b>2.0</b>  | <b>BEGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES .....</b>                                      | <b>2</b> |
| <b>3.0</b>  | <b>ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....</b>                                           | <b>2</b> |
| <b>4.0</b>  | <b>VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG.....</b>                                        | <b>2</b> |
| <b>5.0</b>  | <b>BESTANDSSITUATION .....</b>                                                                | <b>3</b> |
|             | <input type="checkbox"/> <b>NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR, ERSCHLIEßUNG .....</b>           | <b>3</b> |
| <b>II.</b>  | <b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>                                                       | <b>4</b> |
| <b>1.0</b>  | <b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....</b>                                                         | <b>4</b> |
| <b>2.0</b>  | <b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....</b>                                                        | <b>4</b> |
|             | <input type="checkbox"/> <b>GRUNDFLÄCHENZAHL .....</b>                                        | <b>5</b> |
|             | STÄDTEBAULICHE GRÜNDE.....                                                                    | 5        |
|             | AUSGLEICHBARKEIT VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN .....                                                 | 6        |
| <b>3.0</b>  | <b>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....</b>                                                   | <b>7</b> |
| <b>4.0</b>  | <b>ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN.....</b>                                                       | <b>7</b> |
| <b>5.0</b>  | <b>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN .....</b>                                                          | <b>7</b> |
| <b>6.0</b>  | <b>FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN .....</b>                                                   | <b>8</b> |
| <b>III.</b> | <b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>                                                  | <b>9</b> |
| <b>1.0</b>  | <b>ÖFFENTLICHE BELANGE .....</b>                                                              | <b>9</b> |
| <b>1.1</b>  | <b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG .....</b>                                         | <b>9</b> |
|             | <input type="checkbox"/> <b>VERKEHRERSCHLIEßUNG .....</b>                                     | <b>9</b> |
|             | <input type="checkbox"/> <b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>                                     | <b>9</b> |
|             | WASSERVERSORGUNG:.....                                                                        | 9        |
|             | LÖSCHWASSERVERSORGUNG: .....                                                                  | 9        |
|             | GAS- UND STROMVERSORGUNG: .....                                                               | 10       |
|             | ABFALLBESEITIGUNG:.....                                                                       | 10       |
|             | ABWASSERBESEITIGUNG: .....                                                                    | 10       |
|             | OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG: .....                                                                | 10       |
|             | TELEKOMMUNIKATION: .....                                                                      | 11       |

|                          |                                                                           |           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.2</b>               | <b>UMWELTBELANGE.....</b>                                                 | <b>11</b> |
| <input type="checkbox"/> | <b>NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>                                         | <b>11</b> |
|                          | SCHUTZGUT MENSCH (WOHNUMFELD/NAHERHOLUNGSWERT).....                       | 12        |
|                          | SCHUTZGUT PFLANZEN/BIOTOPE .....                                          | 12        |
|                          | SCHUTZGUT TIERE.....                                                      | 13        |
|                          | SCHUTZGUT BODEN.....                                                      | 13        |
|                          | SCHUTZGUT WASSER .....                                                    | 14        |
|                          | SCHUTZGUT LUFT/KLIMA.....                                                 | 14        |
|                          | SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD.....                                            | 14        |
|                          | SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER.....                             | 15        |
|                          | SCHUTZGUT BIOLOGISCHE VIELFALT .....                                      | 15        |
|                          | PLANUNGSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN AUF DIE BETRACHTETEN SCHUTZGÜTER .....      | 15        |
|                          | VORKEHRUNGEN ZUR MINIMIERUNG UND VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN .....  | 16        |
|                          | KOMPENSATIONSMAßNAHMEN .....                                              | 16        |
| <input type="checkbox"/> | <b>IMMISSIONEN/BODENSCHUTZ/ABFALLRECHT.....</b>                           | <b>18</b> |
|                          | LÄRMIMMISSIONEN .....                                                     | 18        |
|                          | BODENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE/GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE ..... | 18        |
|                          | ABFALLRECHTLICHE BELANGE .....                                            | 19        |
| <b>1.3</b>               | <b>BELANGE DER WIRTSCHAFT .....</b>                                       | <b>20</b> |
| <b>1.4</b>               | <b>BELANGE DES DENKMALSCHUTZES .....</b>                                  | <b>20</b> |
| <b>1.5</b>               | <b>BELANGE DES PERSONEN- UND GÜTERVERKEHRS.....</b>                       | <b>20</b> |
| <b>1.6</b>               | <b>BELANGE DES KLIMASCHUTZES.....</b>                                     | <b>20</b> |
| <b>1.7</b>               | <b>BELANGE DER KAMPFMITTELBESEITIGUNG.....</b>                            | <b>21</b> |
| <b>1.8</b>               | <b>BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT .....</b>                                   | <b>21</b> |
| <b>2.0</b>               | <b>ZUSAMMENFASSENDE GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS.....</b>            | <b>21</b> |
| <b>3.0</b>               | <b>FLÄCHENBILANZ .....</b>                                                | <b>22</b> |
| <b>4.0</b>               | <b>HINWEIS .....</b>                                                      | <b>22</b> |
| <b>5.0</b>               | <b>PLANVERFASSER .....</b>                                                | <b>23</b> |

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|         |                                                                                                                                                                                                               |    |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ABB. 1: | ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 25.000.....                                                                                                                                               | 24 |
| ABB. 2: | AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999 EINSCHLIEßLICH<br>RECHTSWIRKSAME ÄNDERUNGEN, MAßSTAB 1 : 5.000.....                                                                                   | 25 |
| ABB. 3: | KOMPENSATIONSFLÄCHENPOOL „OLDEHAVE“ MIT KENNZEICHNUNG DER KOMPENSATIONSFLÄCHE<br>AUF DEM FLURSTÜCK 6 DER FLUR 1 DER GEMARKUNG NEUEMOOR AUF EINER FLÄCHE VON 9.350<br>M <sup>2</sup> , MAßSTAB 1 : 25.000..... | 26 |

## ANHANG<sup>1</sup>

RETENTIONSNACHWEIS FÜR EINE MEHRVERSIEGELUNG EINER PLANFLÄCHE IM  
BEBAUUNGSPLAN N 37 ORTSTEIL NEERMOOR, GEMEINDE MOORMERLAND (WESSELS  
UND GRÜNEFELD INGENIEURBERATUNG GMBH

<sup>1</sup> Ist die Anlage nicht beigelegt, so kann diese von der Gemeinde Moormerland, Theodor-Heuss-Straße 12, 26802 Moormerland, Tel. 04954 / 801 155 oder -153 angefordert werden oder ist im Internet unter der im Anschreiben angegebenen Internetseite einzusehen!

## I. GRUNDLAGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

### 1.0 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE SOWIE DIE NOTWENDIGKEIT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt für das Industrie- und Gewerbegebiet westlich der A 31 im Ortsteil Neermoor Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. N 37 den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen bzw. an die konkrete Nachfragesituation anzupassen. Die dafür notwendige 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. N 37 soll für einen Teilbereich zwischen Süderbaulandschloot und Voßbergstraße durchgeführt werden.

Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 sind:

- Die im Plangebiet ansässige Fa. Akkermann Transporte GmbH benötigt dringend Erweiterungsflächen für das Betriebsgelände (Flurstücke 48/5 und 56/5). Zum Abstellen von Fahrzeugen werden weitere befestigte und eingezäunte Abstellflächen benötigt. Die Gewerbeflächen Moormerlands unmittelbar an der Bundesautobahn (BAB) 31 besitzen für das nordwestdeutsche Kfz-Transportwesen eine außergewöhnlich hohe Standortgunst. Abstellflächen für Neuwagen in Moormerland dienen als Puffer für die regelmäßig ausgelasteten Stellflächen im Bereich des Emders Hafens, wo die Automobile für den Export vorbereitet werden. Da derzeit keine geeigneten Gewerbeflächen außerhalb des Betriebsgrundstücks der Akkermann Transporte GmbH in der Gemeinde Moormerland zur Verfügung stehen, ist es Ziel der Gemeinde Moormerland über eine Erhöhung der Ausnutzung der derzeitigen Betriebsflächen (Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,9), das Kfz-Transportwesen am heutigen Standort konkurrenzfähig zu halten. Ansonsten stünde zu befürchten, dass sich die Automobilhersteller alternative, evtl. weniger standortgünstig gelegene Stellflächen, suchen. Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 initiierten, planungsrechtlichen Maßnahmen zur Erhaltung und Förderung des Kfz-Transporthandels im Gemeindegebiet, dienen insbesondere der Sicherung von derzeit rd. 100 Arbeitsplätzen mit allen positiven Nebeneffekten auf Handel, Eigentumsbildung und Bevölkerungsstruktur. Vor dem Hintergrund der besonderen Standortgunst der für den Transporthandel genutzten Flächen an der BAB 31, kann die Standortsicherung im Hinblick auf wahrscheinlich weiter von den Transportwegen entfernt liegenden Alternativflächen, auch klimaschützend wirken.
- Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt das Industrie- und Gewerbegebiet Nr. N 37 nach Süden zu erweitern, sobald die dortigen Flächen verfügbar sind. Daher soll eine im Süden des Plangebietes festgesetzte, öffentliche Grünfläche, auf der Anpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zur Eingrünung des Industrie- und Gewerbegebiets vorgesehen waren, zukünftig zugunsten der Festsetzung von eingeschränkten Industriegebietsflächen (GI-E) entfallen. Wie die in weiten Teilen des Plangebietes angestrebte erhöhte Flächenversiegelung, sind auch für die Überplanung der öffentlichen Grünfläche Kompensationsmaßnahmen zu benennen und durchzuführen.
- Vor dem Hintergrund eines Grundstücksverkaufs innerhalb des Plangebietes östlich des Borgwardrings, kann die Festsetzung der Planstraßen C und D entfallen. Das so optimierte, flächenmäßig reduzierte Erschließungskonzept, gewährleistet damit eine höhere gewerbliche Ausnutzung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 37.

Am 01.04.2010 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 rechtsverbindlich. Hinsichtlich der dort behandelten Änderungspunkte haben sich die dort getroffenen Festsetzungen als nicht für das gesamte Plangebiet nachfragegerecht erwiesen. Vor diesem Hintergrund schaffte die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 mehr Flexibilität bei der Ausgestaltung des Festsetzungskatalogs im Sinne einer Angebotsplanung

für ansiedlungswillige Gewerbebetriebe. Die 2. Änderung wurde am 01.12.2016 rechtsverbindlich. Die 3. Änderung überplant exakt den Geltungsbereich der 2. Änderung.

Die Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. N 37 ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der geplanten Änderungen zu schaffen. Der Rat der Gemeinde Moormerland hat am 28.09.2017 den Beschluss zur Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 gefasst.

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 (2) BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und 4 (1) BauGB abgesehen. Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen.

## **2.0 BEGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine rd. 17,92 ha große Fläche zwischen dem Süderbaulandschloot und dem Voßbergweg. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Für sie gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Diesem Grundsatz wird bei der Abgrenzung Rechnung getragen. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten/Norden durch die südliche Begrenzung des Süderbaulandschloots bzw. den Verlauf des Borgwardrings bis in Höhe des Flurstücks 156/1,
- im Nordosten durch die südliche Grenze des Flurstücks 156/1,
- im Westen durch den Süderbaulandweg,
- im Süden durch den Voßbergweg,
- im Osten durch die BAB A 31.

## **3.0 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) 1 BauGB). Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes stellt für das Plangebiet „Gewerbliche Bauflächen“ (G) dar. Aufgrund der geplanten Baugebietsfestsetzung Eingeschränktes Industriegebiet (GI-E) ist ein „Entwickeln“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan möglich. Das „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) BauGB ist berücksichtigt.

## **4.0 VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG**

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Landkreis Leer ist zur Beurteilung das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2006) heranzuziehen. Die Gemeinde Moormerland ist als Grundzentrum festgelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 37 ist im RROP als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft - aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft dargestellt<sup>2</sup>. Darüber hinaus ist das Plangebiet als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten gekennzeichnet. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorsorgegebietes für Trinkwassergewinnung.

Allgemein ergeben sich für Gemeinden im ländlichen Raum gemäß RROP u.a. folgende raumordnerische Anforderungen:

- Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden soll umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht geplant werden.
- Die Eigenentwicklung der Ortsteile ist zu sichern.

Die geplante, höhere Ausnutzung der im Rechtsplan festgesetzten Industrie- und Gewerbegebietsflächen, widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung.

## 5.0 BESTANDSSITUATION

### ☐ NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR, ERSCHLIEßUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 37 befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Neermoor unmittelbar südlich der Osterstraße und westlich der BAB A 31. Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst den südlichen, teilweise noch unbebauten Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes.

Hinsichtlich der Bewertung der Bestandssituation ist zwischen den realen und den durch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. N 37 vorgegebenen, planungsrechtlichen Gegebenheiten zu unterscheiden. Für die Bewertung der Plangebietsflächen für den Naturhaushalt (incl. der artenschutzrechtlichen Betrachtung) und das Landschaftsbild sind ausschließlich die Festsetzungen des Rechtsplans (öffentliche Erschließung, Eingeschränktes Industriegebiet, Öffentliche Grünflächen) als "Bestandssituation" heranzuziehen.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes der 3. Änderung sind mit Ausnahme zweier öffentlicher Grünflächen entlang der landwirtschaftlichen Wege Süderbaulandweg und Voßbergweg als Eingeschränktes Industriegebiet und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Der Gehölzstreifen entlang des Süderbaulandwegs ist bereits vorhanden, die geplante Ortsrandeingrünung entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wurde noch nicht realisiert. Das Plangebiet wird vom Süderbaulandschloot im Norden tangiert.

<sup>2</sup> Anmerkung des Verfassers: Alle Siedlungsstrukturen in Neermoor außerhalb des Ortskerns sind in diese Darstellung miteingeschlossen. Diese Darstellung wurde in das RROP mit aufgenommen, obwohl der Bebauungsplan im Jahre 1999 rechtsverbindlich wurde und das Planverfahren bereits 1999 begonnen wurde.



## **II. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes dienen grundsätzlich dazu, die in Kapitel I.1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke zu verwirklichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten.

In den Jahren nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. N 37 und dessen 1. und 2. Änderung haben sich die Nachfragekriterien (z. B. Grundstücksgrößen, Flächenbedarf) und die Planungen der Gemeinde Moormerland hinsichtlich einer Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes verändert. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Moormerland das dem Rechtsplan zugrundeliegende Erschließungs-, Durchgrünungs- und Baukonzept im Rahmen der 3. Änderung zu optimieren.

Die Zielsetzungen der einzelnen, sich im Rahmen der 3. Änderung veränderten oder neu aufgenommenen Festsetzungen werden im Folgenden dargelegt. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Rechtsplanes behalten ihre Gültigkeit.

### **1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Infolge der im Rahmen der 3. Änderung geplanten Optimierung des Erschließungs- und Baukonzepts, wird die Fläche der festgesetzten Eingeschränkten Industriegebiete zulasten von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen erweitert. Unverändert bleiben die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die Baugebiete innerhalb des Plangebietes werden gemäß § 9 BauNVO als Eingeschränktes Industriegebiet (GI-E) festgesetzt.

Hintergrund der geplanten Reduzierung des Verkehrsflächenanteils, es entfallen die Planstraßen C und D, bildet ein großflächiger Grundstücksverkauf östlich des Borgwardrings. Die öffentliche Grünfläche entlang des Voßbergwegs sollte entsprechend den Festsetzungen des Rechtsplans, das Baugebiet Nr. N 37 nach Süden eingrünen. Da die Gemeinde Moormerland beabsichtigt, möglichst zeitnah das Baugebiet nach Süden weiter zu entwickeln, soll die Festsetzung der südlichen Baugebietseingrünung zugunsten der Bereitstellung dringend benötigter eingeschränkter Industriegebietsflächen im Rahmen der 3. Änderung entfallen. Mit der geplanten Baugebietserweiterung sollen dann neue, umfassende Baugebietseingrünungen erfolgen.

Die zur Minimierung der Immissionsbelastung im Hinblick auf die angrenzende, schutzbedürftige Wohnnutzung im Rahmen der 2. Änderung festgesetzte Gliederung der Baugebietsflächen gemäß § 1 (4) BauNVO und die Festsetzung von Zonen mit zulässigen Lärmkontingenten, sind immissionsschutzrechtlich als aktuell einzustufen und können daher unverändert in die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 übernommen werden.

### **2.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Um die den aktuellen Erfordernissen angepasste städtebauliche Konzeption bauleitplanerisch zu fassen, wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. N 37 das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Festsetzung zur Grundflächenzahl überarbeitet.



## □ GRUNDFLÄCHENZAHL

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist innerhalb der im Plangebiet festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die auf dieser rechtlichen Grundlage maximal zulässige Versiegelung, kann den gestiegenen Bedarf an Kfz-Abstellflächen des auf den Flurstücken 48/5 und 56/5 ansässigen Logistikunternehmens (Akkermann Transporte GmbH), nicht mehr abdecken.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 BauGB, die die benötigte, höhere Ausnutzung legitimieren würde, wurde geprüft, konnte aber von den zuständigen Behörden nicht in Aussicht gestellt werden. Geringfügige Überschreitungsmöglichkeiten, wie sie aus § 19 (4) 2 BauNVO abgeleitet werden können, können den Bedarf, angestrebt ist eine 90 prozentige Versiegelung des Betriebsgrundstücks, ebenfalls nicht abdecken. Ebenso wurde intensiv geprüft, ob alternative Gewerbeflächen oder Abstellmöglichkeiten für Kfz für den ortsansässigen Logistikbetrieb im Gemeindegebiet Moormerlands oder in angrenzenden Gemeinden zur Verfügung stehen. Darüber hinaus ist weder eine flächensparendere Ausgestaltung der Stellplatzanlagen auf dem Betriebsgrundstück möglich, noch die Erstellung von mehrgeschossigen Abstellflächen. Die Vertragspartner des Logistikunternehmens schreiben exakt vor, wie die Kfz abzustellen sind. Dies betrifft Flächenbeläge, Einzäunungen und Tatsache, dass nur ebenerdige Abstellplätze zulässig sind.

Um die wirtschaftlich notwendige und städtebaulich gewünschte, höhere Ausnutzung des Betriebsgrundstücks der Akkermann Transporte GmbH zu ermöglichen, wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 von der Überschreitungsmöglichkeit der für Baugebiete geltenden Obergrenzen hinsichtlich der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 (2) BauNVO Gebrauch gemacht und eine GRZ von 0,9 festgesetzt.

Eine GRZ von 0,9 überschreitet die in § 17 (1) BauNVO festgelegte Obergrenze in Industriegebieten von 0,8. Dies ist gemäß § 17 (2) BauNVO dann zulässig, wenn städtebauliche Gründe vorliegen und die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

## STÄDTEBAULICHE GRÜNDE

Die im Plangebiet auf rund 9,4 ha Fläche ansässige Akkermann Transporte GmbH benötigt dringend Erweiterungsflächen zum Abstellen von überwiegend zum Export vorgesehenen, fabrikneuen Kfz. Die Flächen müssen, um die Anforderungen der Automobilhersteller erfüllen zu können, gepflastert und eingezäunt sein. Die Logistikbranche verfügt im Kfz-Bereich im Nordwesten Deutschlands über wenige potentielle Auftraggeber, so dass ein Nichterfüllen von Anforderungen, den Auftragsverlust nach sich ziehen und schnell existenzbedrohend werden kann. Das in Moormerland seit 1936 ansässige Logistikunternehmen hat erst vor wenigen Jahren umfassend in den Standort am Borgwardring investiert, um zukunftssicher aufgestellt zu sein. Die aktuelle Entwicklung, eine Auftragslage, die einen deutlich erweiterten Stellplatzbedarf nach sich zieht, war nicht absehbar. Das mittelständische Unternehmen beschäftigt derzeit knapp 100 Mitarbeiter mit steigender Tendenz. Aufgrund dieser Betriebsgröße stellt das Unternehmen einen wichtigen Faktor der wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde Moormerland dar. Eine existenzbedrohende Krise oder Abwanderung des Unternehmens hätte auch spürbare Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung Moormerlands. Neben dem Fehlen von investiven Mitteln im Gemeindehaushalt, würde der Verlust an Arbeitskräften verschiedenste negative Effekte im örtlichen Handel, der Eigentumsbildung, in der Bevölkerungsstruktur oder in der Entwicklung der Ortsteile in Gang setzen können.

Die Gewerbeflächen Moormerlands unmittelbar an der Bundesautobahn (BAB) 31 besitzen für das nordwestdeutsche Kfz-Transportwesen eine außergewöhnlich hohe Standortgunst. Abstellflächen für Neuwagen in

Moormerland dienen als Puffer für die regelmäßig ausgelasteten Stellflächen im Bereich des Emder Hafens, wo die Automobile für den Export vorbereitet werden. Die Gemeinde Moormerland verfolgte mit dem Verkauf der Grundstücksflächen im Baugebiet Nr. N 37 an das Logistikunternehmen das städtebauliche Ziel, der traditionsreichen Logistikbranche unmittelbar an der BAB A 31 eine langfristige und konkurrenzfähige, wirtschaftliche Grundlage bieten zu können.

Da derzeit keine geeigneten Gewerbeflächen außerhalb des heutigen Betriebsgrundstücks der Akkermann Transporte GmbH für die Logistikbranche in der Gemeinde Moormerland zur Verfügung stehen, ist es Ziel der Gemeinde Moormerland, über eine Erhöhung der Ausnutzung der derzeitigen Betriebsflächen, das Kfz-Transportwesen am derzeitigen Standort konkurrenz- und zukunftsfähig zu halten. Ansonsten stünde zu befürchten, dass sich die Automobilhersteller alternative, evtl. deutlich weniger standortgünstig gelegene Stellflächen außerhalb der Gemeinde Moormerland suchen.

Mit der Novellierung des BauGB von 2011 wurde ausdrücklich im § 1 Abs. 5 BauGB normiert, dass Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern“. Die Gemeinde Moormerland ist sich der besonderen Standortgunst ihrer Gewerbeflächen für den auf den Emder Hafen ausgerichteten Kfz-Transporthandel sehr bewusst. Daher ist es städtebauliches Ziel der Gemeinde Moormerland, der Logistikbranche im Gemeindegebiet auch zukünftig ausreichend große Flächen an der BAB A 31 zur Verfügung zu stellen. Vor dem Hintergrund der besonderen Standortgunst der für den Kfz-Transporthandel genutzten Flächen an der BAB 31, können die beschriebenen Bemühungen zur Standortsicherung im Industrie- und Gewerbegebiet Nr. N 37 infolge der Minimierung von Transportwegen, klimaschützend wirken. Alternative Kfz-Stellflächen würden mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere Transportwege erfordern und damit vermehrt zum Ausstoß von klima- und umweltschädlichen Kfz-bedingten Schadstoffemissionen beitragen.

Der in § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB geforderten besonderen Berücksichtigung einer auf die Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung, wird durch die Standortsicherung für die Logistikbranche ebenfalls entsprochen.

#### **AUSGLEICHBARKEIT VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN**

Gemäß § 17 (2) BauNVO sind Überschreitungen der Obergrenzen der GRZ gemäß § 17 (1) BauNVO neben den oben genannten städtebaulichen Gründen nur dann zulässig, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Auswirkungen durch die Heraufsetzung der GRZ von 0,8 auf 0,9 auf die Umwelt werden im Kapitel III. 1.2 Umweltbelange ausführlich beschrieben. Die gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsbilanz notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes umgesetzt, so dass rechnerisch alle Eingriffsfolgen ausgeglichen werden können.

Eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen der Grundflächenzahl führt nicht schematisch und zwangsläufig zu einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Im vorliegenden Fall sind die Wohnverhältnisse wegen fehlender Wohnungen im Plangebiet nicht betroffen; auch werden umliegende Wohnnutzungen wegen ausreichender Abstände nicht beeinträchtigt.

Durch die bauliche Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen im Randbereich des betroffenen Betriebsgrundstücks und infolge des (temporären) Verzichts auf eine im Rechtsplan festgesetzte aber bisher nicht

realisierte Eingrünung des Baugebiets nach Süden, werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass infolge der im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 geplanten Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze der Grundflächenzahl, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgeglichen werden können.

### **3.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

Entsprechend der Reduzierung des Erschließungssystems infolge des Wegfalls der Planstraßen C und D zugunsten einer Erweiterung der Baugebietsflächen, ergibt sich im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 östlich des Borgwardrings (Planstraße B) ein erweiterter, durch Baugrenzen gefasster Bauteppich. Im Rechtsplan halten die Baugrenzen in der Regel 5 m Abstand zu den an die Baugebietsflächen angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen, Gräben und landwirtschaftlichen Wegen ein. Zur flexibleren Ausnutzung der überbaubaren Flächen wird der Abstand der Baugrenzen in der Regel auf 3 m reduziert. Zum Süderbaulandweg und zum Voßbergweg wird auf die Festsetzung einer Baugrenze verzichtet, um eine optimierte Ausnutzung der Betriebsflächen des ansässigen Logistikunternehmens in diesen Bereichen zu ermöglichen. Diese geänderte Baugrenzenfestsetzung ergänzt die geplante Erhöhung der GRZ von 0,8 auf 0,9 bzw. ermöglicht erst deren vollständige Umsetzung. Im Osten des Plangebietes wird die Baugrenze, aufgrund der geltenden Bauverbotszone wie im Rechtsplan, in einem Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der BAB A 31 festgesetzt.

### **4.0 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN**

Im Rahmen der 3. Änderung wird das Erschließungskonzept in Anpassung an die Veränderung der Grundstücksgrößen optimiert. Im Ergebnis wird der Verkehrsflächenanteil durch Wegfall der beiden Erschließungsstücke (Planstraßen C und D) östlich des Borgwardrings um rd. 9 % reduziert. Die im Einmündungsbereich der Planstraßen C und D in den Borgwardring festgesetzten Müllsacksammelpplätze werden infolge der Überplanung der Planstraßen C und D entbehrlich und entfallen.

Vor dem Hintergrund des im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 geplanten Verzichts auf die entlang des Voßbergwegs im Rechtsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Plangebietseingrünung mit Bäumen und Sträuchern), erfolgt entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie des Voßbergwegs die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt. Die Erschließung der dortigen Industriegebietsflächen soll ausschließlich über den Borgwardring erfolgen.

### **5.0 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**

Die im Rechtsplan nördlich des Voßbergwegs gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit Pflanzbindungen entfallen aufgrund der geänderten Planungskonzeption der Gemeinde Moormerland. Beabsichtigt ist, das Industrie- und Gewerbegebiet Nr. N 37 nach Süden zu erweitern. Die im Rechtsplan vorgesehene Eingrünung des Baugebietes nach Süden mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern soll darum zugunsten einer höheren Ausnutzung der Baugebietsflächen entfallen und durch eine

neue Eingrünung im Rahmen der zukünftig geplanten Baugebietserweiterung ersetzt werden. Die Überplanung der öffentlichen Grünflächen ist in die Eingriffsbilanzierung einzustellen und erforderliche Kompensationsmaßnahmen sind zu benennen (vgl. Kapitel III. 1.2).

## **6.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**

Der Anschluss des gesamten Baugebietes an das Stromnetz erfordert die Installation einer zusätzlichen Trafostation. Die Versorgung mit elektrischer Energie im Plangebiet erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Um die erforderliche Trafostation realisieren zu können, ist im Plangebiet eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ (6 x 4 m) gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Aufgrund des Wegfalls der Planstraßen C und D wird die Trafostation von der Ost- auf die Westseite des Borgwardrings (Planstraße B) verlegt.

### **III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **1.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

##### **1.1 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG**

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 (6) 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- eine den Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) genügende Verkehrser-schließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit der Grundstücke für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

##### ☐ **VERKEHRSERSCHLIEßUNG**

Das geänderte Verkehrserschließungskonzept wurde bereits in Kapitel II. 4.0 erläutert. Die Ausbaumerkmale des Straßennetzes sind entsprechend dem Erschließungszweck ausreichend bemessen.

##### ☐ **VER- UND ENTSORGUNG**

Die im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 gelegenen Baugebietsflächen sind bzw. werden an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

##### **WASSERVERSORGUNG:**

Das Plangebiet ist bzw. wird an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Moormerland angeschlossen. Träger der Wasserversorgung ist der Wasserversorgungsverband Moormerland-Uplengen, Hesel.

##### **LÖSCHWASSERVERSORGUNG:**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet sind Entnahmemöglichkeiten in Form von Unterflurhydranten aus dem Trinkwasserrohrnetz zu schaffen. Als Löschwasserversorgung müssen 96 m³ für eine Löszeit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen darf 150 m nicht überschreiten. Die brandschutzrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude von besonderer Art und Nutzung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

**GAS- UND STROMVERSORGUNG:**

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen der EWE Netz GmbH, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Es wird darum gebeten, die EWE Netz GmbH auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen.

Die Netze der EWE Netz GmbH werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit des Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Die EWE Netz GmbH freut sich, der Gemeinde Moormerland eine stets aktuelle Anlagenauskunft über das moderne Verfahren der Planauskunft der EWE Netz GmbH zur Verfügung stellen zu können damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Es wird darum gebeten, sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage der zu berücksichtigenden Anlagen über die Internetseite <https://www.ewe-netz.de/qeschaefts-kunden/service/leitungsplaene-abrufen> zu informieren.

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen baut die EWE Netz GmbH ihre elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Es wird darum gebeten, Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach [info@ewe-netz.de](mailto:info@ewe-netz.de) zu senden.

**ABFALLBESEITIGUNG:**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch regelmäßige Abfuhr mit Müllfahrzeugen. Träger der Abfallbeseitigung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer. Der Müll ist entsorgungsgerecht am Abfuhrtag zu deponieren. Abfälle, die der Landkreis Leer nach Art und Menge gemäß Satzung von der Abfallbeseitigung ausgeschlossen hat, sind vom Abfallbesitzer selbst geordnet zu beseitigen, d.h. hausmüllähnlicher Gewerbemüll kann beim Entsorgungszentrum Breinermoor, Deponiestraße 1, 26810 Westoverledingen abgelagert werden. Sonderabfälle sind einer zugelassenen Beseitigungs- und Behandlungsanlage zuzuführen.

**ABWASSERBESEITIGUNG:**

Das Plangebiet ist bzw. wird an das Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen. Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist die Gemeinde Moormerland.

**OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG:**

Träger der Oberflächenentwässerung ist die Gemeinde Moormerland. Für das dem Rechtsplan zugrundeliegende Entwässerungskonzept liegt eine wasserbehördliche Erlaubnis und Genehmigung vor. Durch die Erhöhung der GRZ von 0,8 auf 0,9 für die Betriebsflächen des ortsansässigen Logistikunternehmens auf einer Fläche von rd. 9,4 ha und der zusätzlichen Versiegelung im Bereich der südlichen Baugebietseingrünung können bei Anrechnung der verringerten Versiegelung durch den Wegfall der Planstraßen C und D maximal



ca. 1,3 ha Fläche zusätzlich versiegelt werden. Dem aktuellen Retentionsnachweis<sup>3</sup> zufolge, kann das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser schadlos vom vorhandenen Regenrückhaltebecken im Nordosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. N 37 aufgenommen werden. Eine Sicherstellung der Entwässerung des geplanten Bauvorhabens durch die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen ist gewährleistet. Beim Amt für Wasserwirtschaft wird vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens ein Änderungsantrag zu der wasserbehördlichen Erlaubnis und Genehmigung vom 15.10.1998 eingereicht.

Möglich sind im Plangebiet Einrichtungen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen (z.B. Regenwasserzisternen). Sollte sich im Einzelfall die Notwendigkeit ergeben, das Oberflächenwasser schadlos auf den Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen, ist dafür der hydraulische Nachweis einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit (Nachweis nach ATV 138) der anstehenden Bodenstrukturen beizubringen

#### **TELEKOMMUNIKATION:**

Das Plangebiet ist bzw. wird an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG, T-Com, angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur, Niederlassung Nord, Jahnstraße 5, 26789 Leer, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## **1.2 UMWELTBELANGE**

### **□ NATUR UND LANDSCHAFT**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Im Hinblick auf die Umweltbelange ist bei Anwendung des vereinfachten Verfahrens davon auszugehen, dass gemäß § 13 (1) 2 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Obwohl umweltbezogene Verfahrensaspekte, d.h. Umweltbericht, Alternativenprüfung und Monitoring entfallen, ist die Eingriffsregelung nach § 1 a (3) BauGB anzuwenden und die Umweltbelange sind in der Abwägung uneingeschränkt zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf der Grundlage der Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind im Rahmen der 3. Änderung ebenfalls zu prüfen.

Hinsichtlich der Bewertung der Bestandssituation ist zwischen den realen Verhältnissen vor Ort und dem durch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. N 37 bzw. dessen 2. Änderung vorgegebenen Planungsrecht zu unterscheiden. Für die Bewertung der Plangebietsflächen für den Naturhaushalt (incl. der artenschutzrechtlichen Betrachtung) und das Landschaftsbild sind ausschließlich die Festsetzungen des Rechtsplans (Eingeschränktes Industriegebiet, Straßenverkehrsflächen, Öffentliche Grünflächen, Wasserflächen, Versorgungsanlagen) als "Bestandssituation" heranzuziehen.

Im Anschluss an die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter erfolgt die jeweilige Bewertung der Bestandssituation. Im Hinblick auf die notwendige Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden im Rahmen der Bewertung der Schutzgüter „Pflanzen/Biotop“, „Boden“, „Wasser“, „Luft/Klima“ und „Landschaftsbild“ jedem Schutzgut bzw. jedem Biotoptyp eine von fünf<sup>4</sup> möglichen Wertstufen zugeordnet, wobei

<sup>3</sup> Wessels und Grünefeld Ingenieurberatung GmbH (2018): Retentionsnachweis für eine Mehrversiegelung einer Planfläche im Bebauungsplan N 37 Ortsteil Neermoor, Gemeinde Moormerland

<sup>4</sup> Zur Bewertung der einzelnen Schutzgüter werden zweistufige (Luft), dreistufige (Boden, Wasser, Landschaftsbild) und fünfstufige Bewertungssysteme



deren Wertigkeit von V bis I abnimmt (Wertstufe V: von besonderer Bedeutung; Wertstufe IV: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung; Wertstufe III: von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe II: von allgemeiner bis geringer Bedeutung, Wertstufe I: von geringer Bedeutung)<sup>5</sup>. Auf der Grundlage dieses Wertstufenmodells werden die planungsbedingten Umweltauswirkungen im Sinne des § 13 ff BNatSchG (Eingriffsregelung) schutzgutbezogen bilanziert.

#### **SCHUTZGUT MENSCH (WOHNUMFELD/NAHERHOLUNGSWERT)**

Beschreibung: Das Plangebiet umfasst die südlichen Flächen des Industrie- und Gewerbegebietes Nr. N 37. Wohnnutzung ist innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die aktuellen Lärmberechnungen für das Plangebiet zeigen, dass durch die festgesetzte Zonierung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 und die den aktuellen Gegebenheiten angepasste Festsetzung von Lärmkontingenten, die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gewährleistet wird. Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind ausschließlich Betriebe und Anlagen zulässig, deren angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 die Orientierungswerte einhalten. Damit ist auch ein grundlegender Lärmschutz der angrenzend an das Plangebiet vorhandenen Wohnnutzung gewährleistet.

Südlich und östlich des Plangebietes sind landwirtschaftliche Flächen vorhanden (Grünland, Acker). Diese werden von landwirtschaftlichen Wegen erschlossen, die auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden.

Bewertung: Aus dem Nebeneinander von Gewerbe/Verkehr und Wohnbebauung ist unter Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen ein gewisses Konfliktpotential abzuleiten (Geruchs-, Schadstoff- und Lärmbelastung, Landschaftsbild). Die vorhandenen bzw. festgesetzten Gehölzbestände entlang der Südgrenze des Plangebietes und des Süderbaulandwegs stellen wichtige Elemente zur Eingrünung bzw. optischen Abschirmung des Industrie- und Gewerbegebietes Nr. N 37 dar.

Industrie- und Gewerbegebiete dienen vom Grundsatz her nicht der Naherholung. Auch der Standort unmittelbar westlich der BAB A 31 (Lärm, Abgase) schränkt die Attraktivität für die lokale Naherholung ein. Trotzdem besitzen die landwirtschaftlichen Wege unmittelbar angrenzend an das Plangebiet (Süderbaulandschloot, Voßbergweg) und das weitere Wegenetz eine gewisse Bedeutung für die örtliche Naherholung und als Verbindung des Fuß- und Radverkehrs in die östlich der BAB A 31 gelegenen Siedlungsteile und das Zentrum Warsingsfehns.

Die gewerblichen Nutzungen im Baugebiet Nr. N 37 und der Kfz-Verkehr der BAB A 31 verursachen keine gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Frage stellende Belastungen im Plangebiet. Da nach der historischen Recherche keine Erkenntnisse über Altstandorte oder potentielle Gefährdungen durch Altlasten vorliegen, ist für die Flächen im Satzungsgebiet insgesamt von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auszugehen.

#### **SCHUTZGUT PFLANZEN/BIOTOPE**

Beschreibung und Bewertung: Der Rechtsplan setzt für weite Teile des Plangebietes Eingeschränktes Industriegebiet (GI-E) (OGG) fest. Erschlossen wird das Baugebiet über den Borgwardring; dieser besitzt Anschluss an die B 70 (Osterstraße) und den Voßbergweg (OVS). Im Süden des Plangebietes ist eine Fläche gemäß § 9 (1) 25 a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, im Westen eine Fläche gemäß § 9 (1) 25 a und b BauGB zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Gehölzstreifen

(Biotoptypen-Tiere und Pflanzen) vorgegeben.

<sup>5</sup> BREUER, W. (1994/2006): Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Herausgeber: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Reihe Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/2006.

entsprechen dem Biotoptyp „Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten“ (HSE) (Wertstufe III). Diese bisher nicht umgesetzte Anpflanzung ist als Kompensationsmaßnahme in den Ursprungsbebauungsplan eingestellt worden. Im Südwesten ist eine Wasserfläche mit Rückhaltefunktion (Sonstiges naturfernes Stillgewässer – SXS), im Einmündungsbereich Planstraße D/Borgwardring eine Trafo-Station (Sonstiges Bauwerk – OYS) vorgesehen. Mit Ausnahme der Baugebietseingrünungen im Westen und Süden besitzen alle aufgeführten Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes eine geringe bis sehr geringe Bedeutung hinsichtlich des betrachteten Schutzgutes (Wertstufe I).

#### **SCHUTZGUT TIERE**

Beschreibung: Die das Satzungsgebiet nach Westen und Süden einfassenden Gehölzstrukturen (HSE) besitzen aufgrund ihres relativ geringen Alters bzw. der bisher nicht umgesetzten Anpflanzung nur eine sehr eingeschränkte Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse; für gehölzgebundene, siedlungstolerante Brutvögel ist eine potentielle Bedeutung gegeben. Die vorhandenen Gräben (FGR) sind regelmäßig aufgereinigte, sehr strukturarme Entwässerungseinrichtungen mit geringer Lebensraumbedeutung für heimische Amphibien und wassergebundene Insekten; die Umgebungsbedingungen (Gewerbeflächen, Straßen, Acker, Intensivgrünland) sind als relativ lebensfeindlich für Amphibien und Insekten einzustufen.

Bewertung: Lediglich für siedlungstolerante Brutvogelarten stellen die linienförmigen Baum-Strauchhecken eine gewisse Bedeutung dar. Der Landschaftsplan der Gemeinde Moormerland aus dem Jahr 1998 zeigt keinen wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften im Plangebiet und dessen direkter Umgebung.

#### **SCHUTZGUT BODEN**

Beschreibung: Die heutige Ortschaft Neermoor liegt im Westen der Landschaftseinheit „Veenhuser Moorgebiet“. Auswertung des NIBIS Kartenservers<sup>6</sup>: Bodengroßlandschaft: Geestplatten und Endmoränen. Bodentyp: Gley-Podsol. Bodenlandschaft: Verbreitungsgebiet fluviatiler und glazifluviatiler Sedimente. Bodeneinheit: Pseudogley-Podsole aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehm; verbreitet vergesellschaftet mit Pseudogleyen aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehm; seltener mit Pseudogley-Podsolen aus Flugsanden über Geschiebelehm. Mittlerer Grundwasserstand: 6-16 dm u. GOF. Boden-/Ackerzahl: 35. Das ackerbauliche Ertragspotential wird mit gering angegeben.

Bodenbelastungen durch Schwermetalle oder Altablagerungen/Rüstungsaltslasten/Schlammgrubenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Vor dem Hintergrund der im Plangebiet viele Jahrzehnte betriebenen landwirtschaftlichen Nutzung und der seit etwa 2010 in Teilen bestehenden gewerblichen Nutzungen ergibt sich kein Verdacht auf Altablagerungen oder die Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigende Bodeneinhaltsstoffe. Das Gefährdungspotential der Bodenfunktionen durch Verdichtung ist gering, die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der anstehenden Böden wird mit sehr gering angegeben.

Bewertung: Entsprechend der Tatsache, dass es sich bei den Flächen im Plangebiet um entwässerte und ehemals intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen und mittlerweile durch Gewerbebetriebe genutzte Flächen handelt, sind die Bodenverhältnisse als grundsätzlich anthropogen stark überprägt (Wertstufe III) anzuspochen.

Die nach Realisierung der im Rechtsplan festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete innerhalb des Plangebietes anzunehmende Versiegelung entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Damit ist von einer zulässigen, prozentualen Überdeckung der Grundstücksflächen mit baulichen Anlagen von 80 % zu rechnen. Im Bereich der festgesetzten Straßen ist eine Vollversiegelung der Flächen anzunehmen. Versiegelte Flächen

<sup>6</sup> NIBIS Kartenserver: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>, Zugriff: 16.04.2018

sind von geringer Bedeutung (Wertstufe I). Die unversiegelten Flächen (Gehölzstreifen, unversiegelte Gewerbeflächen, Gräben usw.) sind der Wertstufe III zuzuordnen.

### **SCHUTZGUT WASSER**

Beschreibung Grundwasser: Die Grundwasserneubildungsrate beträgt im Satzungsgebiet 151-200 mm/Jahr. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird mit mittel angegeben (NIBIS Kartenserver<sup>6</sup>).

Bewertung Grundwasser: Vorbelastungen der Grundwassersituation sind durch die langjährige, intensive landwirtschaftliche Nutzung (Entwässerung, Düngung, Pestizideinsatz) und der heutigen gewerblichen Nutzung nicht auszuschließen (Wertstufe III).

Beschreibung Oberflächengewässer: Die straßenbegleitenden, offenen Grabenabschnitte sind nur temporär wasserführend und weisen ein Regelprofil auf. Die Gewässer dienen der schadlosen Beseitigung des im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung anfallenden Oberflächenwassers.

Bewertung Oberflächengewässer: Die vorhandenen Straßenbegleitgräben sind als profilierte, regelmäßig aufgereinigte, sonstige Gräben anzusprechen (Wertstufe I).

### **SCHUTZGUT LUFT/KLIMA**

Beschreibung: Die Gemeinde Moormerland ist klimatisch der gemäßigten Zone zuzuordnen. Kennzeichnend ist ein feuchtgemäßigtes Klima mit relativ kühlen Sommern und verhältnismäßig warmen Wintern bei Niederschlagsüberschuss (humides Klima) und häufig stärkeren Winden. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge wird mit 745 mm angegeben<sup>6</sup>. Mit zunehmender Bebauung im Plangebiet verändert sich das Lokalklima immer mehr hin von einem Freiflächenklima zu einem Siedlungsklima. Durch Versiegelung von Flächen und Errichtung baulicher Anlagen wird die Verdunstungsleistung der Flächen verringert. Bei Sonnenschein kommt es zur verstärkten Erwärmung im Bereich versiegelter Flächen. Infolge gewerblicher und verkehrlicher Nutzungen im Baugebiet Nr. N 37 und dessen direkter Umgebung, ist von einer relativ hohen Schadstoffbelastung in der Luft auszugehen.

Bewertung: Vor dem Hintergrund der durch die Festsetzungen des Rechtsplan möglichen Versiegelung von 80 % (Industriegebiete) bzw. 100 % (Straßen, Versorgungsanlagen), zu erwartenden hohen Schadstoffkonzentrationen der Luft und einem künstlich behinderten Luftaustausch ist von einem stark beeinträchtigten Bereich von geringer Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Luft/Klima auszugehen.

### **SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD**

Beschreibung: Das Plangebiet ist vollständig von Straßen- und eingeschränkten Industriegebietsflächen eingenommen. Nach Westen und Süden sind heckenartige Baum-/Strauchpflanzungen vorhanden bzw. festgesetzt, die die gewerblichen genutzten Flächen zur freien, offenen Landschaft hin eingrünen sollen. Die südlich und südwestlich an das Plangebiet angrenzenden, lediglich durch vereinzelte lineare Gehölzstrukturen gegliederten, landwirtschaftlichen Flächen, werden überwiegend intensiv ackerbaulich oder als Grünland genutzt. Zusätzliche Vorbelastungen sind durch die unmittelbar benachbarte BAB A 31 und die im Westen sichtbare Kulisse des Ortsrandes von Neermoor gegeben.

Bewertung: Die regionaltypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit der ehemals weiten, ausgeräumten extensiv bewirtschafteten Grünlandareale ist durch die gewerblichen Nutzungen im Baugebiet Nr. N 37, die intensive landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung des Plangebietes, das Heranrücken des Siedlungsrandes der Ortschaft Neermoor sowie die Nähe zur BAB A 31 als beeinträchtigt bis stark beeinträchtigt einzustufen (Wertstufe I bis III). Die festgesetzten, nicht unbedingt landschaftstypischen Baum-/Strauchpflanzungen schirmen

die gewerblich genutzten Flächen nach Süden und Westen, zumindest während der Vegetationsperiode, optisch etwas ab. Zumindest die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Freiflächen werden durch die Überplanung der festgesetzten Gewerbegebietseingrünung nach Süden erheblich beeinträchtigt (Wertstufe I).

#### **SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER**

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter von erkennbarer, gesellschaftlicher Bedeutung oder eingetragene Natur- oder Baudenkmale.

#### **SCHUTZGUT BIOLOGISCHE VIelfALT**

Beschreibung: Die Vielfalt des Lebens auf unserer Erde, die biologische Vielfalt (oder kurz: Biodiversität), ist die Variabilität lebender Organismen und der ökologischen Komplexe zu denen sie gehören. Sie umfasst die folgenden drei Ebenen:

- die Vielfalt an Ökosystemen bzw. Lebensgemeinschaften, Lebensräumen und Landschaften
- die Artenvielfalt
- die genetische Vielfalt innerhalb der verschiedenen Arten

Entsprechend der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die biologische Vielfalt dauerhaft zu sichern (§ 1 BNatSchG). Als Kriterien zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die Vielfalt an Biotoptypen und die damit verbundene naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt betrachtet, wobei Seltenheit, Gefährdung und die generelle Schutzverantwortung auf internationaler Ebene zusätzlich in die Bewertung einzubeziehen sind.

Bewertung: Die Plangebietsflächen stellen wegen der dort vorherrschenden gewerblichen Nutzung, des hohen Versiegelungsgrades und der erheblichen Belastungen insbesondere durch Verkehrs- und Gewerbelärm fehlen Naturnahe Lebensräume als Grundlage für biologische Vielfalt fast vollständig.

#### **PLANUNGSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN AUF DIE BETRACHTETEN SCHUTZGÜTER**

Entsprechend dem Mangel an derzeit zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen innerhalb der Gemeinde Moormerland wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 das Ziel verfolgt, die gewerbliche Ausnutzung der Plangebietsflächen durch verschiedene Maßnahmen zu erhöhen. Durch die 3. Änderung werden sowohl der Naherholungswert (Schutzgut Mensch), als auch die Schutzgüter Pflanzen/Biotope, Boden, Wasser-Grundwasser und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt. Lediglich die Schutzgüter Tiere, Luft/Klima, Kultur- und sonstige Sachgüter und Biologische Vielfalt werden nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Überplanung der südlichen Plangebietseingrünung aus standortgerechten Baum-/Strauchpflanzungen durch Industriegebietsflächen bedingt Eingriffe in die Schutzgüter Mensch (Verringerung des Naherholungswertes im Bereich der angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Bereiche), Pflanzen/Biotope (Beseitigung vegetationsbestimmter Strukturen), Boden (Versiegelung zuvor unversiegelter Flächen), Wasser-Grundwasser (Verringerung der Grundwasserneubildung infolge Versiegelung, Erhöhung des Schadstoffeintragsrisikos durch Erweiterung und höherer Ausnutzung der Industriegebietsflächen) sowie in das Schutzgut Landschaftsbild (Beseitigung Gewerbegebietseingrünung). Vor dem Hintergrund der zukünftig geplanten Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Nr. N 37 nach Süden kann eine zeitnahe und funktionsgerechte Kompensation der Baugebietseingrünung vor Ort nicht erfolgen.

Infolge der Heraufsetzung der GRZ von 0,8 auf 0,9 im Bereich der Industriegebietsflächen (GI-E) westlich des Borgwardrings (Grundstück Akkermann Transporte GmbH) und Erweiterung der Grundstücksflächen in den



GI-E-Gebieten (Überplanung Eingrünung) werden Mehrversiegelungen ermöglicht. Für diese zusätzlichen Versiegelungen auf einer Fläche von insgesamt rd. 13.092,60 m<sup>2</sup> sind, entsprechend dem angewendeten Bilanzierungsmodell für Eingriffe in das Schutzgut Boden, Kompensationsmaßnahmen auf einer Fläche von 6.261,90 m<sup>2</sup> erforderlich. Die Kompensationsmaßnahmen gleichen aufgrund der Mehrfachwirkung auf die Schutzgüter Boden und Wasser-Grundwasser, analog der Wirkungen des Eingriffs auf mehrere Schutzgüter, die erheblichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter aus. Infolge der Überplanung der Planstraßen C und D zugunsten von Industriegebietsflächen mit der GRZ von 0,8, können hier zukünftig 20 % weniger Fläche versiegelt werden, was einer rechnerischen Entsiegelung auf einer Fläche von 284,40 m<sup>2</sup> entspricht.

Durch die geplante Versiegelung zuvor unversiegelter Flächen entstehen erhebliche Beeinträchtigungen. Entsprechend der Kompensationsgrundsätze des angewendeten Bilanzierungsmodells sind Böden mit der Wertstufe III bei Versiegelung im Verhältnis 1:0,5 auszugleichen<sup>7</sup>.

#### VORKEHRUNGEN ZUR MINIMIERUNG UND VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Gemäß des in § 5 ff NAGBNatSchG i.V.m. § 15 (1) BNatSchG genannten Grundsatzes dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen tragen bei:

- Höhere Ausnutzung von stark vorbelasteten Industriegebietsflächen in Autobahnnähe vermeidet die Ausweisung neuer flächenverbrauchender Baugebiete und Eingriffe in wahrscheinlich wertvollere Biotopstrukturen im Außenbereich.
- Optimierung des Erschließungskonzeptes bedingt geringere Flächenversiegelung und höhere Ausnutzbarkeit von Industriegebietsflächen.

#### KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Planungsbedingt werden für die Schutzgüter Mensch (Naherholung), Pflanzen/Biotope, Boden und Wasser-Grundwasser sowie das Landschaftsbild nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen vorbereitet. Gemäß § 5 ff NAGBNatSchG i.V.m. § 15 (2) BNatSchG sind die von Eingriffen betroffenen Grundflächen durch Ausgleichsmaßnahmen so herzurichten, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben. Die Kompensation der Eingriffe kann aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht innerhalb des Plangebietes und dessen unmittelbarer Umgebung durchgeführt werden. Tabelle 1 stellt die planungsbedingt zu erwartenden Eingriffe schutzgutbezogen den jeweiligen Kompensationsmaßnahmen gegenüber.

Zur Kompensation des durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 vorbereiteten Eingriffs, wird auf dem Flurstück 6 der Flur 1 der Gemarkung Neuemoor eine Fläche von 9.350 m<sup>2</sup> zugeordnet. Die Fläche ist Bestandteil des Kompensationsflächenpools „Oldehave“ und befindet sich im Eigentum der Niedersächsischen Landesforsten. Die Pflege und Entwicklung erfolgt entsprechend dem vom Landkreis Leer anerkannten Entwicklungskonzeptes vom 04.12.2017. Gemäß der vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Eingriffsver-

<sup>7</sup> Eingriffsberechnung gemäß Bilanzierungsmodell:

Schutzgut Boden

a) GI-E (Erhöhung GRZ von 0,8 auf 0,9): 93.894 m<sup>2</sup> x 0,1 = 9.389,40 m<sup>2</sup>; davon 50 % = 4.694,70 m<sup>2</sup> Kompensationsbedarf

b) GI-E (Überplanung Eingrünung bei GRZ 0,9): 3.000 m<sup>2</sup> x 0,9 = 2.700 m<sup>2</sup>; davon 50 % = 1.350 m<sup>2</sup> Kompensationsbedarf

c) GI-E (Überplanung Eingrünung bei GRZ 0,8): 1.254 m<sup>2</sup> x 0,8 = 1.003,2 m<sup>2</sup>; davon 50 % = 501,60 m<sup>2</sup> Kompensationsbedarf

d) Überplanung Stichstraßen mit GI-E, GRZ 0,8 statt 100 5 Versiegelung: 2 x (711 m<sup>2</sup> x 0,2) = 284,40 m<sup>2</sup> Kompensation (Entsiegelung)

Σ = 4.694,70 m<sup>2</sup> + 1.350 m<sup>2</sup> + 501,60 m<sup>2</sup> - 284,40 m<sup>2</sup> = 6.261,90 m<sup>2</sup> Kompensationsbedarf (bei Aufwertung um eine Wertstufe)

Schutzgut Arten und Biotope/Schutzgut Mensch (Naherholung)/Schutzgut Landschaftsbild

Beseitigung Siedlungsgehölz: 4.254 m<sup>2</sup> = 4.254 m<sup>2</sup> x 2 wegen Überplanung einer Kompensationsmaßnahme = 8.508 m<sup>2</sup> Kompensationsbedarf (bei Aufwertung um eine Wertstufe)

ursacher und dem Eigentümer des Flächenpools, werden die Niedersächsischen Landesforsten die Kompensationsverpflichtung inkl. der Verpflichtung zur Pflege der umgesetzten Kompensationsmaßnahmen und dem Monitoring für die gesamte Dauer des Eingriffs übernehmen.

Die Leistungen zur Unterhaltung der Kompensationsflächen durch die Niedersächsischen Landesforsten umfassen:

- Sicherung und liegenschaftsmäßige Verwaltung der Kompensationsflächen
- Projektmanagementplanung (zeitlich und inhaltlich)
- Zeitnahe Ausführung der geplanten Maßnahmen (Erstinstandsetzung)
- Laufende Pflege und Unterhaltung
- Herstellungskontrollen, Pflege- und Funktionskontrollen
- Dokumentation der Ergebnisse
- Führung eines internen Kompensationskatasters
- Öffentlichkeitsarbeit

Im Rahmen des naturschutzfachlichen Anerkennungsverfahrens gemäß § 16 Abs. 1 BNatSchG wurde auch ein durchschnittliches Aufwertungspotential in Anlehnung an das Bilanzierungsmodell des Niedersächsischen Städtetages<sup>8</sup> von 1,58 WE/m<sup>2</sup> für die Flächen im Flächenpool „Oldehave“ festgelegt. Eine Übertragbarkeit auf das hier angewendete Bilanzierungsmodell ist gegeben.

**TABELLE 1: KOMPENSATIONSMAßNAHMEN**

| Erhebliche Beeinträchtigungen                                                                                                                                       | Erforderliche Kompensation                                                                                                                                                                 | Geplante Kompensationsmaßnahme                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Schutzgut Mensch (Naherholungswert)</b>                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                |
| Überplanung Siedlungsgehölz (HSE) mit Eingrünungsfunktion                                                                                                           | Schaffung von Heckenstrukturen bzw. Aufwertung geeigneter Flächen                                                                                                                          | ● Kompensation wird mit der Maßnahme für Schutzgut Pflanzen/Biotop erreicht                                                                                                                                                                    |
| <b>Schutzgut Pflanzen/Biotop</b><br>4.254 m <sup>2</sup><br>Überplanung Siedlungsgehölz (HSE); Kompensationsmaßnahme<br>Von Wertstufe III auf Wertstufe I           | 4.254 m <sup>2</sup> x 2<br>Schaffung von Heckenstrukturen bzw. Aufwertung geeigneter Flächen (Faktor 2; Kompensationsbedarf sowohl für Ursprungseingriff als auch für aktuellen Eingriff) | 8.508 m <sup>2</sup> / 1,58 = 5.384,81 m <sup>2</sup><br>Kompensationsmaßnahmen im Flächenpool „Oldehave“                                                                                                                                      |
| <b>Schutzgut Boden</b><br>13.092,60 m <sup>2</sup><br>Zusätzliche Bodenversiegelung innerhalb des geplanten Baugebietes (GI-E)<br>Von Wertstufe III auf Wertstufe I | 6.546,3 m <sup>2</sup> (Faktor 1:0,5)<br>Entsiegelung, Extensivierung bzw. Aufwertung geeigneter Flächen                                                                                   | 6.261,90 m <sup>2</sup> / 1,58 = 3.963,23 m <sup>2</sup><br>Kompensationsmaßnahmen im Flächenpool „Oldehave“<br><br>284,40 m <sup>2</sup><br>Bodenentsiegelung durch Überplanung von 2 Stichstraßen durch GI-E (80 % Versiegelung statt 100 %) |
| <b>Schutzgut Wasser/Grundwasser</b><br>13.092,60 m <sup>2</sup> (Σ der Versiegelungen Schutzgut Boden)<br>Bodenversiegelung                                         | 6.546,30 m <sup>2</sup><br>Entsiegelung, Extensivierung bzw. Aufwertung geeigneter Flächen                                                                                                 | ● Kompensation wird mit der Maßnahme für Schutzgut Boden erreicht                                                                                                                                                                              |
| <b>Schutzgut Landschaftsbild</b>                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                |

<sup>8</sup> Niedersächsischer Städtetag (1996): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

| Erhebliche Beeinträchtigungen                                                                                                                     | Erforderliche Kompensation                                                    | Geplante Kompensationsmaßnahme                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.254 m <sup>2</sup><br>Überplanung Siedlungsgehölz (HSE); Kompensationsmaßnahme und Baugebietseingrünung<br>Von Wertstufe I/ III auf Wertstufe I | Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes bzw. Aufwertung geeigneter Flächen | ● Kompensation wird mit den Maßnahmen für die Schutzgüter Pflanzen/Biotop und Boden erreicht |

Tabelle 1 stellt dar, dass, entsprechend den naturschutzfachlichen Vorgaben des angewendeten Bilanzierungsmodells, die geplanten Kompensationsmaßnahmen für Pflanzen/Biotop und Schutzgut Boden jeweils die Eingriffe in andere Schutzgüter kompensieren können. Die für Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Biotop geplanten Kompensationsmaßnahmen im Flächenpool „Oldehave“ sind geeignet sowohl die Eingriffe in das Schutzgut Mensch als in das Schutzgut Landschaftsbild auszugleichen. Berücksichtigt wird dabei, dass es sich bei der überplanten Gewerbegebietseingrünung aus Bäumen und Sträuchern, um eine im Rechtsplan festgesetzte Kompensationsmaßnahme handelt. Aus dieser Tatsache folgt im Rahmen der aktuellen Überplanung die Notwendigkeit sowohl den Ursprungseingriff, als auch den durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 vorbereiteten Eingriff zu kompensieren (zweifaches Kompensationserfordernis).

Die für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Biotop im Kompensationsflächenpool „Oldehave“ durchzuführenden Maßnahmen bewirken eine flächenhafte Verbesserung und Entwicklung des Erscheinungsbildes vorhandener, relativ geringwertiger Nutzungs- und Biotopstrukturen. Durch Neuanlage, Entwicklung und Ergänzung naturbetonter Biotopstrukturen und naturraumtypischer Landschaftsbestandteile auf einer Fläche von insgesamt rd. 9.350 m<sup>2</sup> wird ein weit über die unmittelbar im Flächenpool aufgewerteten Flächen reichender Landschaftsbildbereich deutlich aufgewertet. Diese, das Landschaftsbild aufwertende Wirkung der im Kompensationsflächenpool geplanten Maßnahmen, ist geeignet, das durch den geplanten Verlust der Gewerbegebietseingrünung des Baugebiets Nr. N 37 nach Süden zu erwartende Eingriffspotential, auszugleichen.

In der Gesamtbetrachtung verbleiben nach Durchführung der genannten Kompensationsmaßnahmen im Flächenpool „Oldehave“ keine planungsbedingten Eingriffe.

#### ☐ IMMISSIONEN/BODENSCHUTZ/ABFALLRECHT

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen.

#### LÄRMIMMISSIONEN

Das Plangebiet umfasst die südlichen Flächen des Industrie- und Gewerbegebietes Nr. N 37. Wohnnutzung ist innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die aktuellen, im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 erstellten Lärmberechnungen für das Plangebiet zeigen, dass durch die festgesetzte Zonierung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 und die den aktuellen Gegebenheiten angepasste Festsetzung von Lärmkontingenten, die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gewährleistet wird. Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind ausschließlich Betriebe und Anlagen zulässig, deren angegebene Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 die Orientierungswerte einhalten. Damit ist auch ein grundlegender Lärmschutz der angrenzend an das Plangebiet vorhandenen Wohnnutzung gewährleistet.

#### BODENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE/GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE

Hinsichtlich der Bewertung der Bestandssituation ist zwischen den realen und dem durch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. N 37 bzw. dessen 2. Änderung vorgegebenen Planungsrecht zu unterscheiden. Für die Bewertung der Plangebietsflächen sind ausschließlich die Festsetzungen des



Rechtsplans (Eingeschränktes Industriegebiet, Straßenverkehrsflächen, Öffentliche Grünflächen, Wasserflächen) als "Bestandssituation" heranzuziehen. Mit Ausnahme der in der rechtsverbindlichen 2. Änderung festgesetzten Baugebietseingrünungen nach Süden und Westen sind für alle Plangebietsflächen Flächenversiegelungen von 80 % (Industriegebiete, GI-E) bzw. 100 % (Straßenflächen, Versorgungsanlagen) zulässig. Die örtlichen Bodenverhältnisse sind infolge der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung und Entwässerung aber insbesondere vor dem Hintergrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. N 37 als anthropogen stark überprägt bzw. versiegelt einzustufen.

Die Auswertung des NIBIS Kartenservers<sup>9</sup> ergab folgende wesentlichen Ergebnisse:

- Bodengroßlandschaft: 8 Geestplatten und Endmoränen
- Bodenlandschaft: Verbreitungsgebiet fluviatiler und glazifluvialer Sedimente
- Bodentyp: Mittlerer Gley-Podsol (G-P3)
- Bodeneinheit: Pseudogley-Podsole aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehm; verbreitet vergesellschaftet mit Pseudogleyen aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehm; seltener mit Pseudogley-Podsolen aus Flugsanden über Geschiebelehm
- Mittlerer Grundwasserhochstand: 6 dm u. GOF
- Mittlerer Grundwassertiefstand: 16 dm u. GOF
- Verdichtungsempfindlichkeit: sehr gering
- Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung: gering gefährdet
- Bodenklasse/Bodenbeschaffenheit: SII-
- Bodenwertzahl/Grünlandgrundzahl 35
- Bodenbelastungen durch Schwermetalle: nicht bekannt
- Altablagerungen/Rüstungsaltslasten/Schlammgrubenverdachtsflächen: nicht bekannt

Bodenbelastungen durch Schwermetalle oder Altablagerungen/Rüstungsaltslasten/Schlammgrubenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Auch unter Berücksichtigung der im Plangebiet viele Jahrzehnte betriebenen landwirtschaftlichen Nutzung und der seit etwa 2010 in Teilen bestehenden gewerblichen Nutzungen, ergibt sich kein Verdacht auf Altablagerungen oder die Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigende Bodeninhaltsstoffe. Aufgrund dessen ergibt sich kein Erfordernis für weitergehende Untersuchungen des anstehenden Bodens.

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Wesentliche Eingriffe in das Schutzgut Boden (Aushub, Versiegelung) werden im Rahmen der 3. Änderung durch geplante weitere Versiegelungen im Bereich von Industriegebietsflächen (GI-E) auf einer Fläche von 13.092 m<sup>2</sup> verursacht.

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

#### **ABFALLRECHTLICHE BELANGE**

Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können - unverändert in ihrem natürlichen Zustand - an dem Ort, an dem sie ausgehoben

<sup>9</sup> NIBIS Kartenserver: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>, Zugriff: 16.04.2018

wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Dabei sind naturschutz-, wasser- und baurechtliche Belange (z. B. Einhaltung von Abständen zu Gräben, Bauantragsverfahren usw.) zu beachten.

Die Verwertung oder Beseitigung von Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen").

### **1.3 BELANGE DER WIRTSCHAFT**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 fördert die örtliche Wirtschaft. Der Bebauungsplan dient insgesamt der Stärkung des Gewerbestandorts Moormerland. Vor dem Hintergrund des im Gemeindegebiet knappen Angebots an verfügbaren Gewerbegrundstücken, dient die Erhöhung der Ausnutzung der Gewerbeflächen innerhalb des Plangebiets der Standortsicherung regionaler klein- und mittelständischer Unternehmen und dient der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in einer strukturschwachen Region.

### **1.4 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES**

Bei dem im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 beplanten Areal, handelt es sich um eine siedlungstopographische Verdachtsfläche. Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Befunde zutage befördert werden. Erdarbeiten müssen daher fachlich begleitet werden. Deren Beginn ist der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft 3 Wochen vorher anzuzeigen.

Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese einschließlich der Kosten nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden,

In diesem Zusammenhang gilt das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) §§ 2, 6, 13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Diese Ausführungen werden als nachrichtlicher Hinweis Nr. 1.1 Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **1.5 BELANGE DES PERSONEN- UND GÜTERVERKEHRS**

Die in § 1 (6) 9 BauGB geforderte besondere Berücksichtigung einer auf die Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung, wird durch die in der 3. Änderung festgesetzten Maßnahmen zur höheren gewerblichen Ausnutzung der Plangebietsflächen entsprochen.

### **1.6 BELANGE DES KLIMASCHUTZES**

Die in der 3. Änderung festgesetzten Maßnahmen zur höheren gewerblichen Ausnutzung der Plangebietsflächen tragen zur Minimierung von Transportwegen im Kfz-Transportwesen bei und wirken dadurch auch klimaschützend. Alternative Kfz-Stellflächen außerhalb des Plangebiets und der Gemeinde Moormerlands würden

mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere Transportwege erfordern und damit vermehrt zum Ausstoß von Klima- und umweltschädlichen Abgasen beitragen.

### **1.7 BELANGE DER KAMPFMITTELBESEITIGUNG**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen teilt im Beteiligungsverfahren mit, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Eine weitere Gefahrenerforschung wird nicht empfohlen, es wird aber darauf aufmerksam gemacht, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung).

Eine Recherche wird seitens der Gemeinde Moormerland nicht für erforderlich gehalten.

### **1.8 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT**

Infolge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Daher sind erhebliche Beeinträchtigungen der Landwirtschaft durch die mit der Bebauungsplanänderung vorbereiteten Veränderungen nicht zu erwarten.

Auswirkungen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen (Anbau, Ernte, Beweidung, Mahd, Düngung, Pestizideinsatz) sind von den zukünftigen Besuchern und Mitarbeitern im Plangebiet hinzunehmen, so dass die Belange der Landwirtschaft durch die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 nicht beeinträchtigt werden.

## **2.0 ZUSAMMENFASSENDE GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 fördert die örtliche Wirtschaft und reduziert gleichzeitig die öffentlichen Aufwendungen für öffentliche Erschließungsstraßen. Entsprechend dem Ziel der Gemeinde Moormerland, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu initiieren und den Gewerbestandort N 37 in der Ortschaft Neermoor zukunftsfähig weiterzuentwickeln, werden mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 verschiedene Maßnahmen zur höheren gewerblichen Ausnutzung der Plangebietsflächen vorgesehen. Diese Vorgehensweise beachtet auch bauleitplanerische Grundsätze wie das Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und die Schonung sensiblerer, anthropogen weniger beeinträchtigter Außenbereichsflächen, aber auch den Klimaschutz. Trotz der benannten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden durch die 3. Änderung Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. Erheblich beeinträchtigt wird auch der Naherholungswert der an das Plangebiet unmittelbar südlich angrenzenden Freiflächen infolge der Überplanung der südlichen Baugebietseingrünung. Die Eingriffe können durch die festgelegten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes im Kompensationsflächenpool „Oldehave“ vollständig ausgeglichen werden.

## 5.0 PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im Auftrag der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro Buhr, Roter Weg 8, 26789 Leer:



DATUM, 10. DEZEMBER 2018

DIPL. – ING. W. BUHR

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom **13. Dezember 2018** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND,

15. AUGUST 2019

BÜRGERMEISTERIN

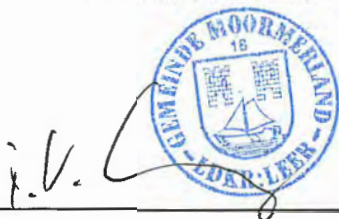




ABB. 1: ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 25.000

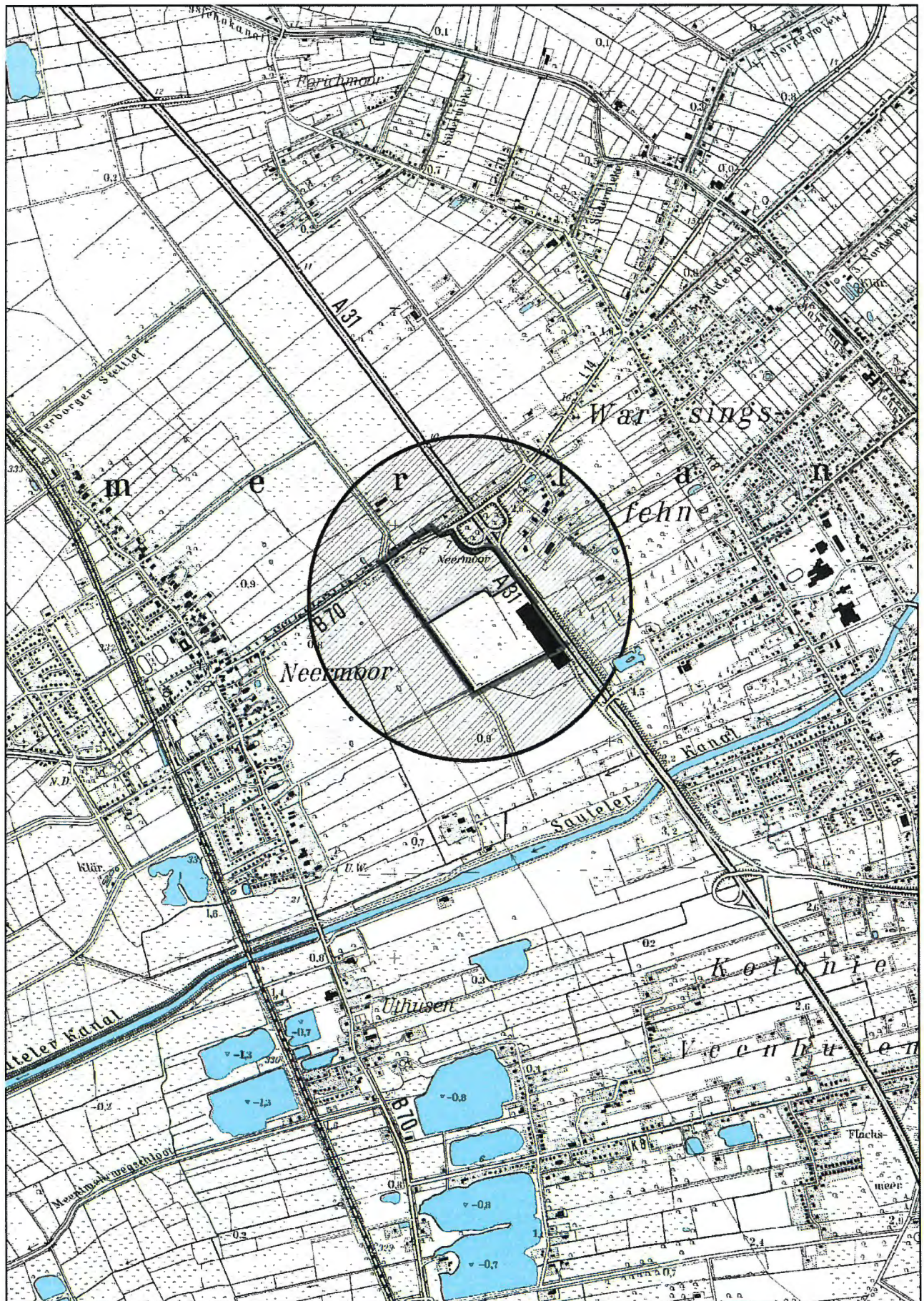
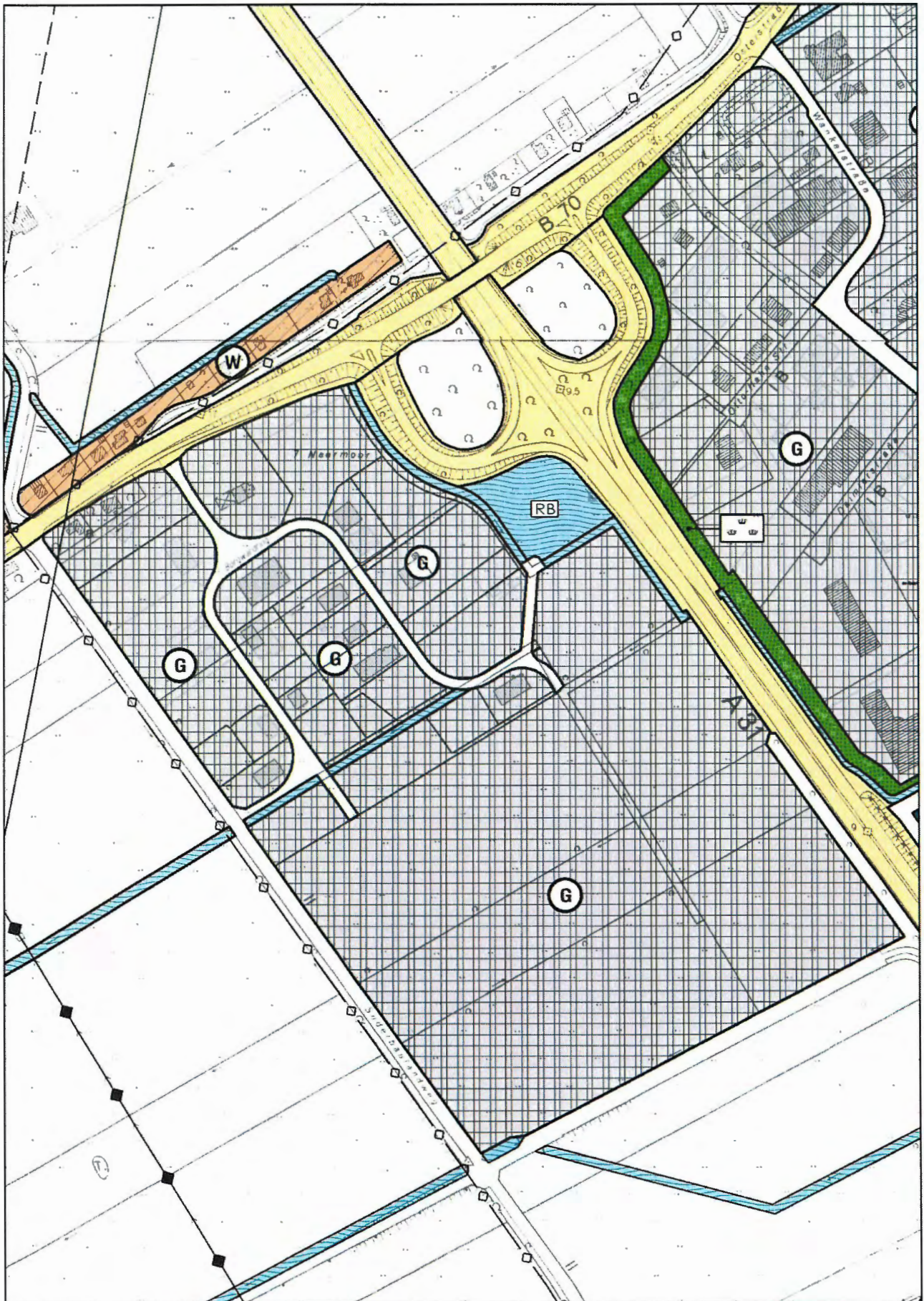




ABB. 2: AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999 EINSCHLIEßLICH RECHTSWIRKSAME ÄNDERUNGEN, MAßSTAB 1 : 5.000





|                                                                                                                                         |                                                                                              |                   |       |                  |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------|------------------|--------|
| Bearingung:<br><br>Niedersächsische<br>Landesforsten | Nds. Landesforsten<br>Forstamt Neuenburg<br>Müller-Post-Ring 12<br>25427 Evers               | Datum             |       | Ziehen           |        |
|                                                                                                                                         |                                                                                              | beurteilt: 05/16  | Beit  |                  |        |
|                                                                                                                                         |                                                                                              | beauftragt: 05/16 | Datum |                  | Ziehen |
|                                                                                                                                         |                                                                                              | beurteilt: 11/17  | Frnz  |                  |        |
| <br>AG Teewes                                        | Schiedsamt<br>20249 Inden Bauhus<br>Tel.: 0448153739-2 Fax: -32<br>e-Mail: ordg@ag-teewes.de | gezeichnet: 12/17 | Frnz  |                  |        |
| Flächenpool "Oldehave"                                                                                                                  |                                                                                              |                   |       |                  |        |
| Flurstücke                                                                                                                              |                                                                                              | Karte: 5          |       | Maßstab: 1:5.000 |        |