

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. N 12
"Industriegebiet" im Ortsteil Neermoor

gemäß § 9 (6) BBauG

Anlaß und Planungsumfang:

Laut Ratsbeschluß vom 22.10.1973 ist es der Wunsch der Gemeindevertretung, ein Gebiet, das bereits im bisherigen Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde Neermoor wie auch in dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der am 1.1.1973 neugegliederten Gemeinde Moormerland als Gewerbegebiet dargestellt ist, durch die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu sichern.

Insbesondere soll durch diesen Bebauungsplan sichergestellt werden, daß

- die Expansionsabsichten ansässiger Betriebe in städtebaulich vertretbarer Weise realisiert werden können
- das Erschließungssystem für bestehende Anlagen und zukünftige Ansiedlungen festgesetzt wird
- die Grenzen für Bodenabbauvorhaben festgesetzt werden
- die Nachfolgenutzungen für auslaufende Abbauvorhaben festgesetzt werden
- die straßenseitigen Baufluchtlinien und freizuhaltende Sichdreiecksfelder festgesetzt werden
- die Freihaltung einer Trasse für einen späteren Gleisanschluß festgesetzt wird
- damit die Voraussetzungen für weitere Industrieansiedlung verbessert wird.

Der Bebauungsplan schließt Flächen der Fluren 18 und 19 der Gemarkung Neermoor in der Größe von ca. 64 ha ein.

Die Fläche des Bebauungsplanes wird wie folgt umgrenzt (Geltungsbereich):

im Nordosten: durch eine Linie 30 Meter nordöstlich der nordöstlichen Flurstücksgrenzen der Parzellen 3 und 8 der Flur 19
durch die Ostgrenze des "Harms-Nebenschlootes" ("Harmszugschloot")
durch die Südostgrenze des Flurstücks 20
durch die Nordseite des "Memgaster-Weges"
durch die Südseite der "Heinrich-Heine-Straße".

im Südosten: durch die Ostseite des "Lütjen-Weges"
durch die Ostseite der "B 70"

im Südwesten: durch die südöstliche Flurstücksgrenze der Parzellen 34 der Flur 18
durch die Westseite der Wegeparzelle "Am Schöpfwerk"
durch die Mitte des Gewässers "Norderhammrich-Schloot".

im Nordwesten: durch die Flurengrenze zwischen den Fluren 19 und 20 der Gemarkung Neermoor ("Terborger Sieltief").

Vorgenannte Grenzen sind im Bereich der "Heinrich-Heine-Straße" identisch mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. N 4.

Bestand und Neuordnung:

Das Gelände liegt auf etwa $\pm 0,00$ m NN und ist als eben anzusehen.

Als wesentliche topografische Einschränkungen sind vorhandene Abbaustätten anzusehen, die aufgrund des Naßabbauverfahrens von Sand und Kies sowie des hohen Grundwasserstandes als auf Dauer anstehende Wasserflächen anzusehen sind.

Schützenswerter Baumbestand sowie geschützte Objekte wie Bau-, Boden- oder Naturdenkmäler kommen nicht vor.

Im Geltungsbereich des Planes liegen mehrere Gewerbebetriebe, eine landwirtschaftliche Hofstelle, einige Wohneigenheime und mehrere Abbaustellen.

Zur Durchsetzung der Neuordnung laut Bebauungsplan bedarf es keiner Abrisse. Dagegen sollten bei hoch- oder tiefbaulichen Neubauabsichten seitens der Gemeinde bodenordnende Maßnahmen im Sinne eines Baulandumlegungsverfahrens nach dem BBauG angestrebt werden, um die Planungsabsichten nicht durch die Zufälligkeiten der bestehenden Eigentumsgrenzen einzuschränken.

Straßenparzellen sind im Bereich des ausgebauten Straßennetzes im Besitz der Gemeinde, zukünftige Straßenflächen müssen noch erworben werden.

Begründung der Festsetzungen:

Als Art der zukünftigen Nutzung werden festgesetzt:

- WA - Allgemeines Wohngebiet (ca. 1 ha)
- GI - Industriegebiet (ca. 23 ha)
- Grünfläche Parkanlage
- Grünfläche Badeplatz
- Verkehrsflächen
- Flächen für Bahnanlagen
- Flächen für die Wasserwirtschaft (Gräben)
- Flächen für Abgrabungen mit Nachfolgenutzung Wasserfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen

Die Festsetzung der durchweg bebauten Flurstücke längs des "Lütjen-Weges" als Allgemeines Wohngebiet ist unter Berücksichtigung der vorherrschenden Struktur dieses südlichen Ortsrandteiles Neermoores gewählt worden. Innerhalb dieser Fläche wird der landwirtschaftliche Hof Ecke "Heinrich-Heine-Straße"/"Lütjen-Weg" durch diese Festsetzung störend. Entsprechend Abschnitt 1 der BauNVO dürfen für dieses Anwesen zukünftig unter Beibehaltung der störenden Nutzung keine Erweiterungen oder wertsteigernde Verbesserungen vorgenommen werden.

Die vorhandenen Betriebe, wie Transportbeton- und Mörtelwerk, Betonfertigteilewerk, Betonsteinwerk, Maschinenfabrik und Rohrbogenwerk sind nach § 9 BauNVO und § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz im Industriegebiet zulässig.

Das der Besiedlung am nahegelegendste Werk - Betonfertigteilewerk - hat bis zum Siedlungsrand des Bebauungsplanes Nr. N 4 (WS = Kleinsiedlungsgebiet) an der Friedrichstraße einen Abstand von 350 m Luftlinie. Damit sind die Forderungen des Rd.Erl.d.Min.f.Arbeit, Gesundheit und Soziales - III B 1 - 8804 - v. 25.7.1974 (MBL. NW S.992) gemäß Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes erfüllt.

Für das noch unbebaute Industriegebiet besteht als minimalste Entfernung zum Allgemeinen Wohngebiet eine Distanz von 500 m, gemessen von Baugrenze zu Baugrenze. Damit ist die Gewähr gegeben, daß auch für die kurzfristig für Besiedlung bereitzustellenden Grundstücke ein Abstand zur Wohnbebauung gegeben ist, der die Ansiedlung von Industriebetrieben zuläßt.

Für das Allgemeine Wohngebiet ist die eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt, wobei als Maß der baulichen Nutzung die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,4 und die höchstzulässige Geschoßflächenzahl GFZ = 0,5 gewählt wurde.

Im Industriegebiet ist die Bebaubarkeit durch die Grundflächenzahl 0,8 und die Baumassenzahl 9,0 bestimmt. Abweichend von § 22 (2) BauNVO wird im Industriegebiet die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt.

Zwingende Baulinien sind in beiden Gebieten nicht gewählt worden.

Die Baulinien im Industriegebiet sind wie folgt eingetragen:

Abstand zur	Straßenbegrenzungslinie (z.B. Gehsteigkante)	8,0 m
Abstand zur	Ok.Gewässerböschungskante	10,0 m
Abstand zu	Flächen für Bahnanlagen	8,0 m

Die Abstandsflächen von Bauwerk zu Bauwerk untereinander im Bereich der überbaubaren Flächen richten sich nach der NBauO.

Verkehrsflächen:

Das Plangebiet darf als bereits erschlossen angesehen werden, wenn auch in ungenügendem Maße.

Zur Besiedlung weiterer Industriegebietsflächen sind weitere Gemeindestraßen erforderlich.

Das Gebiet wird an der Südseite von der B 70 tangiert. Neue Anbindungen an diese klassifizierte Straße sind nicht geplant.

Der Gestaltung des Straßennetzes liegen folgende Merkmale zugrunde:

Die Zufahrt zum Industriegebiet über die "Industriestraße" soll nur für Kraftfahrzeuge zugelassen werden; Fußgänger, Rad-, Mofa- und Motorradfahrer sind zusätzlich auf den übrigen Straßen zugelassen.

"Industriestraße"	(ab B 70 bis "Am Schöpfwerk") Hauptzufahrt, nur Kraftfahrzeuge 2 Fahrbahnen keine Nebenanlagen
"Industriestraße"	(von "Am Schöpfwerk" bis "Memgasterweg") 2 Fahrbahnen einseitig (Westseite) Fuß- und Radweg keine Parkspur
"Lütjen-Weg"	Zufahrt für Anlieger 2 Fahrbahnen Nebenanlagen für Fußgänger und Radfahrer, beidseitig keine Parkspur

"Memgaster-Weg"	(bis "Unterrettinger Weg") 2 Fahrbahnen einseitig (Nordseite) Fuß- und Radweg keine Radspur
"Memgaster-Weg"	(ab "Unterrettinger Weg" bis Grenze des Geltungsbereiches) 2 Fahrbahnen einseitig (Südseite) Parkspur in LKW-Breite keine Nebenanlagen für Fußgänger und Radfahrer
"Am Schöpfwerk"	Landwirtschaftlicher Weg 1 Fahrbahn unbefestigte Seitenstreifen
"Unterrettinger Weg"	(ab "Memgaster Weg" bis Grenze des Geltungsbereiches) 2 Fahrbahnen keine Nebenanlagen für Fußgänger und Radfahrer
"Planstraße A"	2 Fahrbahnen einseitig Fuß- und Radweg einseitig Parkspur in LKW-Breite (öffentlicher Parkplatz)
"Planstraße B"	2 Fahrbahnen einseitig Fuß- und Radweg einseitig Parkspur in LKW-Breite (öffentlicher Parkplatz)
"Planstraße C"	2 Fahrbahnen keine Nebenanlagen für Fußgänger Sammelverladestelle

Die Gesamtbreite der Straßen wird demnach wie folgt festgesetzt:

siehe hierzu Tabelle

Straße	unbe- festigt	Sicher- heits- streifen	Geh- und Rad- weg	Sicher- heits- streifen	Park- spur	Rinne	Fahr- bahn	Fahr- bahn	Rinne	Geh- und Rad- weg	unbe- festigt	Breite	Bemerkung
Industriestraße	i.M. 4,0	-	-	-	-	0,5	3,5	3,5	-	-	i.M. 4,0	i.M. 15,0	B 70 bis "Am Schöpf- werk"
Industriestraße	2,0	-	2,0	-	-	0,5	3,5	3,5	-	-	5,0	16,5	"Am Schöpfwerk" bis "Memgaster Weg"
Lütjenweg	2,5	-	1,5	-	-	0,5	3,0	3,0	-	1,5	2,5	14,5	
Memgaster Weg	2,5	-	2,0	-	-	0,5	3,5	3,5	-	-	2,0	14,0	bis "Unterettinger Weg"
Memgaster Weg	-	-	2,0	0,5	2,5	0,5	3,5	3,5	-	-	-	12,5	ab "Unterettinger Weg" bis Grenze Geltungs- bereich
Am Schöpfwerk	4,0	-	-	-	-	-	3,0	-	-	-	4,0	i.M. 11,0	ab "Planstraße A"
Unterettinger Weg	4,0	-	-	-	-	-	3,0	-	-	-	3,5	10,5	
Planstraße A	-	0,5	2,0	0,5	2,5	0,5	3,5	3,5	-	-	-	13,0	
Planstraße B	-	0,5	2,0	0,5	2,5	0,5	3,5	3,5	-	-	-	13,0	
Planstraße C	-	0,5	-	-	-	0,5	3,5	3,5	0,5+	Ladezone	13,5	22,0	

Für die Bemessung der Einmündungen und Sichtdreiecke ist die Forderung des Straßenbauamtes sowie die RAST-K und die RAST E zugrundegelegt worden bzw. beim Straßenbauentwurf zu berücksichtigen.

Die Berücksichtigung der nach der Reichsgaragenordnung auf dem eigenen Grundstück zu erstellenden Einstellplätze obliegt dem Bauherrn und wird innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens bemessen.

Flächen für Bahnanlagen:

Für das Industriegebiet wird eine Fläche für die Anlage eines einspurigen Stammgleises ausgewiesen.

Der Abzweig ist von der Bundesbahnstrecke Emden/Hamm geplant. Die entsprechende Darstellung ist im gleichzeitig in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan vorgenommen. Die Lage des Gleises ist so gewählt, daß eine Anzahl Anlieger von der Grundstücksseite direkt be- und entladen können. Zur Seite der allgemein zugänglichen Ladezone an Planstraße C ist eine Verkehrsfläche von 14 m Breite angeordnet, die als Sammelverladestelle gilt.

Bei Bedarf kann ein weiteres Gleis bis zur südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches angelegt werden. Hierfür ist eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche in einer nicht überbaubaren Zone festgesetzt.

Flächen für Abgrabungen:

Zwei Abgrabungsflächen werden hier festgesetzt, davon wird die östlich der "Industriestraße" befindliche z.Z. noch ausgebeutet. Danach werden über begonnene Vorhaben hinaus weitere Flächen planerisch zur Verfügung gestellt.

Die Darstellung der Flächen ist nach Ziffer 11.2 der Planzeichenverordnung vorgenommen. Dies bedeutet keine Festsetzung der tatsächlichen Abbaugrenzen.

Für weitere Maßnahmen ist das Gesetz zum Schutze der Landschaft beim Abbau von Steinen und Erden (Bodenabbaugesetz) vom 15.3.1972 zu beachten.

Wegen der Langfristigkeit und des mehrmaligen Wechsels des Besitzers des in Betrieb befindlichen Abbauvorhabens wird hier auf § 16 des o.a. Gesetzes verwiesen.

Die Gemeinde wird bei Beabsichtigung weiterer Abbauflächeninanspruchnahme die gesetzlichen Möglichkeiten voll ausschöpfen und beabsichtigt hier vor allem Einfluß auf die Folgenutzung zu nehmen (siehe "Grünflächen").

Flächen für Versorgungsanlagen:

Nördlich der Einmündung der "Industriestraße" in die B 70 steht eine Gasdruckreglerstation der Energieversorgung Weser - Ems AG für die Einspeisung des Ortsnetzes von Neermoor.

Das Flurstück 27/1 der Flur 19 wird als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt. Es liegt außerhalb des Sichtdreiecks.

Als Zufahrt wird ab "Industriestraße" ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Ein straßenmäßiger Ausbau erfolgt nicht.

Für die Löschwasserentnahme sind je 2 Stellen am "Norderhammerich" und "Mengasterweg-Schloot" festgesetzt, für die die Anlage von Stegen gefordert wird.

Flächen für die Wasserwirtschaft:

Die bestehenden Gewässer sind dargestellt. Der "Zehnfußschloot" und der "Norder Hammerichschloot" sind ab der Teilung dieser beiden Gräben Gewässer II. Ordnung.

Dies gilt auch für das "Terborger Sieltief" was im Plan nicht sichtbar ist, aber die nordwestliche Grenze des Geltungsbereiches bildet.

Die Gewässer durchfließen teilweise die wasserhaltenden Abbauflächen.

Für genehmigungspflichtige Maßnahmen hoch- und tiefbaulicher Art und ggfs. sogar bei Veränderungen des Bewuchses ist folgendes zu beachten:

Der freizuhaltende Abstand von Sielacht oder Entwässerungsverband unterstehenden Gewässern (II. Ordnung) entsprechend deren Satzung soll 10,0 m ab oberer Uferkante (Böschungskante) der Gewässer betragen.

Größere Abstände können gefordert werden. Bei Gewässern III. Ordnung beträgt der Abstand 6,0 m.

Auch für das Pflanzen, die Erhaltung und ggfs. Beseitigung von Bäumen und Sträuchern gelten innerhalb des o.a. Streifens satzungsmäßige Vorschriften, ebenso für Einfriedungen und Viehweiden und die Bearbeitung von Ackergrundstücken.

Grünflächen:

Die Gemeinde setzt durch diesen Bebauungsplan, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG, folgende Flächen als "Grünfläche Parkanlage" nach Ziffer 9 Planz.VO fest:

- ehemaliger Straßenverlauf der B 70
(Flurstücke $\frac{27}{2}$, 28, 29 und 30 der Flur 18 der Gemarkung Neermoor)
- bestehende Windschutzanlage an der "Industriestraße"
(Flurstück 31 der Flur 18 der Gemarkung Neermoor)
- Teilfläche der Kiesgrube an der B 70
(Flurstück 275 der Flur 19 der Gemarkung Neermoor, tlw.)

Darüberhinaus wird hiermit gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 8 BBauG und Ziffer 9 Planz.VO als "Grünfläche Badeplatz" eine Fläche festgesetzt, die an eine Kiesabbaufäche angrenzt und folgende Flurstücke der Flur 19 der Gemarkung Neermoor in Anspruch nimmt:

280 tlw., 269 tlw., 271 tlw. 272 tlw. und 274 tlw.

Hierin wird weiterhin PKW-Parkplatz (100 PKW), Zweirad-Abstellplatz, Zuwegung und eine für zweckgebundene eingeschossige, offene Bebauung nutzbare Fläche von 50 x 25 m Größe festgesetzt.

Weitere Grünstreifen geringerer Breite fallen bei der Anlage von Verkehrsflächen und in Abstandsbereichen von Gewässern an. Sie sind nach Ziffer 9 Planz.VO nicht näher bezeichnet.

Bodendenkmalpflege:

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde sind lt. Ausgrabungsgesetz v. 26.3.1915 §§ 5-6 für die Reg.Bez. Aurich und Osnabrück lt. Oldenburg.Denkmalsh.Ges.v. 18.3.1911 §§ 21-22 für den Verw.Bez. Oldenburg meldepflichtig. Meldungen sind zu richten an die zuständige Kreisverwaltung.

Erschließung:

Die Erschließung (Straße, Wasserversorgung, Kanalisation) erfolgt durch die Gemeinde.

Das Gebiet ist an die gemeindliche Kläranlage angeschlossen.

Neubauten sind an Schmutzwasserkanalisation und an die kommunale Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu fassen und dem über den Regenwasserkanal den Gewässern II.Ordnung Nr.29 "Norderhammrickschloot" und Nr. 41 "Terborger Sieltief" zuzuleiten.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis. Es besteht Anschlußzwang lt. Satzung.

Die Stromversorgung ist sichergestellt. Freileitungen existieren im Planbereich zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Bereich der bestehenden Betriebe. Im Zuge weiteren Straßenausbaus soll das weitere Netz erdverkabelt werden.

Hinsichtlich der Heizöllagerung wird auf die einschlägigen Richtlinien verwiesen (Heizölbehälter-Richtlinien d.Nds. Ministerialblatt Nr. 30 vom 25.7.1969, S 685) und auf die Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten vom 21.1.1971 (Lagerverordnung - VLwF - Nds. GVBL. 5.5) hingewiesen.

Siehe auch Durchführungsbestimmungen zur Lagerverordnung - DVLwF vom 10.5.1971 (Nds. MBl. Nr. 22.5.701).

Der Allgemeinheit oder einem Erschließungsträger dienende Leitungen für Strom, Fernsprechnetz, Gas, Wasser, Regenwasser und Abwasser, die nicht auf öffentl. Grund verlegt werden können, sind auf dem Privatgrundstück zu dulden. Entsprechende Grunddienstbarkeiten werden erforderlichenfalls in das Grundbuch eingetragen.

Kosten:

Die der Gemeinde, den Anliegern bzw. zukünftigen Erwerbern durch die Erschließung der im Plangebiet gelegenen Grundstücke entstandenen bzw. noch entstehenden Kosten werden auf DM 1.300.000,00 geschätzt.

Die Kosten für Gleisanschluß (Abstellgleis) und hierfür notwendigen Brückenbau, sind hier, als nicht für alle Anlieger des Geltungsbereiches umlegefähige Kosten, nicht enthalten. Das gilt auch für Grunderwerbskosten für die festgesetzten Grünflächen "Parkanlage" und "Badeplatz".

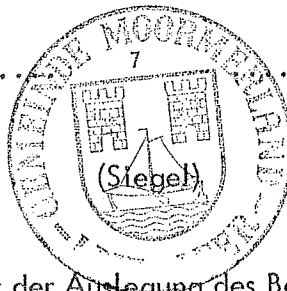
Die Gemeinde erhebt Erschließungsbeträge nach dem geltenden Recht.

Der Mindestbeitrag der Gemeinde Moormerland an dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand gemäß § 129 (1) BBauG beträgt 10% der Kosten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG vom ... 6.9.76 ... bis ... 6.10.76 ... nach vorheriger Bekanntmachung öffentlich ausgelegen.

Warsingsfehn, den ... 23.11.77 ...

.....
(Bürgermeister)



.....
(Gemeindedirektor)

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes sind am gemäß Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen der Gemeinden und Landkreise in amtlichen Verkündigungsblättern vom 20.12.1971 (Nds.GVBl. S 379) bekanntgemacht worden.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 12 BBauG vom bis öffentlich ausgelegt.

Warsingsfehn, den

.....
(Bürgermeister)

.....
(Gemeindedirektor)

(Siegel)