



Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. N 37

VEREINFACHTES VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB

ORTSCHAFT NEERMOOR

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: LEER, MAI 2016

planungsbüro



stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel 0491 - 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

I.	GRUNDLAGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	1
1.0	ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE SOWIE DIE NOTWENDIGKEIT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	1
2.0	BEGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	1
3.0	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	2
4.0	VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	2
5.0	BESTANDSSITUATION	2
	☐ Nutzungs- und Bebauungsstruktur, Erschließung	2
	☐ Abfall- und bodenschutzrechtliche Belange	3
II.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	4
1.0	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
2.0	MAß DER BAULICHEN NUTUNG	5
	☐ Höhe baulicher Anlagen/Zahl der Vollgeschosse	5
3.0	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	5
4.0	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	6
5.0	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	6
6.0	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	6
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	7
1.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	7
1.1	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	7
	☐ Verkehrserschließung	7
	☐ Ver- und Entsorgung	7
1.2	UMWELTBELANGE	9
1.3	BELANGE DER WIRTSCHAFT	10
1.4	BELANGE DES DENKMALSCHUTZES	10
2.0	ZUSAMMENFASSENDE GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS	10
3.0	FLÄCHENBILANZ	11

4.0	HINWEIS	11
5.0	PLANVERFASSER	12

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABB. 1:	ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 25.000	13
ABB. 2:	AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999 EINSCHLIEßLICH RECHTSWIRKSAME ÄNDERUNGEN, MAßSTAB 1 : 5.000	14
ABB. 3:	ÜBERSICHTSPLAN ZU DEN KOMPENSATIONSFLÄCHEN (KF) (MAßSTAB 1 : 25.000) SÜDLICH DES SAUTELER KANALS, HEETFELD, ...	15
ABB. 4:	KF „SÜDLICH DES SAUTELER KANALS, HEETFELD“: KOMPENSATIONSÜBERSCHUSS IN HÖHE VON 2.146 M ² DURCH DIE 2. ÄNDERUNG DES BPLANES NR. N 37, GEMARKUNG VEENHUSEN, FLUR 10, FLURSTÜCK 7 (18.206 M ²)	16

ANHANG¹

*SCHALLTECHNISCHE BERATUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. N 37,
GEWERBE GEBIET NEERMOOR VOM 13.07.2015, (IEL-BERICHT-NR. : 3707-15-L 1),
IEL GMBH, KIRCHDORFER STRAßE 21, 26603 AURICH*

¹

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 sind 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. N 37 soll für einen Teilbereich zwischen Süderbaulandschloot und Voßbergstraße durchgeführt werden.

Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 ist insbesondere ein optimiertes, wirtschaftlicheres und flächenmäßig reduziertes Erschließungskonzept und damit eine höhere gewerbliche Ausnutzung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 37. Darüber hinaus entfällt im Rahmen der 2. Änderung die Festsetzung der Geschossigkeit. Die ursprüngliche Absicht der Gemeinde Moormerland, im Plangebiet der 2. Änderung Industriegebiete zu entwickeln, wird unverändert beibehalten.

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

Die Durchführung der 2. 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 21.02.2013 den Beschluss zur Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 gefasst.

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 wirk-samen 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 Ge-meinde 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 dargestellt². 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.

5.0 BESTANDSSITUATION

□ Nutzungs- und Bebauungsstruktur, Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Neermoor unmittelbar südlich der Osterstraße und westlich der BAB A 31. Der Geltungsbereich der 2. Ände-rung umfasst den südlichen, noch überwiegend nicht erschlossenen und 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 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 (insbesondere öffent-liche Erschließung, Eingeschränktes Industriegebiet, Grünflächen) als „Bestandssituation“ heranzuziehen.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes der 2. Änderung sind mit Ausnahme zweier öffentlicher Grünflächen entlang der landwirtschaftlichen Wege Süderbaulandweg und Voßbergweg als Eingeschränktes Industriege-

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

biet und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Der Gehölzstreifen entlang des Süderbaulandweges ist bereits vorhanden, die geplante Ortsrandeingrünung entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wurde noch nicht realisiert.

Das Plangebiet wird vom Süderbaulandschloot gequert.

□ **Abfall- und bodenschutzrechtliche Belange**

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. 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). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Er ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Die Verwertung oder Beseitigung des Bodens auf Grundstücken Dritter unterliegt abfallrechtlichen Vorschriften sowie gegebenenfalls weiteren genehmigungsrechtlichen Anforderungen (Bau-, Wasser-, Naturschutzrecht) und ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten vom Träger des Vorhabens zu klären. Bei Bodenmaterial aus bereits baulich überprägten Bereichen ist im Rahmen einer Vorerkundung zu prüfen, ob analytische Untersuchungen erforderlich werden bzw. ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, da die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) des Aushubs von dessen Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Gegebenenfalls können die Untersuchungen gemeinsam mit evtl. vorgesehenen Baugrunduntersuchungen erfolgen.

Anfallende Baustellenabfälle sind stofflich zu verwerten und hierfür getrennt zu halten. Abfälle, die nicht verwertet werden (d.h. Abfälle zur Beseitigung) sind dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer nach Maßgabe der jeweiligen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer zu überlassen. Soweit hier- nach keine Überlassungspflicht besteht, sind die Abfälle anderen zugelassenen Entsorgungseinrichtungen zuzuführen. 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").

II. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Die Festsetzungen der 2. 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. Änderung haben sich die Nachfragekriterien (z. B. Grundstücksgrößen) 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- und Bebauungskonzept im Rahmen der 2. Änderung zu optimieren.

Die Zielsetzungen der einzelnen, sich im Rahmen der 2. 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 2. Änderung geplanten Optimierung des Erschließungs- und Bebauungskonzepts, wird die Fläche der festgesetzten Eingeschränkten Industriegebiete zulasten von öffentlichen Verkehrsflächen erweitert. Unverändert bleiben die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die Baugebiete innerhalb des Plangebietes werden gemäß § 4 BauNVO als Eingeschränktes Industriegebiet (GI-E) festgesetzt.

Hintergrund der geplanten Reduzierung des Verkehrsflächenanteils bildet eine konkrete Anfrage eines ortsansässigen Logistikunternehmers nach einem großflächigen, über 11 ha großen Gewerbegrundstück. Aufgrund der Tatsache, dass in der Folge deutlich weniger Gewerbegrundstücke im Plangebiet zur Verfügung gestellt werden können als ursprünglich geplant, beabsichtigt die Gemeinde Moormerland zur Deckung der weiteren Nachfrage nach Gewerbegrundstücken kurz- bis mittelfristig das Gewerbe- und Industriegebiet N 37 nach Süden zu erweitern.

Eine Gliederung der Baugebietsflächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 erfolgt gemäß § 1 (4) BauNVO zur Minimierung der Immissionsbelastung im Hinblick auf die angrenzende, schutzbedürftige Wohnnutzung. Im Geltungsbereich der 2. Änderung werden Zonen mit zulässigen Lärmkontingenten festgesetzt. Zur Quantifizierung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Plangebiet wurde eine schalltechnische Berechnung von der IEL GmbH, Aurich³ erstellt (s. Anhang 1).

Durch eine geplante Zonierung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 und die den aktuellen Gegebenheiten angepasste Festsetzung von Lärmkontingenten, wird die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zukünftig gewährleistet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Betriebe und Anlagen zulässig, deren angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 die Orientierungswerte einhalten. Der Nachweis über die Einhaltung der Werte ist in den Bauanträgen detailliert zu führen und prüffähig vorzulegen.

³ IEL GmbH, Aurich (2015): Schalltechnische Beratung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37, Gewerbegebiet Neermoor (Auftrags-Nr. 3707-15-L1)

Ein weiteres Ziel der Gemeinde Moormerland ist, innerhalb der festgesetzten Industriegebiete keine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 9 (3) Nr. 1. BauNVO zuzulassen. Zur Auflösung des in der Stellungnahme des Landkreises Leer aufgezeigten Widerspruchs zwischen der Begründung und der Planzeichnung der 1. Änderung wird die textliche Festsetzung § 1 (4) den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen angepasst. Zukünftig sind innerhalb der festgesetzten Industriegebiete die gemäß § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Vor dem Hintergrund der aktuell hohen Zahl an Menschen, die nach Deutschland flüchten und von den Kommunen untergebracht werden müssen, möchte die Gemeinde Moormerland sich die Option offenhalten, im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes N 37 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unterzubringen. Zukünftig sind innerhalb der festgesetzten Industriegebiete die im Rechtsplan ausgeschlossenen, gemäß § 9 (3) Nr. 2 BauNVO beschriebenen Nutzungen zukünftig ausnahmsweise zulässig.

Aus den vorgenannten Gründen wird im Rahmen der 2. Änderung die textliche Festsetzung § 1 (4) gestrichen und um die textliche Festsetzung § 1 (5) ergänzt.

2.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Um die den aktuellen Erfordernissen angepasste städtebauliche Konzeption bauleitplanerisch zu fassen, wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. N 37 das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse überarbeitet.

□ Höhe baulicher Anlagen/Zahl der Vollgeschosse

Im Rechtsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Ein Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 ist es, einen weiter gefassten Rahmen für die zukünftige Bebauung hinsichtlich der individuellen Ausgestaltung der Gebäudekubatur zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund wird im gesamten Baugebiet auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Die im Rechtsplan festgesetzte Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen (Oberkante baulicher Anlagen maximal = 20,0 m) im Geltungsbereich der 2. Änderung wird beibehalten. Als maximale Oberkante baulicher Anlagen (ObA_{max}) gilt das Maß zwischen der Oberkante der zur Erschließung des Grundstücks angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der Dachhaut. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten und technische Anlagen sowie Werbeanlagen sind gemäß § 16 (6) BauNVO um maximal 50 % zulässig.

3.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Entsprechend der deutlichen Reduzierung des Erschließungssystems zugunsten einer Erweiterung der Baugebietsflächen, ergeben sich im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 neue, durch Baugrenzen gefasste Bauteppiche. Wie 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. Lediglich am Ende der beiden festgesetzten Stichstraßen (Planstraßen C und D) wird der Baugrenzenabstand auf 3 m reduziert. Im Osten des Plangebietes wird die Baugrenze, wie im Rechtsplan, in einem Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der BAB A 31 festgesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Im Rahmen der 2. Änderung wird das Erschließungskonzept in Anpassung an die Veränderung der Grundstücksgrößen optimiert. Im Ergebnis wird der Verkehrsflächenanteil im Plangebiet deutlich, um rd. 40 % reduziert. Aufgrund der veränderten Erschließungssituation wird nur der östliche Teil des Borgwardrings als Planstraße B nach Süden geführt und mündet an der südlichen Geltungsbereichsgrenze in einen Wendehammer mit einem Radius von 11 m. Die von diesem Wendehammer eingenommene Fläche wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zwei an die Planstraße B angebundene Stichstraßen erschließen das östliche Plangebiet.

Da die beiden nach Osten von der Planstraße B abzweigenden Erschließungsstiche (Planstraßen C und D) keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge aufweisen, können Müllfahrzeuge die anliegenden Grundstücke nicht anfahren. Für die Anlieger der Planstraßen C und D ist in den Einmündungsbereichen in die Planstraße B je ein Müllsammelplatz in einer Größe von 6 m² festgesetzt. Dort müssen die Müllsäcke am Abfuhrtag deponiert werden.

Infolge der Ansiedlung eines Logistikbetriebs auf einer 11 ha großen Fläche innerhalb des Plangebietes, ist zukünftig deutlich weniger Kunden-, Mitarbeiter- und Lieferverkehr zu erwarten, als bei der ursprünglich zu erwartenden Ansiedlung von ca. 10 bis 15 Gewerbebetrieben auf gleicher Fläche. Darüber hinaus handelt es sich um ein wenig mitarbeiterintensives Familienunternehmen aus Moormerland. Durch die Ansiedlung des in Frage stehenden Logistikbetriebes wird der Knotenpunkt B 70 / Borgwardring nicht zusätzlich belastet.

5.0 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Die im Rechtsplan nördlich des Voßbergwegs und entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit Pflanz- bzw. Erhaltungsbindungen gemäß § 9 (1) 25 a bzw. b BauGB bleiben Bestandteil der Planung. Lediglich die Fläche der entlang des Voßbergwegs festgesetzten Ortsrandeingrünung wird durch die veränderte Ausformung des am Ende der Planstraße B geplanten Wendehammers um wenige Quadratmeter reduziert.

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, wird im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ (6 x 4 m) östlich des festgesetzten Müllsammelplatzes 6 im Kreuzungsbereich der Planstraßen B und D gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

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 Verkehrserschließung,
- 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 gelegenen Baugebietsflächen werden an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Wasserversorgung:

Das Plangebiet 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 Löschzeit 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:

Die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE). In Teilgebieten des Plangebiets befinden sich Gasverteilungsleitungen, 20-kV und 1-kV Kabel sowie Fernmeldekabel und Leerrohrsysteme mit Glasfaserkabeln der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen.

Für den Anschluss des gesamten Baugebietes an das Stromnetz wird die Installation einer zusätzlichen Trafostation erforderlich. Im Plangebiet wird ein Stationsplatz (6 x 4 m) im Kreuzungsbereich der Planstraße B und D festgesetzt (vgl. Kap. II.6).

Bevor die Gemeinde Moormerland die Grundstücke zur Bebauung freigibt, ist dafür Sorge zu tragen, dass die Versorgungsträger in der von der Gemeinde zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u. a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden.

Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig.

Sollten Anpassungen der Anlagen wegen begründeter Vorgaben oder Freigaben erforderlich werden, sind die technische Vorgehensweise und die Kostenträgerschaft im Einzelnen nach den geltenden gesetzlichen Regelungen zu klären. Für Rückfragen steht Herr Theo Beitelmann unter 0491-99754271 zur Verfügung.

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. Für die Anlieger der geplanten Erschließungsstiche (Planstraßen C und D) sind an der Planstraße B zwei Müllsammelplätze festgesetzt. Dort müssen die Müllsäcke am Abfuhrtag deponiert werden. 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 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 zugrunde liegende Entwässerungskonzept liegt eine Genehmigung vor.

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 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 2. 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 2. Änderung ebenfalls zu prüfen.

Hinsichtlich der Bewertung der Bestandssituation ist zwischen den realen und dem durch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. N 37 bzw. dessen 1. 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) als "Bestandssituation" heranzuziehen.

Entsprechend dem Ziel der 2. Änderung im Westen des Plangebietes größere Gewerbegrundstücke zu ermöglichen, wird das Erschließungssystem optimiert. In der Folge reduziert sich der Verkehrsflächenanteil um rd. 40 %. Hinsichtlich der maximal möglichen Versiegelung wirkt die Reduzierung des Verkehrsflächenanteils wie eine Flächenentsiegelung. Verkehrsflächen werden als vollversiegelte Flächen (100 %), die Baugebietsflächen (GI-E mit einer GRZ von 0,8) mit 80 % Versiegelungsanteil in die Eingriffsbilanz eingestellt. Bei einer um 10.831 m² verringerten Verkehrsfläche ergibt sich im Rahmen der 2. Änderung rechnerisch eine Flächenentsiegelung von 2.166,20 m²⁴.

Demgegenüber steht eine zusätzliche, planungsbedingte Versiegelung von ca. 10 m² im Bereich des neu dimensionierten Wendehammers im Süden des Plangebietes. Durch die geringfügige Vergrößerung der Verkehrsfläche wird neben den Schutzgütern Boden und Grundwasser auch das Schutzgut Arten und Biotop erheblich beeinträchtigt. Da die im Rechtsplan festgesetzten Anpflanzungen (Strauch-Baumhecke) noch nicht realisiert wurden, ist im Verhältnis 1:1 auf Flächen der Wertstufen I oder II, also auf 10 m², auszugleichen.

⁴ 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. Entsprechend der Kompensationsgrundsätze des angewendeten Bilanzierungsmodells sind Böden mit der Wertstufe III bei vollständiger Versiegelung (Wertstufe I) im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

Im Ergebnis ergibt sich durch die Festsetzungen der 2. Änderung ein Kompensationsüberschuss von 2.146 m², die für zukünftige Kompensationsmaßnahmen, z. B. im Rahmen der geplanten Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Nr. N 37, zur Verfügung stehen. Der Kompensationsüberschuss in Höhe von 2.146 m² wird der Kompensationsfläche Gemarkung Veenhusen, Flur 10, Flurstück 7 zugeordnet (vgl. Abb. 3 / 4).

Infolge der mit der Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 geplanten Verschiebung der Flächenanteile der Verkehrsflächen zu Eingeschränktem Industriegebiet (GI-E), werden die artenschutzrechtlichen Belange nicht wesentlich beeinträchtigt.

1.3 BELANGE DER WIRTSCHAFT

Ziel der 2. Änderung ist es, das Erschließungssystem im Plangebiet zu optimieren, um seitens der Gemeinde Moormerland nachfragegerechte Grundstücksgößen im Baugebiet Nr. N 37 anbieten zu können. Diese Planung fördert die örtliche Wirtschaft und reduziert gleichzeitig die öffentlichen Aufwendungen für öffentliche Erschließungsstraßen. Der Bebauungsplan dient der Stärkung des Gewerbebestands Moormerland.

1.4 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

Bei dem im Rahmen der 2. 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. Der Hinweis Nr. 1 wird gestrichen.

2.0 ZUSAMMENFASSENDE GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 37 fördert die Ansiedlung ortsansässiger Gewerbebetriebe und stärkt damit den Gewerbebestand Moormerland. Die geplante flächenmäßige Reduzierung des im Rechtsplan vorgesehenen Erschließungskonzeptes minimiert die notwendigen Erschließungskosten für das Baugebiet Nr. N 37 und führt zu einer deutlichen Reduzierung der zulässigen Flächenversiegelung (2.146 m²). Die Verringerung der maximal zulässigen Versiegelung im Plangebiet fördert insbesondere die Belange der Schutzgüter Boden und Grundwasser.

3.0 FLÄCHENBILANZ

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. N 37 hat eine Größe von ca. 17,92 ha.

Flächenbilanz in m ² (digital ermittelt)				
Nutzungsart	gepl. Nutzung		Gesamt	
	m ²	%	m ²	%
Eingeschränktes Industriegebiet (GI-E)	155.611	86,83	155.611	86,83
Straßenverkehrsflächen	16.391	9,15	16.391	9,15
davon: Fuß- und Radweg, Landwirtschaftliche Wege	11.050	67,42		
Grünflächen	6.822	3,81	6.822	3,81
davon:				
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern	2.568	37,64		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4.254	62,36		
Flächen für Versorgungsanlagen	24	0,01	242	0,01
Wasserflächen	362	0,20	362	0,20
davon:				
Gräben	362	100,00		
	179.210	100,00	179.210	100,00

4.0 HINWEIS

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

5.0 PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Auftrag der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro:



DATUM, 21. NOVEMBER 2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Buhl', is written over a horizontal line.

PLANVERFASSER

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom **09. Juni 2016** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND,

21. NOVEMBER 2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. K.', is written over a horizontal line.



BÜRGERMEISTERIN

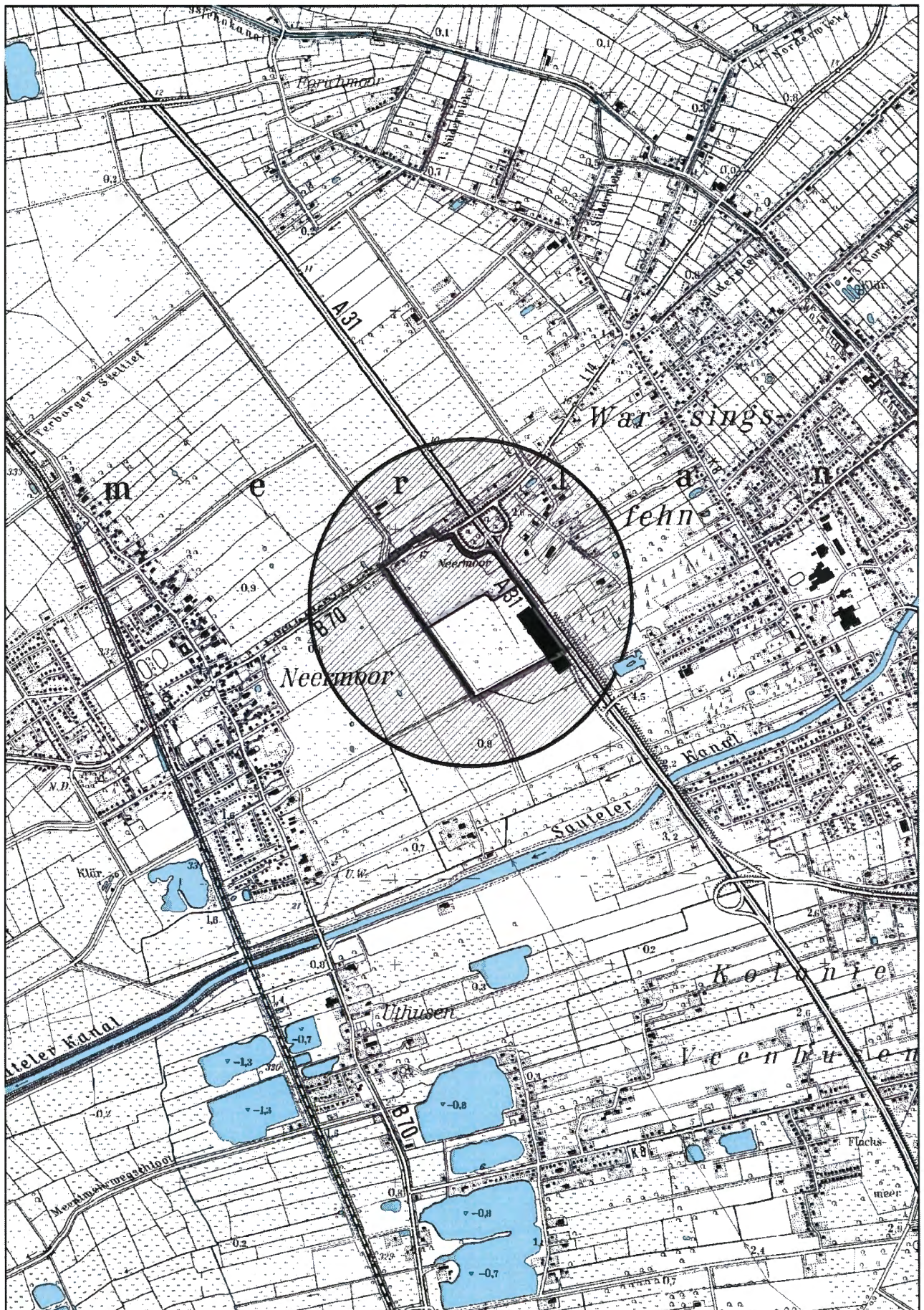
ABB. 1: ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 25.000

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

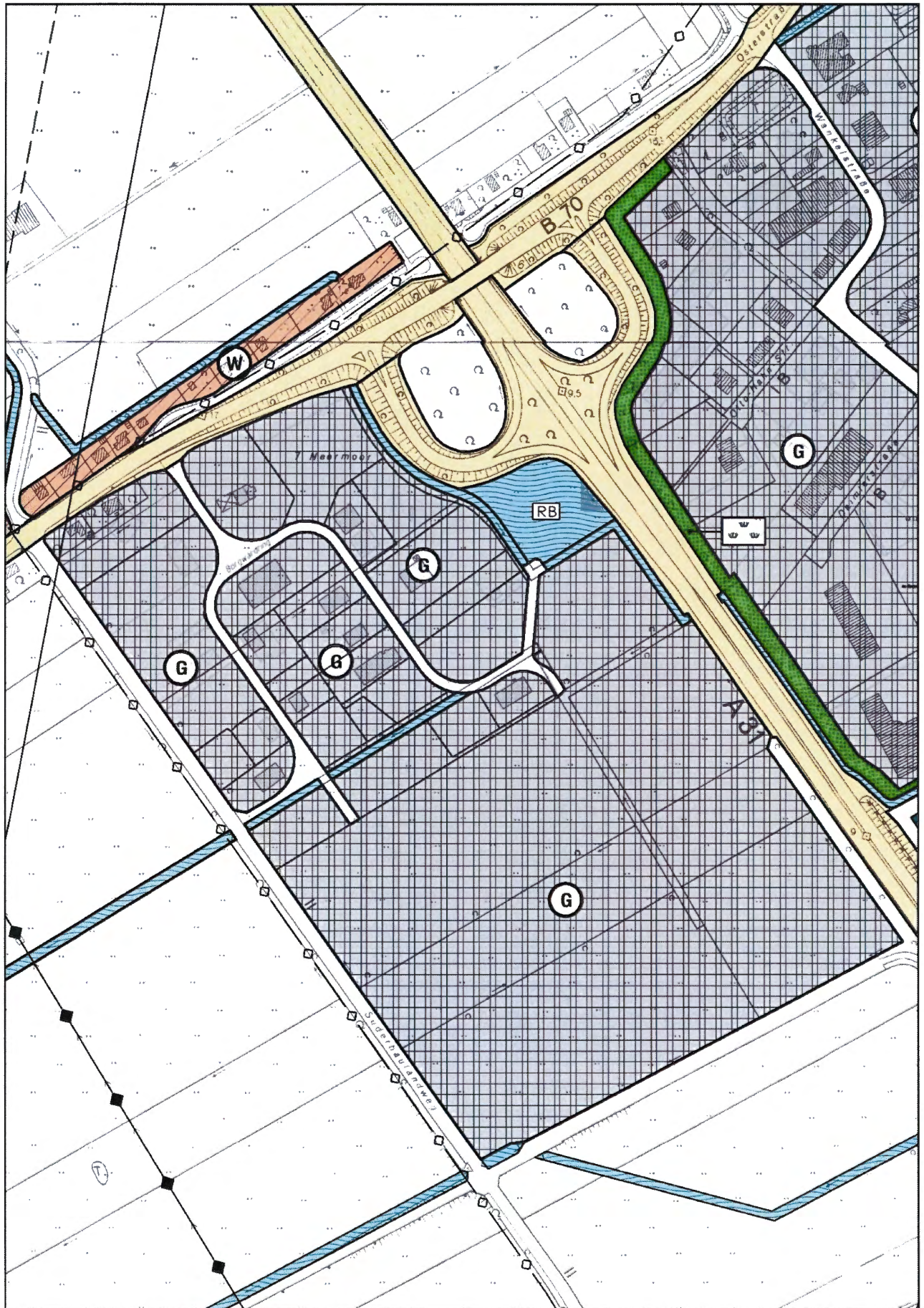


ABB. 3: ÜBERSICHTSPLAN ZU DEN KOMPENSATIONSFLÄCHEN (KF) (MAßSTAB 1 : 25.000)
SÜDLICH DES SAUTELER KANALS, HEETFELD,

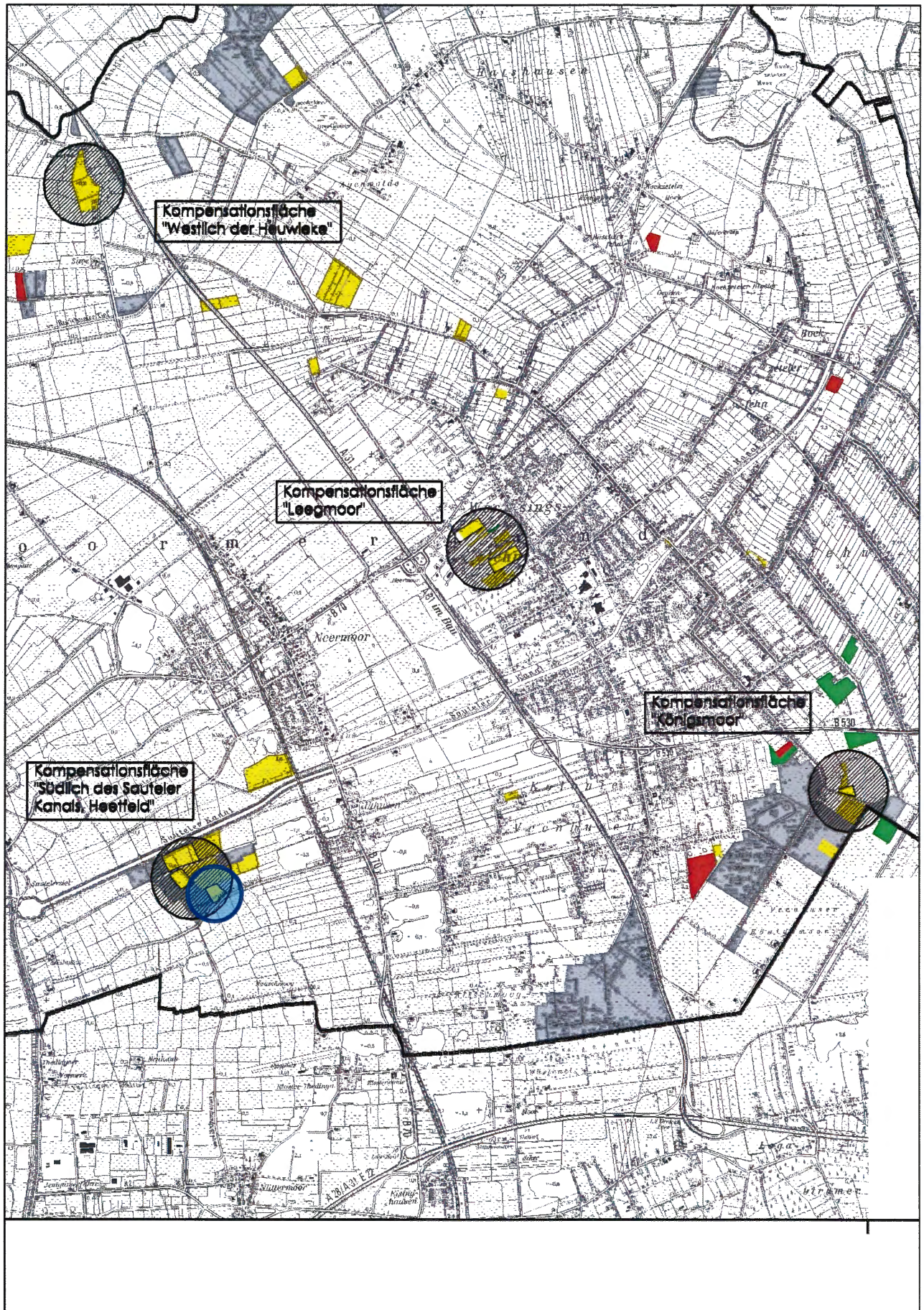


ABB. 4: *KF „SÜDLICH DES SAUTELER KANALS, HEETFELD“: KOMPENSATIONSÜBERSCHUSS IN HÖHE VON 2.146 M² DURCH DIE 2. ÄNDERUNG DES BPLANES NR. N 37, GEMARKUNG VEENHUSEN, FLUR 10, FLURSTÜCK 7 (18.206 M²)*

