



Gemeinde Moormerland

Begründung ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. N 37

Ortschaft Neermoor

Gemeinde Moormerland
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

Datum : Aurich, Juni 1999

 **Ingenieurbüro**
Dipl.-Ing. Bultmann
Dr.-Ing. Schlichting
GmbH

.Ausfertigung

26603 Aurich
27568 Bremerhaven

Leerer Landstraße 49
Grabenstraße 31

Ruf 04941/1793-0
Ruf 0471/40156

Fax 04941/179366
Fax 0471/46566

INHALTSVERZEICHNIS**SEITE**

1.0	BESTANDSAUFNAHME	1
1.1	LAGE	1
1.2	RÄUMLICHES UMFELD	1
1.3	NUTZUNG.....	1
1.4	BODENBELASTUNGEN	2
1.5	IMMISSIONEN (VORBELASTUNGEN)	2
2.	PLANUNGSABSICHTEN UND ZIELE	2
2.1	PLANUNGSABSICHTEN	2
2.2	ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	3
2.3	BETEILIGUNGSVERFAHREN	3
2.4	STANDORTENTSCHEIDUNG	4
2.5	ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	4
3.0	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
4.0	FAZIT AUS DER GRÜNORDNUNGSPLANUNG	6
5.0	ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	6
5.1	ÄUßERE ERSCHLIEßUNG	6
5.2	INNERE ERSCHLIEßUNG	7
5.3	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG UND -BEHANDLUNG.....	8
5.4	GRUNDLAGEN ZUR OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNGSPLANUNG.....	8
5.5	QUANTITATIVE HYDROLOGIE - WASSERWIRTSCHAFTLICHE GRUNDLAGEN	8
5.6	GEWÄSSERKUNDLICHER LANDESDIENST (GEWÄSSERBIOLOGIE)	8
5.7	SCHUTZGEBIETE FÜR DIE WASSERVERSORGUNG.....	8
5.8	ABFALLWIRTSCHAFT.....	9
5.9	KÜSTENSCHUTZ	9
5.10	HOCHWASSERSCHUTZ, OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG, VERSIEGELUNG.....	9
5.11	TELEKOMMUNIKATION.....	10

5.12	STROM- UND ERDGASVERSORGUNG	10
5.13	WASSERVERSORGUNG	10
5.14	BRANDSCHUTZ	10
5.15	ABFALLENTSORGUNG	10
6.0	ABWÄGUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANINHALTE	10
6.1	IMMISSIONSSCHUTZ	11
6.2	ORTSBILD UND LANDSCHAFTSBILD	12
6.3	NATUR UND LANDSCHAFT	13
6.4	SONSTIGE BELANGE	14
6.5	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	14
6.6	BAUWEISE	15
6.7	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	15
7.0	KURZFRISTIG ZU REALISIERENDE MAßNAHMEN	16
8.0	KOSTEN UND FINANZIERUNG DER MAßNAHMEN	16
9.0	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	16
10.0	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	16

ANLAGEN:¹

- GRÜNORDNUNGSPLANUNG
- SCHALLTECHNISCHE BERECHNUNGEN

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

Die Gemeinde Moormerland hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Die Aufstellung des B-Planes erfolgt im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

Diese Begründung zeigt die wesentlichen Anforderungen, Ziele und Zwecke sowie die Darlegung der wesentlichen Auswirkungen gemäß folgender Inhaltsgliederung auf:

1.0 BESTANDSAUFNAHME

1.1 LAGE

Das Plangebiet liegt ca. 2 km nordwestlich des Zentrums der Gemeinde Moormerland in der Ortschaft Neermoor, 1 km östlich des Zentrums von Neermoor an der B 70 „Osterstraße“ und der BAB 31 mit der Anschlußstelle Neermoor. Es bildet die Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplangebietes N 14 östlich der A 31 (Gewerbegebiet).

Die genaue Lage verdeutlichen die auf der Planunterlage im Maßstab 1 : 10.000 und 1 : 25.000 abgebildeten Übersichtskarten.

1.2 RÄUMLICHES UMFELD

Das vorhandene Gewerbegebiet, bestehend aus dem o. g. Bebauungsplangebiet, ist ein wesentlicher Baustein der Moormerländer Wirtschaft. Erweiterungspotentiale sind in Richtung Süden, Norden und Osten nicht vorhanden, die eine sinnvolle städtebauliche Fortführung der gewerblichen Bauflächen darstellen würden, so daß das vorhandene und geplante Gewerbegebiet durch die A 31 getrennt sind.

Das Plangebiet grenzt

- im Norden an die B 70 „Osterstraße“ mit angrenzender Wohnbebauung.
- im Westen und Süden an die freie Landschaft mit landwirtschaftlichen Nutzflächen ohne Streubebauung im Außenbereich sowie
- im Osten an die A 31 und das rechtskräftige Bebauungsplangebiet N 14 (Gewerbegebiet Neermoor Ost).

1.3 NUTZUNG

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist vollständig im Eigentum der Gemeinde Moormerland und somit frei verfügbar (ca. 12 ha). Der Großteil des Plangebietes wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Desweiteren ist im Westen eine Gehölzreihe vorhanden. Das Plangebiet wird von offenen Gräben durchquert. Eine exakte Beschreibung der Flächennutzungen ist dem Bestandsplan und Grünordnungsplan zu entnehmen.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist im Privateigentum, so daß diese Flächen in einem späteren Bauabschnitt erschlossen und umgenutzt werden sollen.

1.4 BODENBELASTUNGEN

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

1.5 IMMISSIONEN (VORBELASTUNGEN)

Auf das Plangebiet wirken seitens der östlich angrenzenden A 31 und der nördlich verlaufenden B 70 Immissionen ein. Da der Schutzstatus des Gebietes infolge der geplanten Nutzungen als Gewerbegebiete gering ist, sind diese Emittenten nur bei einer betriebszugehörigen Wohnnutzung bzw. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden zu beachten.

2. PLANUNGSABSICHTEN UND ZIELE

2.1 PLANUNGSABSICHTEN

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, die bauliche Nutzung, insbesondere für klein- und mittelständische Gewerbebetriebe, vorzubereiten und verbindlich zu leiten.

Die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der vorherrschende Bedarf an Gewerbegebietsflächen erfordern die Aufstellung des Bebauungsplanes N 37 (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB).

Der Bedarf und die Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Bauflächen resultiert daraus, daß in den erschlossenen rechtskräftigen Bebauungsplangebieten, die Gewerbe- und Industriegebiete ausweisen, nahezu alle Bauplätze veräußert und bereits überwiegend bebaut bzw. gewerblich genutzt werden oder als Erweiterungsflächen mit Optionen vorgemerkt sind. Zudem sind Teilbereiche des östlich der A 31 gelegenen Gebietes N 14 nur für gering emittierende Betriebe geeignet.

Durch diese Planung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden, indem die bereits erschlossenen Gewerbegebietsflächen östlich der A 31 in Richtung Westen erweitert werden und kostengünstige, gewerblich nutzbare Bauplätze angeboten werden.

Durch diese Planung wird ein wesentlicher Entwicklungsschwerpunkt für die Entwicklung von Gewerbebetrieben mit Arbeitsstätten weiterentwickelt, welcher die Funktion der Gemeinde Moormerland als Grundzentrum gemäß Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Leer stärkt. Hierzu wurden Flächen gewählt, die eine verkehrsgünstige Lage und Anbindung an das überörtliche Straßennetz aufweisen sowie für die teilweise eine sofortige Verfügbarkeit vorliegt.

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie das Schaffen von Arbeitsplätzen ist insbesondere infolge der Lage in einem strukturschwachen Raum von großer Bedeutung.

Der Zersiedlung des Freiraumes wird infolge der Fortführung des bestehenden Gewerbegebietes entgegengesteuert.

Nach § 8 a BNatSchG ist der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bereits im Bebauungsplanverfahren abzuhandeln und wird bei dieser Planung im Rahmen der Aufstellung eines Grünordnungs-

planes durchgeführt. Die abwägungsrelevanten Sachverhalte wurden eigenständig ermittelt und bei der Abwägung berücksichtigt.

2.2 ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Das vorrangige Ziel dieses B-Planes ist die zielorientierte wirtschaftliche Weiterentwicklung der Gemeinde Moormerland, um insbesondere die klein- und mittelständischen Strukturen zu stärken.

Ergänzend zur Um- und Neuansiedlung von Gewerbebetrieben erfolgt diese Planung im Interesse einer Verbesserung sowohl des Arbeitsplatzangebotes als auch eingeschränkt im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs.

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach dem Baugesetzbuch i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) eingeleitet und wird nach dem Baugesetzbuch i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) abgeschlossen. Das Baugesetzbuch vom 27.08.1997 bildet die zugrundegelegte Rechtsgrundlage.

2.3 BETEILIGUNGSVERFAHREN

Die Aspekte und Belange, sprich Grundsätze der Bauleitplanung, gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1, 4, 7 und 8 BauGB werden bei der Abwägung besonders berücksichtigt, da sie direkt berührt werden.

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden bei der Abwägung zur Kenntnis genommen oder berücksichtigt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Anhörung und Darlegung) wurde am 12.08.1997 im Rathaus der Gemeinde vorgenommen. Bedenken und Anregungen wurden zu dieser Planung nicht geäußert. Zudem wird im Rahmen des Auslegungsverfahrens den Bürgern Gelegenheit zum Vorbringen von Anregungen und Bedenken gegeben.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die durch diese Planung wesentlich berührten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.10.1997 beteiligt.

Die benachbarten Gemeinden wurden ebenfalls beteiligt, um die nach § 2 Abs. 2 BauGB erforderliche Abstimmung herbeizuführen.

Öffentliche Auslegung

Die Gemeinde Moormerland legte den Entwurf des B-Planes N 37 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07. – 03.08.1998 öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden mindestens 1 Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht.

Die Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden wurden über die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

2.4 STANDORTENTSCHEIDUNG

Die Gemeinde Moormerland wählte diesen Standort zur Ansiedlung von Gewerbegebieten auf der Basis der grundlegenden städtebaulichen Zielsetzungen, der verbindlichen Festlegungen des Landesraumordnungsprogrammes sowie der wesentlichen Anforderungen aus wirtschaftlicher Sicht an gewerbliche Standorte.

Aufgrund des mittel- und langfristigen Handlungs- und Planungsbedarfs sieht die Gemeinde Moormerland das Erfordernis, neue Standorte für gewerbliche Bauflächen im Gemeindegebiet zu suchen und ein Standortauswahlverfahren im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Zusammenfassend betrachtet wird die Eignung des Plangebietes als Gewerbegebiet wie folgt begründet, wobei kein Standortvergleich durchgeführt wurde, da das vorhandene Gewerbegebiet Neermoor Ost, trotz Trennung durch die A 31, fortentwickelt wird:

- a) Diese Planung fügt sich konfliktfrei in die städtebauliche Zielsetzung und Ordnung der Gemeinde Moormerland ein, da
 - zusammenhängende Freibereiche zwischen dem Gewerbegebiet und den Wohnsiedlungsbereichen der Ortschaft Neermoor einschl. Erweiterungsflächen erhalten bleiben,
 - langfristige Wohnbauentwicklungen nicht behindert werden,
 - mittel- und langfristig eine Erweiterung in Richtung Süden oder Westen möglich ist und
 - die angestrebte Konzentration der Gewerbegebiete sinnvoll und geordnet fortgeführt wird.
- b) Die Standortbedingungen des Plangebietes werden unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Aspekte als sehr gut beurteilt, da es über
 - günstige Gründungsmöglichkeiten aufgrund der Bodenverhältnisse und
 - eine sehr gute verkehrliche Anbindung über die B 70 über die Anschlußstelle Neermoor an die A 31 verfügt,
 - kostengünstig zu erschließen ist,
 - ausreichende Kapazitäten an qualifizierten Arbeitskräften im Gemeindegebiet von Moormerland vorhanden sind und
 - die Siedlungsschwerpunkte der Gemeinde Moormerland gut erreichbar sind.

2.5 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Der B-Plan N 37 ist nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung werden auf der Ebene des Landes Niedersachsen im Landesraumordnungsprogramm (LROP) festgelegt. Teil I des LROP ist als Gesetz beschlossen, Teil II als Verordnung.

Zudem sind die Bauleitpläne an die Regionalplanung anzupassen. Hierbei sind die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Leer (Entwurf) auf die Planung zu beziehen.

- Raumordnung und Landesplanung des Landes Niedersachsen

Für das Plangebiet gelten folgende Ziele der Raumordnung zur allgemeinen Entwicklung des Landes:

„Ländliche Räume

Die ländlichen Räume sind entsprechend der angestrebten Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes so zu entwickeln, daß ihre

- Entwicklungspotentiale und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachhaltig gestärkt,
 - Siedlungsstruktur und Infrastruktur bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt,
 - naturräumliche Potentiale und ökologische Funktionen nachhaltig gesichert und verbessert werden.“
- (LROP-Teil I; Ziffer B, 01)

Die westliche Erweiterung des Gewerbegebietes in der Ortschaft Neermoor stellt für die Gemeinde Moor-merland aufgrund der Lage in einer strukturschwachen Region eine wichtige Nutzung der Entwicklungspotentiale dar, so daß die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachhaltig gestärkt wird. Das Angebot an gewerblichen Bauflächen wird insbesondere für klein- und mittelständische Betriebe verbessert.

Desweiteren orientiert sich diese Planung an den allgemeinen Entwicklungszielen zur Siedlungsentwicklung gemäß LROP-Teil I, Ziffer B 5, 01 - 05), indem diese Planung umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht geplant wird und die gemeindlichen Aufgaben (Angebot von gewerblichen Bauflächen) optimiert wird.

Die Einrichtungen der Wirtschaft sowie die Arbeitsstätten werden räumlich gebündelt. Gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie wirtschaftlich ausgewogene Verhältnisse werden erhalten bzw. geschaffen. Zudem wird einer Zersiedlung der Landschaft durch die Erweiterung eines Gewerbegebietes, soweit möglich, vorgebeugt.

Für den Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld trifft das LROP-Teil II weder die Festlegung von Vorranggebieten noch von Vorrangstandorten.

Die Beikarte 2 stellt im Bereich des Plangebietes Gebiete dar, die aus Landessicht für die Festlegung von Vorsorgegebieten für die Landwirtschaft sowie für die Trinkwassergewinnung (Beikarte 6) im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer in Betracht kommen (Abwägungsgrundlage für das RROP).

Mit den getroffenen Festsetzungen sind die Grundsätze, Ziele und Entwicklungen der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigt. Die Maßnahmen werden diesen ländlichen Raum so entwickeln, daß die Anpassungspflicht dieses Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gegeben ist sowie eine ausgewogene Struktur in dem Gemeindegebiet erreicht wird.

- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer (Entwurf 1988)

Für den Bereich des Plangebietes sind im RROP Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft und Trinkwassergewinnung, ebenso wie im LROP empfohlen wurde, ausgewiesen.

Im Westen des Plangebietes verläuft eine Hauptgasleitung entlang des „Süderbaulandweges“. Eine 110 kV-Elf.-Leitung, ist ca. 200 m entfernt.

Aus Sicht der übergeordneten Planung gelten für diese Bebauungsplanung die Entwicklungsziele für den ländlichen Raum. Die vorliegende Planung entspricht den Entwicklungszielen des Landkreises Leer.

3.0 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet war bislang im Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes widersprechen, war es erforderlich, den FNP zu ändern.

Die 52. Änderung des FNP stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

Das Plangebiet ist als Bereich 6.25 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Da die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich noch einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen wird, sind im Rahmen der 52. Änderung des FNP gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Dieser Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4.0 FAZIT AUS DER GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Durch den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft auf der ca. 30,0 ha großen Eingriffsfläche werden vor allem die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt. Zur Kompensation der betroffenen Funktionen und Werte müssen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden. Die erforderlichen Maßnahmen zeitnah zum Beginn der Eingriffe durchgeführt, um eine zeitnahe Kompensation der Eingriffsfolgen zu gewährleisten.

Im Rahmen des Grünordnungsplanes zum B-Plan N 37 wurde eine Bestandsaufnahme, Bestandsbewertung und Schilderung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorgenommen, so daß alle abwägungsrelevanten Materialien zusammengestellt wurden. Mit Hilfe der naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, herausgegeben vom Nds. Landesamt für Ökologie, wurde eine ökologische Flächenbilanzierung in Form einer Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt, die auf der Bewertung der zu erwartenden Eingriffsfolgen bzw. der wesentlichen Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild basiert.

Hinsichtlich der obengenannten Abwägungsmaterialien wird auf den Grünordnungsplan zum B-Plan N 37 verwiesen. Die Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist als Anlage der Begründung beigelegt.

5.0 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

5.1 ÄUßERE ERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der "Osterstraße" (B 70) über eine neue Anbindung, wobei auf der B 70 die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich wird.

Das Gewerbe- und Industriegebiet soll ausschließlich über die Planstraße A erschlossen werden. In diesem Bereich besteht bereits ein Knotenpunkt zwischen der Zufahrt zu den Grundstücken „Osterstraße“ Nrn. 58 c, 60, 62 und 64 sowie einem stark frequentierten Pendlerparkplatz. In Abstimmung mit dem Straßenbauamt

Aurich wird in diesem Bereich ein neuer Knotenpunkt geschaffen und ausgebaut. Die Linksabbiegespur aus Richtung der BAB 31 wird lang genug geplant, so daß kein Rückstau bei der Zufahrt zum Gewerbe- und Industriegebiet entstehen kann.

Der „Süderbaulandweg“ (Gemeindestraße) wird ausgehend von der „Osterstraße“ als Geh- und Radweg in Richtung Süden weitergeführt, so daß die Anzahl der Einmündungen in die „Osterstraße“ nicht erhöht wird. Hierbei ist zu beachten, daß der „Süderbaulandweg“ sowie die Gemeindestraße in nördlicher Richtung („Norderbaulandweg“) nur gelegentlich von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt werden. Für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge wird die Zufahrt von der B 70 zum „Süderbaulandweg“ nach Herstellung der Erschließungsstraßen geschlossen, jedoch wird eine Zufahrt durch das Gewerbegebiet gesichert. Der Umweg wird im Sinne der Verkehrssicherheit als tolerierbar angesehen. Demzufolge ist der östliche Kreuzungsbereich in Höhe des Pendlerparkplatzes wesentlich stärker belastet.

Die ausschließliche Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes über den „Süderbaulandweg“ ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ausgeschlossen, da außerhalb des Plangebietes im Westen das Grundstück Osterstraße Nr. 19 angrenzt und durch den gewerblichen Verkehr in unzulässiger Höhe, insbesondere durch Lieferverkehr während der Nacht, beeinträchtigt werden würde.

Andere Alternativen, wie z. B. eine Erschließung des Plangebietes ausgehend von dem Gewerbegebiet östlich der BAB 31 durch eine Brücke oder einen Tunnel, sind aufgrund der entstehenden Kosten von 2 bis 3 Mio. DM nicht realisierbar. Zudem würde sich die Nettobaulandfläche innerhalb des Plangebietes erheblich verringern.

Für den Ausbau des Knotenpunktes wird vor der Baudurchführung eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Moormerland und dem Straßenbauamt Aurich geschlossen. Es wird zur Kenntnis genommen, daß die Gemeinde Moormerland die Kosten des Ausbaus des Knotenpunktes und für die neu hinzukommenden Fahrbahnteile trägt. Desweiteren erfolgt eine Ablösung für die zusätzliche Ausstattung, den Aufwand der Mehrunterhaltung und Erneuerung.

Die öffentliche Absicherung der Planung trägt die Gemeinde Moormerland und der Baulastträger der B 70 wird von jeglichen Forderungen, die sich aus der Bauleitplanung ergeben, freigestellt.

5.2 INNERE ERSCHLIEßUNG

Zur verkehrlichen Erschließung der Gewerbegebiete ist die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen mit einer ausreichend dimensionierten Straßenraumbreite erforderlich.

Ein ca. 1,5 m breiter unbefestigter Randstreifen wird in Anlehnung an die DIN 1998 zwecks Verlegung der zusätzlich erforderlichen Elektrizitäts-, Gas-, Wasser- und Telekomleitungen bereitgehalten. Zusätzlich wird im Straßenraum die Schmutz- und Regenwasserkanalisation verlegt.

Zwecks Erhaltung der Zuwegung in Richtung Westen zum „Süderbaulandweg“ und in Richtung Süden zum „Vossbergweg“ werden Stichstraßen festgesetzt, die eine langfristige Erweiterung des Gewerbegebietes gewährleisten.

Allgemeine Parkflächen werden im Straßenraum nicht festgesetzt. Die gemäß den Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 und 47 NBauO erforderlichen Einstellplätze sind auf der privaten Grundstücksfläche einschließlich der Besucherplätze vollständig anzulegen.

5.3 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG UND -BEHANDLUNG

Die Schmutzwasserkanalisation des Plangebietes wird an das System der zentralen Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Moormerland angeschlossen werden. Die bestehende und geplante Kanalisation hat das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ohne Kapazitäts- bzw. Leitungsprobleme der vollbiologischen Kläranlage in Moormerland zuzuführen, die über ausreichende Kapazitäten verfügt.

5.4 GRUNDLAGEN ZUR OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNGSPLANUNG

Die fachlich notwendigen Unterlagen zur Oberflächenentwässerung werden zusammengestellt und ausgearbeitet. Eine Übersichtskarte (TK 25) ist auf dem B-Plan abgebildet.

5.5 QUANTITATIVE HYDROLOGIE - WASSERWIRTSCHAFTLICHE GRUNDLAGEN

Infolge dieser Bauleitplanung erfolgt ein Eingriff in das Gewässernetz und der Gewässerzustand wird verändert.

Zwecks Bestandsaufnahme, Analyse und Bewertung der wasserwirtschaftlichen Situation und der daraus abzuleitenden Maßnahmen wurde ein Konzept zur Oberflächenentwässerung ausgearbeitet.

Hoch- und Niedrigwasserführungen in dem Vorfluter "Schwarzer Schloot" (G.II.O.) sowie „Süderbaulandschloot“ (G.II.O. des Plangebietes) werden nicht verändert.

5.6 GEWÄSSERKUNDLICHER LANDESDIENST (GEWÄSSERBIOLOGIE)

Das Plangebiet wird vom Gewässer II. Ordnung "Schwarzer Schloot" durchquert. Die erforderlichen Räumstreifen wurden als private Grünfläche festgesetzt. Entlang des „Süderbaulandschlootes“, der innerhalb des Plangebietes ein G.II.O. ist, ist ebenfalls einseitig ein Räumstreifen als private Grünfläche festgesetzt. Die Gewässerreinigung erfolgt durch die Sielacht Moormerland. Das Räumgut ist seitens der Eigentümer aufzunehmen und zu entsorgen, um eine ordnungsgemäße Gewässerreinigung sicherzustellen.

Ökologisch besonders wertvolle Gewässer, wie z. B. Haupt- und Nebengewässer des Niedersächsischen Fließgewässerschutzsystems oder des Fischotterprogramms, sind im Plangebiet und dessen direktem Umfeld nicht vorhanden, so daß aus dieser Sicht keine besonders strengen Maßstäbe an die gewässerverträgliche Nutzung des Plangebietes anzulegen sind.

Die Meßstelle Pegel/GW-Meßstelle: R9 des „Gewässerkundlichen Landesdienstes“, die sich im Nordwesten des Plangebietes an der südlichen Grundstücksgrenze des Gebäudes „Osterstraße“ Nr. 21 in der Nähe des „Süderbaulandweges“ befindet, wird als Bestand gesichert.

5.7 SCHUTZGEBIETE FÜR DIE WASSERVERSORGUNG

Nicht betroffen.

5.8 ABFALLWIRTSCHAFT

Siedlungsabfall

Die Empfehlungen der „Kommission der Nds. Landesregierung zur Vermeidung, Verminderung und Verwertung von Siedlungsabfällen - Arbeitskreis 3: Baustoffrecycling - werden im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft und ggf. wird RC-Material aus der Bauschuttaufbereitung unter Beachtung der Bauschutt-richtlinien eingesetzt.

5.9 KÜSTENSCHUTZ

Diese Bauleitplanung berührt keine Bereiche 1. und 2. Deichlinie (Deich und 50 m-Zone) nach NDG (Niedersächsisches Deichgesetz).

5.10 HOCHWASSERSCHUTZ, OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG, VERSIEGELUNG

Durch die Planung und den Bau von Stillgewässerbiotopen als Regenwasserrückhaltebecken (RRB) wird der Gefahr von Überschwemmungen infolge von auftretenden Abflußspitzen vorgebeugt. Der Niederschlagswasserabfluß wird unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte zurückgehalten, so daß die Vorfluter nur mit dem Zufluß belastet werden, wie er vor der geplanten Maßnahme auftrat. Dies erfolgte auf der Basis der Bewertung der Vorflut oberhalb und unterhalb des Plangebietes.

Bei der Voruntersuchung zur Planung der Oberflächenentwässerung sind die Möglichkeiten der Zurückhaltung (z. B. Regenwasserrückhaltebecken, Auffanggraben, Fugenteile der Pflasterung, offenporige Pflasterung des nicht schädlich verunreinigten (schadstoffarmen) Oberflächenwassers geprüft worden. Schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser (z. B. von befestigten, für Motorfahrzeuge zugelassene Wege, Straßen und Parkplätze) wird schadlos abgeleitet. Eine Versickerung (Muldenversickerung) ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Für die Einleitung von Regenwassersammlern (Kanalleitungen, RRB, Gräben) in ein Gewässer II. Ordnung wird bei der Unteren Wasserbehörde eine Einleitungserlaubnis beantragt.

Demzufolge ist zur Regenwasserrückhaltung für das noch nicht erschlossene B-Plangebiet N 37 eine ausreichende Kapazität bereitzuhalten.

In dem B-Plan N 37 werden 800 lfdm offene Gräben als G.II.O. „Schwarzer Schloot“ und G.III.O. „Süderbaulandschloot“ erhalten, die Oberflächenwasser zurückhalten.

Demzufolge erfolgt die Oberflächenentwässerung wie folgt:

Das unverschmutzte Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) von den Grundstücken und Verkehrsflächen wird verzögert in den "Schwarzen Schloot" G. II. O. Nr 109/35 und überwiegend den „Süderbaulandschloot“ abgeleitet. Zur Regenwasserrückhaltung ist im Nordwesten des Plangebietes ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB) mit einer Fläche von ca. 0,7 ha verbindlich vorgemerkt, welches derart groß dimensioniert ist, daß das Oberflächenwasser des Plangebietes zurückgehalten werden kann. Das RRB im Plangebiet wird in einer Senke und den tiefliegenden angrenzenden Flächen angelegt, um das Volumen des Bodenaushubs zu reduzieren. Über den „Süderbaulandschloot“ erfolgt die direkte Weiterleitung des Oberflächenwassers zum Mündungsbauwerk „Terborg“.

Für die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens sowie die Anlage von offenen Gräben ist eine wasserbehördliche Genehmigung erforderlich. Gleiches gilt für die Teilverrohrungen des "Schwarzen Schlootes"

und „Süderbaulandschlootes“ (G. III. O.) in den Bereichen der Straßenflächen und -querungen sowie der Regenwasserkanäle in den Straßen. Zur Einleitung des unverschmutzten Oberflächenwassers in den "Schwarzen Schloot" und das Regenwasserrückhaltebecken aus der Regenwasserkanalisation ist eine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Der Entwurf zur Oberflächenentwässerung des Plangebietes wurde am 15.10.1998 – Az.: IV/68-sch-kli-8/1-136/98, genehmigt.

5.11 TELEKOMMUNIKATION

Eine Erweiterung des bestehenden Telekommunikationsnetzes ist erforderlich. Die Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz sind im Rahmen der Erschließung vorzubereiten.

5.12 STROM- UND ERDGASVERSORGUNG

Die Strom- und Erdgasversorgung ist im Rahmen der Erschließung durch Erweiterung der vorhandenen Leitungen durch Anschluß an das Netz der Energieversorgung Weser-Ems AG zu schaffen. Das Verlegen der Ver- und Entsorgungsanlagen wird in Abstimmung mit den jeweiligen Trägern vorgenommen.

Zwecks Bereitstellung des üblichen Leistungsbedarfs für das neue Baugebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung ein Stationsplatz mit einer Fläche von 4 x 5 m bereitgehalten und in Abstimmung mit der EWE AG festgelegt.

5.13 WASSERVERSORGUNG

Der Anschluß an die Wasserversorgung des zuständigen Wasserversorgungsverbandes erfolgt ausgehend von der "Osterstraße" (B 70).

5.14 BRANDSCHUTZ

Zur Feuerlöschwasserversorgung ist vorgesehen, eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 für die jeweiligen Baugebiete und Maße der baulichen Nutzung aus dem zu erweiternden Netz des zuständigen Versorgungsverbandes sicherzustellen (mindestens 193 m³/Std. über zwei Stunden). Die Hydranten der geplanten Erschließungsstraße sind derart entlang der Planstraße zu verorten, daß sie untereinander und zu den Gebäuden einen Höchstabstand von 150 m aufweisen.

5.15 ABFALLENTSORGUNG

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls und der Gewerbeabfälle erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Leer.

6.0 ABWÄGUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANINHALTE

Die Aspekte und Belange, sprich Grundsätze der Bauleitplanung, gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1, 4, 7 und 8 BauGB werden bei der Abwägung besonders berücksichtigt, da sie direkt berührt werden.

Bei der Abwägung werden zudem die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die Bedenken und Anregungen der Bürger berücksichtigt.

Nach der vorläufigen Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, sowohl gegeneinander als auch untereinander, ist die Gemeinde Moormerland zu dem Ergebnis gelangt, daß die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung diese Planung erfordert.

Dieses Abwägungsergebnis basiert auf dem im folgenden geschilderten Abwägungsvorgang:

Dem Abwägungsbelang Gewerbe, insbesondere der klein- und mittelständischen Strukturen unter Berücksichtigung der Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes, wird aufgrund des kurzfristigen Bedarfs eine höhere Bedeutung als der bisherigen Nutzung des Plangebietes als landwirtschaftliche Nutzfläche beigemessen. Gleiches gilt für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit nach § 28 a und b NNatG geschützten Biotopen sowie Waldbereichen.

Das Flurneuerungsverfahren Neermoor ist bereits vor mehr als 10 Jahren abgeschlossen worden, so daß es gilt, die damaligen Ziele der Flurneuerung zu überprüfen und anderen städtebaulichen und flächenwirksamen Maßnahmen und Planungen gegenüberzustellen.

Das Plangebiet zeichnet sich durch günstige Standorteigenschaften für Gewerbe- und Industriebetriebe aus, da eine unmittelbare Anbindung an die B 70 und die BAB 31 besteht. Zudem trägt diese Standortwahl zu einer Konzentration der Gewerbe- und Industriegebietsflächen in der Gemeinde Moormerland bei, so daß sich auch funktionale Verknüpfungen von Betrieben entwickeln können. Durch die gewerbliche und industrielle Nutzung des Änderungsbereiches wird die Wirtschaftskraft der Gemeinde Moormerland nachhaltig gestärkt werden. Es gilt jedoch auch, die Wirtschaftskraft der ansässigen Haupterwerbslandwirte bzw. landwirtschaftlichen Betriebe weiterhin zu sichern und zu stärken. Die Gemeinde wird durch den Verlust von ca. 22 ha hochwertiger Ackerfläche die Landwirte bei Nachfrage und Bedarf bei der Suche gleichwertiger Ersatzflächen unterstützen.

Infolge des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an erschlossenen gewerblichen Baugrundstücken sieht die Gemeinde das Erfordernis, mittels dieser Planung einen positiven Einfluß auf die Entwicklung des Bodenmarktes auszuüben und angebotsorientiert gewerblich nutzbares Bauland anzubieten sowie ökologisch hochwertige Flächen zu schützen, zu pflegen und weiterzuentwickeln.

6.1 IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Beurteilung des Erfordernisses der Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 41 BImSchG bilden die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" die Grundlage. Da jedoch Orientierungswerte keine zwingend einzuhaltenden Werte sind und unter Berücksichtigung der Ziffer 4 der Gewerbeaufsicht; Musterverwaltungsvorschrift (MusterVwV) zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen (Niedersächsisches Umweltministerium) zieht die Gemeinde Moormerland als Beurteilungsgrundlage die Grenzwerte der 16. BImSchV zur Beurteilung des Erfordernisses der Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich des Verkehrslärms sowie die Richtwerte der TA-Lärm hinsichtlich der gewerblichen Immissionen heran.

Da in den Gewerbe- und Industriegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig sind, ist es erforderlich, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Zwecks Ausschluß der Möglichkeit, daß eine ausnahmsweise zulässige betriebszugehörige Wohnnutzung auf Flächen entlang der Erschließungsstraßen entsteht, die vor-

rangig gewerblich zu nutzen sind, wurde gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, daß die Wohnnutzungen einen Mindestabstand von 50 m zur Erschließungsstraße einhalten müssen (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 2).

Hinsichtlich der Staub- und Abgasbelastung ist die TA-Luft im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Zwecks planerischer Sicherstellung des Immissionsschutzes der an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzung sind vom Büro für Energietechnik und Lärmschutz, Aurich, schalltechnische Untersuchungen durchgeführt worden, deren Ergebnisse im Lärmschutz/Projekt-Bericht aufzeigt und im Bebauungsplan festgesetzt werden (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 1.3 und Nutzungsschablone).

Gemäß TA-Lärm ist der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzung, entlang der „Osterstraße“ (B 70), der schalltechnische Richtwert 55 dB (A) tags und 40 dB (A) zuzuordnen.

In der schalltechnischen Untersuchung ist aufgezeigt, wie das Plangebiet aus schalltechnischer Sicht gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zu gliedern ist, um sowohl eine höchstmögliche gewerbliche Ausnutzbarkeit als auch den Immissionsschutz der Nachbarschaft zu gewährleisten. Daher sind im Bebauungsplan für die einzelnen Plangebietsteile flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt worden, die Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe ausschließen.

Detaillierte Ausführungen sowie eine Beurteilung der Immissionsbelastung der angrenzenden Bebauung enthält der Lärmschutz/Projekt-Bericht, der als Anlage beigefügt ist. Unzulässige Immissionen sind nicht ermittelt worden.

6.2 ORTSBILD UND LANDSCHAFTSBILD

Erfahrungsgemäß beeinträchtigen Gewerbegebiete das Orts- und Landschaftsbild erheblich. Zwecks Verminderung und Kompensation dieser Beeinträchtigungen werden an der südlichen Grenze zur freien Landschaft Pflanzstreifen zur Gebietseingrünung festgesetzt. Bei der Wahl dieser Festsetzung wurde der Verhinderung der Einschränkung der gewerblichen Ausnutzbarkeit ebenso eine hohe Bedeutung beigemessen wie der kostengünstigen Realisierung dieser Festsetzung. Westlich des Plangebietes am „Süderbaulandweg“ ist bereits ein Gehölzstreifen als Wind- und Sichtschutzpflanzung vorhanden. Die wegebegleitenden Gehölze auf der Ostseite des „Süderbaulandweges“ östlich des Grabens sowie auf der Nordseite des „Voßbergweges“ nördlich des Grabens werden ergänzt.

Mit Ausnahme von Werbeanlagen und Einfriedigungen, die auch zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitigen Baugrenze zulässig sind, ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen nach § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um insbesondere die Anlage der Entwässerungsgräben und Pflanzstreifen zu sichern und ein attraktiveres Straßenbild zu ermöglichen (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 3).

Desweiteren wurde die maximale Höhe der baulichen Anlagen (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 5) vorgegeben.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist auf 12,00/15,00 m bzw. 20,00 m festgesetzt, um einerseits die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zu ermöglichen und andererseits eine übermäßig hohe und das Ortsbild störende Bebauung auszuschließen.

Im Bereich der Baugebiete, die an die freie Landschaft angrenzen, ist die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 15,00 m festgesetzt, um den Grad der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermindern.

Einzelne technische Aufbauten und technische Anlagen dürfen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO die maximalen Höhen baulicher Anlagen um maximal 50 % überschreiten, da hierzu bei einigen Betriebsbranchen ein Bedarf besteht.

6.3 NATUR UND LANDSCHAFT

Nach § 11 NNatG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, deren zu erwartende erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht vermieden, vermindert und ausgeglichen werden können, dann unzulässig, wenn bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft untereinander und gegenüber den mit dem Eingriff verfolgten Interessen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgehen.

Den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege wurde bei der Standortwahl im Anschluß an das bestehende Gewerbegebiet bereits Rechnung getragen.

Bei der Standortwahl wurde der Bereich ausgewählt, der für Arten und Lebensgemeinschaften bereits am meisten durch die B 70 und A 31 vorbelastet ist. Nach § 28 a und b NNatG geschützte Biotopbereiche werden nicht tangiert.

Die zerstörten Werte und Funktionen sollen durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wiederhergestellt werden. Als Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden insbesondere Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB zur Teilkompensation der Eingriffe in das Landschaftsbild und Teilkompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vorgesehen (vgl. Textliche landschaftspflegerische Festsetzung Ziffern 1 und 2).

Die landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes wurden auf das erforderliche Minimum (Gebietseingrünung) reduziert, da die Gemeinde Moormerland einer optimalen Ausnutzung der Gewerbe- und Industriegebietsflächen den Vorrang gegenüber einer geringfügigen Minimierung der Eingriffsfolgen durch Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen einräumt.

Hierzu wird die Gemeinde Moormerland eine entsprechende Fläche für eine wert- und funktionsgerechte Kompensation bereithalten, welche analog zu der Realisierung der Bauabschnitte gesichert wird.

Die Umsetzung der Maßnahmen hat spätestens 8 Monate nach Fertigstellung der Baustraße der jeweiligen Bauabschnitte des Bebauungsplanes N 37 zu erfolgen, so daß eine zeitnahe Kompensation der Eingriffsfolgen gewährleistet ist.

Insgesamt kann der Eingriff als verträglich eingestuft werden. Die Belange von Natur und Landschaft werden aufgrund der hohen Bedeutung der Belange der Wirtschaft als nachrangig angesehen, zumal eine vollständige Kompensation vorgesehen wird.

Entsprechend Hinweis Ziffer 3 sowie dem Grünordnungsplan sind externe Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

6.4 SONSTIGE BELANGE

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch diese Planung ebensowenig tangiert wie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung. Die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes werden, soweit bislang bekannt, ebenfalls nicht berücksichtigt. Zusätzliche Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge entstehen durch die Planung nicht.

Die Belange der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung wurden ebenfalls berücksichtigt (vgl. Kap. 5). Es werden diesbezüglich im Anschluß an den Bebauungsplan detaillierte Planungen erarbeitet und mit den entsprechenden Trägern abgestimmt.

Der Stellplatzbedarf für die Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe hat sich an den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf gemäß den Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 und 47 NBauO zu orientieren und erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde Moormerland und dem Landkreis Leer. Die erforderlichen Einstellplätze sind auf den Baugrundstücken bedarfsgerecht bereitzuhalten.

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden durch diese Planung nicht direkt berührt.

6.5 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art und die Maße der baulichen Nutzung sowie die Bauweise sind wie folgt unter Berücksichtigung der Standorteigenschaften und des voraussichtlichen Bedarfs, der auf den Erfahrungswerten der angrenzenden Gewerbebetriebe basiert, festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung	GE-E	GE	GI-E
GRZ	0,6	0,8	0,8
max. Zahl der Vollgeschosse	II	II	II
max. Höhe baulicher Anlagen	12,00 m	15,00 m	15,00 m / 20,00 m
Abweichende Bauweise	a	a	a

Zwecks Sicherung einer produktionsspezifischen gewerblichen Nutzung der Gewerbegebiete und der Wahrung des Gebietscharakters werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil der eingeschränkten Gewerbegebiete und Gewerbegebiete dieses Bebauungsplanes, da die Gemeinde Moormerland keinen weiteren Bedarf an diesen Nutzungsarten sieht (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 1.1).

Tankstellen sind nur im östlichen eingeschränkten Gewerbegebiet, welches an die B 70 grenzt, zulässig, da diese Fläche aus schalltechnischer Sicht sowie der lagebedingten Vorteile der einzige attraktive Standort wäre (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 1.2).

Die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erforderliche Staffelung des Plangebietes erfolgt nach § 1 Abs. 4 BauNVO durch die flächenbezogenen Schalleistungspegel (FLSP) gemäß der schalltechnischen Berechnungen des Ingenieurbüros für Energietechnik und Lärmschutz, Aurich (siehe Anlage).

Die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke wird für den Einzelfall optimiert, indem Überschreitungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel der einzelnen Gebiete zulässig sind, insofern auf betriebszugehörigen

Flächen Schallschirme geschaffen werden (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 1.3). Hierdurch wird eine flexible und eine den Produktionsanforderungen der Gewerbebetriebe angepaßte Planung der gewerblichen Nutzungen realisiert. Die Zulässigkeit der o. g. Überschreitungen ist seitens der Gewerbebetriebe im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Fachgutachten zu belegen.

Zwecks Gewährleistung einer hohen, aber verträglichen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. 0,8 das gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Höchstmaß nahezu ausgeschöpft. Desweiteren werden maximal zwei zulässige Vollgeschosse festgesetzt.

Die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden aus den unter obengenannten Gründen auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Es werden GI-Gebiete, jedoch eingeschränkt, festgesetzt, da keine immissionsempfindlichen Bereiche angrenzen. In dem GI-E-Gebiet werden immissionsintensive Anlagen nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 der 4. BImSchV nicht zugelassen (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 1.4).

Dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird aufgrund der angestrebten hohen Verdichtung der Bebauung entsprochen.

6.6 BAUWEISE

Die abweichende Bauweise ist derart definiert, daß der erforderliche Grenzabstand wie bei der offenen Bauweise einzuhalten ist, jedoch die Längenbeschränkung auf maximal 50 m Gebäudelänge entfällt (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 3). Hierdurch werden Gebäude und Hallen ermöglicht, die den gewerblichen Anforderungen entsprechen.

Das Baugebiet ist in dieser Größenordnung und der Standortwahl auf die örtlichen Verhältnisse, die städtebaulichen Zielsetzungen sowie den Bedarf an gewerblich nutzbarem Bauland abgestimmt.

6.7 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Flächenbilanz

Flächenbilanz in m² (digital ermittelt)						
Nutzungsart	vorh. Nutzung		gepl. Nutzung		Gesamt	
	m²	%	m²	%	m²	%
Gewerbegebiet	0,00	0,00	62 887,00	19,42	62 887,00	19,42
eingeschränktes Gewerbegebiet	0,00	0,00	29 795,00	9,20	29 795,00	9,20
eingeschränktes Industriegebiet	0,00	0,00	161 138,00	49,76	161 138,00	49,76
Öffentliche Grünfläche	0,00	0,00	10 891,00	3,36	10 891,00	3,36
Private Grünfläche	0,00	0,00	4 168,00	1,29	4 168,00	1,29
Straßenverkehrsfläche	23 964,00	7,40	20 411,00	6,30	44 375,00	13,70
Wasserfläche G.II.O. / RRB	5 731,00	1,77	4 877,00	1,51	10 608,00	3,28
	29 695,00	9,17	294 167,00	90,83	323 862,00	100,00

7.0 KURZFRISTIG ZU REALISIERENDE MAßNAHMEN

Kurzfristig zu realisierende Maßnahmen sind die Vermessung, die Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen. Die endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen wird in Abhängigkeit des Fortschritts der Hochbautätigkeit realisiert.

8.0 KOSTEN UND FINANZIERUNG DER MAßNAHMEN

Die Kosten zur Erschließung des Plangebietes entsprechend dem BauGB werden von der Gemeinde Moormerland geleistet. Die Kanalbaukosten werden gesondert veranlagt. Die Planungskosten übernimmt ebenfalls die Gemeinde Moormerland.

Die öffentlichen Flächen der Straßenverkehrsflächen, der öffentlichen Grünflächen und der Wasserflächen verbleiben im Eigentum der Gemeinde Moormerland.

9.0 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Wenn aufgrund privater Abmachungen befriedigende Vereinbarungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erzielt werden können, besteht die Möglichkeit, daß die Gemeinde die §§ 45 oder 80 ff BauGB anwendet.

10.0 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen zu den

- Bodenfunden,
- Altablagerungen und Altstandorten,
- Gewässern II. und III. Ordnung,
- rechtlichen Grundlagen,
- Grünordnungsplan,
- externen Kompensationsmaßnahmen,
- baulichen Anlagen an Bundesfernstraßen und
- Grundwasserstand – Meßstelle R9

sind auf dem Bebauungsplan aufgeführt.

Nachrichtliche Übernahmen

Bei Erfordernis werden auf der Basis der Stellungnahmen der zu beteiligenden Behörden Nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß gemäß Ratsbeschluß vom **26. November 1998** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND,

9. JUNI 1999

GEZ. PALM

L. S.

BÜRGERMEISTER

BEARBEITET:

Aurich, 11.08.1997
05.09.1997
16.03.1998
28.05.1998
26.11.1998

Projektbearbeitung:

GEZ. KUBITSCHECK
(Dipl.-Ing. Kubitscheck)

INGENIEURBÜRO

 **Ingenieurbüro**
Dipl.-Ing. Bultmann
Dr.-Ing. Schlichting
GmbH

GEZ. SCHLICHTING

ÜBERSICHTSPLAN :

MAßSTAB : 1 : 25.000

