# GEMEINDE MOORMERLAND

Landkreis Leer

# Bebauungsplan Nr. V 15, 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

**(gem. § 84 Abs. 1+3 NBauO)**

# BEGRÜNDUNG

Urschrift 13.02.2024

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

# INHALTSÜBERSICHT


| | | |
|---|---|---|
| **1.0** | **ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG** | **1** |
| 1.1 | Kartenmaterial | 2 |
| 1.2 | Räumlicher Geltungsbereich | 2 |
| 1.3 | Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur | 2 |
| **2.0** | **PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE** | **2** |
| 2.1 | Landesraumordnungsprogramm (LROP) | 2 |
| 2.2 | Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) | 3 |
| 2.3 | Vorbereitende Bauleitplanung | 3 |
| 2.4 | Verbindliche Bauleitplanung | 3 |
| **3.0** | **ÖFFENTLICHE BELANGE** | **4** |
| 3.1 | Belange von Natur und Landschaft | 4 |
| 3.2 | Belange des Immissionsschutzes | 4 |
| **4.0** | **RAHMENBEDINGUNGEN** | **5** |
| 4.1 | Belange der Wasserwirtschaft | 5 |
| 4.2 | Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege | 6 |
| 4.3 | Belange des Bodenschutzes/Altlastenverdacht | 6 |
| 4.4 | Belange des Abfallrechtes | 7 |
| 4.5 | Kampfmittel | 8 |
| **5.0** | **INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. V 15** | **8** |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 5.3 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | 9 |
| 5.4 | Verkehrsflächen | 10 |
| 5.4.1 | Straßenverkehrsflächen | 10 |
| 5.4.2 | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg | 10 |
| 5.5 | Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz | 10 |
| 5.6 | Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses | 11 |
| 5.7 | Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutz-gesetzes | 11 |
| 5.8 | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 13 |
| 5.8.1 | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 13 |
| 5.8.2 | Erhaltung von Einzelbäumen | 13 |
| 5.8.3 | Anpflanzen von Einzelbäumen | 13 |
| 5.8.4 | Naturdenkmal | 14 |
| **6.0** | **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** | **14** |

**7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 16**

**8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE 16**
8.1 Rechtsgrundlagen 16
8.2 Planverfasser 17

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt die städtebauliche Neuordnung und potenzielle Nachverdichtung in den Ortschaften Veenhusen und Warsingsfehn des nördlich der Friesenstraße (K57) befindlichen Wohngebietes und führt zu diesem Zweck die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 15 mit örtlichen Bauvorschriften durch. Dies entspricht dem Ziel, die städtebauliche Entwicklung weiterer Wohnbauflächen vorrangig über Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen (§ 1 (5) Satz 3 BauGB).

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 15 umfasst eine ca. 30 ha große Fläche in den Ortschaften Veenhusen und Warsingsfehn im Süden der Gemeinde Moormerland. Der Planbereich ist bereits von Wohnbebauung geprägt und grenzt an weitere Wohngebiete an. Der Geltungsbereich liegt nördlich der Kreisstraße 57 (Friesenstraße). Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Gerhart-Hauptmann-Straße und den Warsingsfehnkanal begrenzt.

Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 15 ist die städtebauliche Beordnung sowie die Entwicklung eines zukunftsfähigen, attraktiven Wohngebietes in der Gemeinde Moormerland. Dabei soll der bestehende Charakter des Siedlungsbereiches mit überwiegend aufgelockerter Einfamilien- und Doppelhausbebauung erhalten bleiben. Dazu werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 15 mit örtlichen Bauvorschriften die bestehenden Regelungen des ursprünglichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1987 an die heutigen Entwicklungsvorstellungen angepasst. Der 2. Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 15 überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. V 15 aus dem Jahr 1987 und den Bereich der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland aus dem Jahr 1999 wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Diese Darstellung wird durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt, sodass das Planvorhaben mit dem Flächennutzungsplan übereinstimmt.

Folglich wird ein Großteil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Zentral im Geltungsbereich wird die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage aus dem Ursprungsplan übernommen. Das Maß der baulichen Nutzung wird an die vorherrschende städtebauliche Situation angepasst und durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, sowie einer Trauf-, First- und Gebäudehöhe und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden vergrößert, um eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen.

Um die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander koordinieren zu können, wurde eine Untersuchung des Verkehrslärms durchgeführt und ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in die vorliegenden Planunterlagen eingearbeitet.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht wird als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 15 beigefügt.

## 1.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 15 wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten digitalisierten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 15 befindet sich in den Ortschaften Veenhusen und Warsingsfehn. Das Plangebiet liegt nördlich der Kreisstraße 57 (Friesenstraße). Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Gerhart-Hauptmann-Straße und den Warsingsfehnkanal begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine ca. 30,29 ha große Fläche und entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 15 aus dem Jahr 1987. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 1.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist bereits baulich entwickelt und vorwiegend durch Wohnnutzung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie vereinzelten Mehrfamilienhäusern geprägt. Der Geltungsbereich liegt nördlich der Kreisstraße 57 (Friesenstraße), die über die L 24 auf die Autobahn 31 führt. Es befindet sich zentral im Geltungsbereich eine Grünfläche mit teilweise parkähnlichem Charakter. Ein Teil dieser Grünfläche wird landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung zieht sich in nördliche Richtung außerhalb des Geltungsbereiches weiter.

Östlich der Gerhart-Hauptmann-Straße und des Warsingsfehnkanals sind vereinzelte Gewerbebetriebe vorhanden. Das Plangebiet schließt westlich und nördlich an angrenzende Wohngebiete an. Weiter nördlich befindet sich der zentrale Bereich der Gemeinde Moormerland.

# 2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

## 2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 15, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln, beziehungsweise auf diese abzustimmen.

Im gültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBl Nr. 20/2017, 06.10.2017) werden zum Plangebiet keine gesonderten Aussagen getroffen. In der näheren Umgebung befindet sich ein Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung, ein Vorranggebiet für Torferhaltung sowie ein Vorranggebiet für einen Biotopverbund.

Das Plangebiet in der Gemeinde Moormerland ist der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demografischen Wandels abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ein weiterer Aspekt ist, dass Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht sowie umweltverträglich umgesetzt werden. Das Planungsziel der städtebaulichen Innenverdichtung und Beordnung eines bestehenden Wohngebietes an die zeitgemäßen Entwicklungsansprüche der Gemeinde Moormerland entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

## 2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer aus dem Jahr 2006 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer wird die Ortschaft Warsingsfehn als Grundzentrum festgelegt. Die im Landkreis Leer vorhandenen Grundzentren dienen der Versorgung des allgemeinen täglichen Bedarfs. Die Ortschaft Warsingsfehn ist darüber hinaus als „Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung“ dargestellt. Die natürliche Eignung der umgebenden Landschaft für Erholung und Freizeit, die Umweltqualität, eine ausreichende Erholungsinfrastruktur und kulturelle Angebote sind hier vorhanden. Diese Qualitäten sind zu sichern und weiterzuentwickeln. Der zeichnerischen Darstellung zufolge liegt das Plangebiet insgesamt innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Wassergewinnung. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein. Die im Süden im Plangebiet verlaufende Friesenstraße wird im Regionalen Raumordnungsprogramm als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt. Auch die Königsstraße / Koloniestraße wird als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung ausgewiesen. Zusätzlich erfolgt hier die Darstellung „regional bedeutsamer Busverkehr“.

Das mit der 2. Änderung des Bebauungsplans V 15 beabsichtigte Planungsziel der städtebaulichen Nachverdichtung und Beordnung eines bestehenden Wohngebietes ist mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

## 2.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland aus dem Jahr 1999 ist ein Großteil des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Zentral im Geltungsbereich ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird hier folglich gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

## 2.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der 2. Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 15 überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 15 aus dem Jahr 1987 sowie den Geltungsbereich der 1. Änderung zu diesem Bebauungsplan.

Im Ursprungsplan ist der Großteil des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Entlang der Friesenstraße (K57) sind eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,6 sowie maximal zwei Vollgeschosse und eine offene Bauweise zulässig. Der rückwärtige Bereich des allgemeinen Wohngebietes unterscheidet sich durch die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss. Ein zusätzliches Vollgeschoss ist in diesem Bereich nur als ausgebautes Dachgeschoss zulässig. Die innerhalb des Wohngebietes ausgewiesenen Verkehrsflächen sind überwiegend als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ dargestellt.

Relativ zentral im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. V 15 ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Ein Teil der ausgewiesenen Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung Spielplatz belegt. Darüber hinaus sind zwei weitere Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz im Geltungsbereich festgesetzt.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 15 tritt der für das Plangebiet derzeit geltende Bebauungsplan Nr. V 15 einschließlich der 1. Änderung außer Kraft.

## 3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

### 3.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 15 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht wird als Teil II der Begründung in die Planung eingestellt.

### 3.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Somit sind die Belange des Immissionsschutzes, des anfallenden Verkehrslärms der Friesenstraße (K57) zu berücksichtigen und zu untersuchen.

Die hiervon ausgehenden Immissionen können im Bereich des Plangebietes Konflikte mit der Wohngebietsnutzung ergeben. Deshalb wurde ein schalltechnisches Gutachten bezüglich des Verkehrslärms von itap „Institut für technische und angewandte Physik GmbH“, Oldenburg, angefertigt[1]. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

Das schalltechnische Gutachten für das Plangebiet zeigt, dass das Plangebiet bzw. die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für die geplanten Wohngebiete (WA) von 55 db(A) tags und 45 db(A) nachts an der am stärksten belasteten Plangebietsgrenze tagsüber um < 16 db(A) und nachts um < 16 db(A) überschritten werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie der Bau einer Lärmschutzwand, lärmmindernde Fahrbahnoberflächen oder Teil- und Vollabdeckungen bzw. Einhausungen der Straße kommen für das vorliegende Plangebiet bzw. die emittierenden Straßen nicht in Betracht, da diese in der Bestandsbebauung und den Eigentumsverhältnissen nicht umsetzbar sind.

[1] ITAP INSITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. V15 der Gemeinde Moormerland. Oldenburg, 01.12.2020

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet befindet sich gemäß des Schallgutachtens im Bereich der Lärmpegelbereiche II bis V gem. DIN 4109-1, Fassung: 2016-07, Tab. 7. 1. Der Lärmpegelbereich V wird nicht festgesetzt, da sich dieser nur auf den nicht überbaubaren Flächen befindet. Innerhalb des Geltungsbereiches sind innerhalb der Lärmpegelbereich II bis V als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 durchzuführen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R`w,ges zum Schutz der Innenräume, in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Lärmpegelbereich, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

<u>Lärmpegelbereich II:</u>
Aufenthaltsräume von Wohnungen: R`w,ges = 30 dB
Büroräume u. ähnliches: R`w,ges = 30 dB

<u>Lärmpegelbereich III:</u>
Aufenthaltsräume von Wohnungen: R`w,ges = 35 dB
Büroräume u. ähnliches: R`w,ges = 30 dB

<u>Lärmpegelbereich IV:</u>
Aufenthaltsräume von Wohnungen: R`w,ges = 40 dB
Büroräume u. ähnliches: R`w,ges = 35 dB

Des Weiteren sind Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen und der Außenwohnbereiche in den lärmbelasteten Bereichen entsprechend der berechneten Beurteilungspegelbereiche erforderlich.

Aus diesem Grund werden in dem Bebauungsplan der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 15 die vorgenannten Lärm- und Beurteilungspegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt. Den Belangen des Immissionsschutzes wird so abschließend Rechnung getragen. Die o. g. DIN-Vorschriften sind im Dezernat IV / Planungsamt der Gemeinde Moormerland einzusehen.

## 4.0 RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 15 mit örtlichen Bauvorschriften wird die Versiegelungssituation im bereits größtenteils erschlossenen Plangebiet nur geringfügig verändert.

Der Ursprungsplan V 15 ist seit 1987 rechtskräftig. Bei Bebauungsplänen, die bis 1989 aufgestellt wurden, gelten die BauNVO-Fassungen 1977. Der § 19 (4) BauNVO 1977 hatte den folgenden Wortlaut: "*Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht*

*im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können."*
Folglich wäre eine Versieglung bis zu 100% zwar nicht durch Hauptanlagen aber durch Nebenanlagen zulässig. Erst mit der BauNVO 1990 sind die auch heute noch geltenden Überschreitungsregelungen des § 19 Abs. 4 Sätze 2 - 4 BauNVO 1990 geschaffen worden.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 15 ist aufgrund der veränderten GRZ zukünftig die BauNVO in der Fassung von 1990 anzuwenden. Hiernach sind entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO Nebenanlagen auf die GRZ anzurechnen. Zusätzlich ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um maximal 50% zulässig. Trotz der teilweise geringfügigen Erhöhung der GRZ I innerhalb des Plangebietes wird die zulässige Versiegelung durch die bundesgesetzliche Neuregelung der GRZ II im Plangebiet durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V15 insgesamt verringert. Konflikte mit den Belangen der Wasserwirtschaft sind daher nicht zu erwarten.

Die Gemeinde Moormerland hat sich dennoch dazu entschlossen, ein Oberflächenentwässerungskonzept[2] zu erstellen, um eine zukunftsfähige Entwicklung dieses Bereiches sicherzustellen. Das Oberflächenentwässerungskonzept kommt zum Ergebnis, dass an ausgewählten Stellen unterirdische Füllkörper-Rigolen zu erstellen sind, die überschüssiges Wasser aufnehmen und sobald der Kanal Kapazitäten hat, dieses wieder abgeben. Hierfür wurde ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung beim Landkreis Leer gestellt, der am 25.08.2023 positiv beschieden wurde.

## 4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Im Plangebiet und der Umgebung sind keine Baudenkmäler bekannt. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzt (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941 I 1799 33 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

## 4.3 Belange des Bodenschutzes/Altlastenverdacht

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und möglicherweise geplanten Geländeabtragungen oder -erhöhungen nachzuweisen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB).

[2] PLANUNGSBÜRO GERDES: Entwässerungskonzept Oberflächenentwässerung. Oldenburg, 03.02.2023

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach sind im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet, ein Rückschluss auf Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich oder militärisch genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) ist jedoch aufgrund dieser Ermittlungen nicht abschließend möglich. Sollten bei den Bauarbeiten im Plangebiet Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Gemäß Aussagen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG-Server 2020) bzw. den Darstellungen der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50 (1:50.000) handelt es sich im Plangebiet um den Bodentyp mittlerer Pseudogley-Podsol. Suchräume für schutzwürdige Böden und sulfatsaure Böden werden für den gesamten Planbereich und seine Umgebung nicht angezeigt.

Erstmalig wurde das Plangebiet 1987 mit dem Bebauungsplan Nr. V 15 planungsrechtlich beregelt. Hierin wurde der Großteil der Flächen als Bauland ausgewiesen. Zuvor wurden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Die Nutzung als Heide, Wiese und Weide mit Büschen wird in der Preußischen Landesaufnahme von 1877-1915 (hrsg. vom Reichsamt für Landesaufnahme, Berlin, Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, LGLN) belegt (Stand: 1891). Vereinzelt sind Häuser und Höfe in dieser Darstellung vorhanden. Diese Entwicklung ist auch in der Luftbildaufnahme von 1980 und der Karte über die Gemarkungsgrenzen Ostfrieslands 1877-1915 verzeichnet. Auch ein Zeitzeuge hat zu Protokoll gegeben, dass gewerbliche oder sonstige Vorhaben, die den Verdacht auf z.B. Altlasten erhärten, ihm nicht bekannt seien. Dieser Zeitzeuge ist seit 1978 bei der Gemeinde Moormerland angestellt und ist in Moormerland aufgewachsen.

Der Gemeinde sind keine Verdachtsmomente auf Altlasten bekannt. Grundsätzlich handelt es sich um einen baulich bereits vorgeprägten Bereich, in dem durch die Bebauungsplanänderung die städtebauliche Neuordnung und das Nachverdichtungspotenzial planungsrechtlich vorbereitet werden. Durch die getätigten Nachermittlungen wird den Belangen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Rahmen der Bauleitplanung entsprochen.

## 4.4 Belange des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche 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).

Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung

zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an den Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

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

### 4.5 Kampfmittel

Es wurde seitens des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (Kampfmittelbeseitigungsdienst) eine Luftbildauswertung durchgeführt. Hiernach wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

## 5.0 INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. V 15

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Eingangs formulierten Planungszieles, die vorherrschende Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich zu ordnen sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verdichtung zu schaffen, wird für den Großteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 15 mit örtlichen Bauvorschriften ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur planerischen Steuerung einer der vorhandenen räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung bedarf es einer weiteren Regelung der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten. Demzufolge sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) die gem. § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbauflächen und hätten negative, strukturschädigende Auswirkungen auf den vorherrschenden Wohngebietscharakter. Ferienwohnungen gem. § 13 a BauNVO, die in ihrer Größe der Hauptnutzung räumlich untergeordnet sind, können jedoch als Unterart der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Die GRZ wird für das allgemeine Wohngebiet (WA) auf 0,4 festgesetzt. Durch diese geringfügige Erhöhung der GRZ gegenüber der

Festsetzung im Ursprungsplan (damals 0,3), wird das Planungsziel einer behutsamen Nachverdichtung verfolgt.

Zudem wird das Maß der baulichen Nutzungen über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Entsprechend dem Ursprungsplan wird entlang der Friesenstraße im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse einheitlich auf zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Damit wird die planungsrechtliche Regelung an die Bestandssituation in bestehenden und den angrenzenden Wohngebieten angepasst und auch zukünftig eine harmonische Höhenentwicklung gesichert.

Zur weitergehenden Steuerung der baulichen Höhen werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 15 zulässige Trauf- (TH), First- (FH) und Gebäudehöhen (GH) gem. § 16 (2) BauNVO angegeben. Entsprechend der ortsüblichen Gebäudehöhen wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) eine maximal zulässige Traufhöhe von TH ≤ 5,50 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von FH ≤ 10,00 m festgesetzt. Um die Gebäudehöhe (GH) auch bei flachgeneigten Dächern entsprechend zu regeln, sind bei einer Dachneigung < 30° innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von GH ≤ 9,50 m zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) wird eine maximal zulässige Traufhöhe von TH ≤ 4,50 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von FH ≤ 9,50 m ausgewiesen. Bei einer Dachneigung < 30° sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von GH ≤ 7,00 m zulässig. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 ist zu beachten. Folglich entfällt bei flachgeneigten Dächern die festgesetzte Traufhöhe im allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 (WA1, WA2). Um einen verträglichen Übergang zwischen den vorhandenen örtlichen Strukturen und der planungsrechtlich vorbereiteten Bebauung zu schaffen, wird in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA1, WA2) die Sockelhöhe mit SH ≤ 0,50 m bestimmt.

Maßgebend sind hierbei die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante. Für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) dient die Oberkante des Gebäudes als oberer Bezugspunkt. Bezüglich der Sockelhöhe (SH) gilt die Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoss als oberer Bezugspunkt.

## 5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Steuerung einer maßvollen städtebaulichen Nachverdichtung ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Bauweise unterscheidet sich nach WA 1 und WA 2. Entlang der Friesenstraße soll im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) eine höhere Verdichtung als in den rückliegenden Wohnbereichen möglich sein. Folglich sind im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) Gebäude mit einer Längenbegrenzung von 20,00 m für ein Einzelhaus und von 12,00 m je Gebäude eines Doppelhauses (d.h. je Doppelhaushälfte) zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig.

In den rückliegenden festgesetzten allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) soll die bauliche Entwicklung zukünftig den überwiegenden baulichen Bestand entsprechen. Daher sind dort Gebäude mit einer Längenbegrenzung von 15,00 m für ein Einzelhaus

und von 8,00 m je Gebäude eines Doppelhauses (d.h. je Doppelhaushälfte) zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig. Eine unverträgliche Verdichtung des städtebaulich geprägten Siedlungsbereiches durch überdimensionierte Baukörper soll auf diese Weise vermieden werden. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Dies erfolgt mit dem Ziel der Schaffung eines ausreichend großen Entwicklungsspielraumes für eine neue Wohnbebauung unter gleichzeitiger Bewahrung der bestehenden Siedlungsstruktur innerhalb des Plangebietes. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) erfolgt die Festsetzung der Baugrenze in einem Abstand von 3,00 m zur Geltungsbereichsgrenze und zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Zur Friesenstraße (K57) wird die Baugrenze in einem größeren Abstand von 5,00 m festgesetzt.

Um eine einheitliche, durchgängige Gebäudeflucht sicherzustellen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die der Planstraße zugewandt sind, Garagen und Carports gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg. Offene Stellplätze sind entlang der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 5.4 Verkehrsflächen

### 5.4.1 Straßenverkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über die im Süden verlaufende Friesenstraße (K57). Die innerhalb des Planungsraumes verlaufenden Straßen werden zur Sicherung ihrer Erschließungsfunktion für die bestehenden und geplanten Nutzungen in ihrem Bestand gesichert und in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 15 als Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

### 5.4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird zudem das Ziel verfolgt, eine verbesserte Fuß- und Radverkehrsdurchlässigkeit im Plangebiet zu sichern und zu fördern. Um die bereits im Plangebiet vorhandenen Fuß- und Radwege planungsrechtlich zu sichern, werden diese als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

## 5.5 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz

Im Plangebiet befindet sich eine Grünfläche, die weiterhin planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt und somit in ihrem Bestand gesichert wird. Die Zweckbestimmungen werden als Parkanlage und Spielplatz bestimmt, um auf dieser Fläche weiterhin eine gebietsinterne Naherholungsfläche bereitzustellen und hinzuziehenden Familien mit Kindern einen innergebietlichen Treffpunkt zum Spielen zu ermöglichen. Um die Durchwegung für Fußgänger und Fahrradfahrer im Gebiet und der Grünfläche zu fördern, sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB Fuß-

und Radwege mit einer Breite von 3,00 m zulässig. Die genaue Lage ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu bestimmen.
Im Plangebiet befinden sich zwei weitere bestehende Spielplatzflächen, die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz planungsrechtlich gesichert werden.

## 5.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Der bestehende Warsingsfehnkanal, der entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft, wird in seinem Bestand gesichert und gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt. Auch die innerhalb der öffentlichen Grünfläche bestehenden Gräben und das Regenrückhaltebecken werden als Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.

Um eine einwandfreie Gewässerunterhaltung jederzeit zu gewährleisten, wird innerhalb der Maßnahmenfläche beidseitig ein 3,00 m breiter Gewässerräumstreifen festgesetzt. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten. Die Beseitigung bereits bestehender Gehölze ist zulässig.

## 5.7 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutz-gesetzes

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf den von der Friesenstraße (K 57) ausgehenden Verkehrslärm werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 15 Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage des schalltechnischen Berichts werden hierzu Maßnahmen als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 durchzuführen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R`w,ges zum Schutz der Innenräume, in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Lärmpegelbereich, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen. Die Lärmpegelbereiche sind der Anlage 1 zu entnehmen.

| | |
|---|---|
| Lärmpegelbereich II: | |
| Aufenthaltsräume von Wohnungen: | erf. R`w,ges = 30 dB |
| Büroräume u. ähnliches: | erf. R`w,ges = 30 dB |
| | |
| Lärmpegelbereich III: | |
| Aufenthaltsräume von Wohnungen: | erf. R`w,ges = 35 dB |
| Büroräume u. ähnliches: | erf. R`w,ges = 30 dB |
| | |
| Lärmpegelbereich IV: | |
| Aufenthaltsräume von Wohnungen: | erf. R`w,ges = 40 dB |
| Büroräume u. ähnliches: | erf. R`w,ges = 35 dB |

Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall die zulässige dezibelgenaue Berechnung der Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekästen, schallgedämmte Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

Infolge der verkehrslärmbedingten Überschreitung der zulässigen Immissionswerte zur Tageszeit sind zusätzliche Vorkehrungen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich. Aufgrund dessen sind innerhalb der Fläche der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) mit Lr, Tag > 60 dB(A) bis 70 dB(A) nach Anlage 3 als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen Außenwohnbereiche zu vermeiden oder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1:2012-07 notwendig. Innerhalb der Fläche der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) mit Lr, Tag > 50 dB(A) bis 60 dB(A) nach Anlage 3 sind Außenwohnbereiche auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 zu schützen. Die Dimensionierung der baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Auf der lärmabgewandten Seite kann ein um 5 dB(A) geringerer Beurteilungspegel angenommen werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

Zur Nachtzeit liegt innerhalb des Plangebietes ein Beurteilungspegel von ≥ 45 dB(A) vor. Ein ungestörter Schlaf ist daher bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Folglich ist innerhalb der allgemeinen Wohngebiete zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Innerhalb der Fläche des allgemeinen Wohngebietes (WA) mit Lr, Nacht > 50 dB(A) bis 60 dB(A) nach Anlage 2 sind die schutzbedürftigen Räume auf geräuschabgewandten Gebäudeseiten zu errichten und mit baulichen Maßnahmen (wie z.B. Kastenfenster, nicht öffenbare Fenster und schallgedämmten Lüftungssystemen) so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Innerhalb der Fläche der allgemeinen Wohngebiete mit Lr, Nacht > 45 dB(A) bis 50 dB(A) nach Anlage 2 sind die schutzbedürftigen Räume zu vermeiden oder mit baulichen Maßnahmen (wie z.B. Kastenfenster, nicht öffenbare Fenster und schallgedämmten Lüftungssystemen) so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung von Lüftungssystemen ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Von den Festsetzungen kann ab-

gewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

## 5.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### 5.8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ein Bereich des Parkes wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Damit wird die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen aus anderen Bauleitplanungen planungsrechtlich gesichert. Dabei sind bereits vorhandene Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind die im Gewässerräumstreifen bestehenden Gehölze. Die mit der Maßnahmenfläche überlagerte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park bleibt auch weiterhin öffentlich zugänglich.

### 5.8.2 Erhaltung von Einzelbäumen

Die im Ursprungsplan festgesetzten Einzelbäume werden in die vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen und als zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Die vorhandenen Bäume dürfen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB nicht beschädigt oder beseitigt werden. Innerhalb eines 5,00 m Radius um den Stamm sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder Verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Bodenverdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, zu vermeiden. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen. Abgänge des festgesetzten Baumbestandes sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durch gleichwertige Neuanpflanzungen auszugleichen. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Für das Naturdenkmal LER 41 (Friesenstraße 35) gilt die Verordnung zur Sicherung von Bäumen als Naturdenkmal im Landkreis Leer vom 12. Januar 2017.

### 5.8.3 Anpflanzen von Einzelbäumen

Um die im Ursprungsplan festgesetzten aber nicht mehr vorhandenen Einzelbäume zu kompensieren, werden Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB im Bereich der Maßnahmenfläche festgesetzt. Es sind insgesamt fünf standortgerechte, heimische Laubbäume (Pflanzenarten: Stieleiche, Hainbuche, Sandbirke; Gehölzqualität: Hochstamm, viermal verpflanzt, Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche bei Neuanpflanzungen muss mindestens 16 m² betragen. Sofern eine durchwurzelbare, unbefestigte Fläche von 16 m² für die Einzelbäume nicht erreicht werden kann, sind zusätzliche technische Lösungen (z.B. überfahrbare Baumscheiben, durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) (Pflanzgrubenbauweise 2 - überbaute Pflanzgruben) zu berücksichtigen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkronen zu gewährleisten, ein Rückschnitt

der Leittriebe ist nicht zulässig. Alle Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Bereits bestehende planungsrechtlich gebundene Kompensationsmaßnahmen der Gemeinde Moormerland sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Ein noch verbliebener Flächenanteil steht der Gemeinde Moormerland weiterhin als Kompensationsmaßnahme für anderweitige Eingriffsvorhaben zur Verfügung. Dabei sind bereits vorhandene Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten.

### 5.8.4 Naturdenkmal

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Naturdenkmal (vier Linden – ND-LER-041) gem. § 28 BNatSchG (i.V.m. § 21 NNatSchG). In der Planzeichnung wird das betreffende Naturdenkmal gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Für das Naturdenkmal gilt die Verordnung zur Sicherung von Bäumen als Naturdenkmal im Landkreis Leer vom 12. Januar 2017.

## 6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente das physische Erscheinungsbild eines Ortes. Planerische Aufgabe ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und so gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Der ländlich geprägte Siedlungsraum in den Ortschaften Veenhusen und Warsingsfehn ist durch eine kleinteilige, aufgelockerte Siedlungsstruktur gekennzeichnet. Einzelhäuser mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern bestimmen das vorherrschende Ortsbild. Traditionell dominieren Tonziegelsteine oder Betonpfannen in roten bis rotbraunen sowie in schwarzen Farbtönen bei der Dach- und Fassadengestaltung. Im Rahmen künftiger Siedlungsmaßnahmen sollen diese Gestaltungsmerkmale aufgenommen werden, so dass das vorhandene Siedlungsbild erhalten und unter Berücksichtigung zeitgemäßer Bauanforderungen weiterentwickelt wird.

In diesem Sinne erfolgt eine baugestalterische Definition der zulässigen Dachformen und Dachneigungen. In Übereinstimmung mit der ablesbaren Dachlandschaft im näheren Umfeld sind die Hauptdachflächen als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach bei einer Dachneigung von 30°- 50° zu errichten. Es sind flachgeneigte Dächer zulässig, wenn sie als Staffelgeschoss mit einer Dachneigung von 7°- 29°ausgebildet sind. Die Außenwände des Staffelgeschosses sind zu allen Seiten hin mit mindestens 1,0 m Abstand vom Traufpunkt des darunterliegenden Geschosses herzustellen. Diese Bauvorschrift gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche $\leq$ 55,00 qm sowie für Quergiebel, Dachgauben, Wintergärten, oder Terrassenüberdachungen.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden zudem die zulässigen Farben und die zu verwendenden Dachmaterialien vorgegeben. Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist aus Tonziegeln oder Betonpfannen in roten bis rotbraunen sowie anthrazit und schwarzen Farbtönen auszuführen. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr. 7009 - 7016 ,7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren. Diese Bauvorschrift gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche $\leq$ 55,00 qm sowie für Quergiebel, Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen.

Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig (max. Glanzgrad "seidenmatt"). Solarenergieanlagen sind zulässig.

Neben dem Gebäude selbst trägt auch der halböffentliche Raum vor dem Haus, der Vorgarten dazu bei, ein harmonisches Gesamtbild entstehen zu lassen. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sollten Vorgärten möglichst offen und natürlich wirken, zugleich aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenbildes betonen. Als Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden zu verstehen. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Von Bedeutung ist auch die Einfriedung. Einfriedungen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind folgend als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Sie dürfen das Maß von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.
Zu verwendende Pflanzenarten:
Sträucher: Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder

Qualitäten:
Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

Alternativ sind senkrechte Holzlattenzäune zugelassen. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig.

Um das Ortsbild nicht durch beeinflussende Werbeanlagen nachhaltig zu stören, werden Vorschriften über die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Demnach sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten). Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an den Außenwänden der Gebäude, im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von max. 4,00 m des Gebäudes zulässig. Werbeanlagen am Gebäude dürfen eine Breite von max. 35 % der betreffenden Wandfläche und eine maximale Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. Werbeanlagen an speziellen Werbeträgern sind max. mit einer Fläche von 1,5 m² je Seite zulässig. Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sowie bewegliche nicht ortsfeste Werbeanlagen, wie bspw. Klappschilder, Fahnen, Transparente, etc. sind nicht zulässig. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen einer Ansichtsfläche größer als 1 m² sind nicht zulässig. Lichtwerbung in den folgenden Farben ist nicht zulässig: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die diesem Farbspektrum entsprechen. Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen) sowie Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen sind nicht zulässig.

**Hinweis zu örtlichen Bauvorschriften:**
Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Erschließung**
  Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Friesenstraße (K57).

- **Energieversorgung**
  Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE NETZ GmbH.

- **Schmutzwasserentsorgung**
  Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz gesichert.

- **Wasserversorgung**
  Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des zuständigen Wasserversorgungsverbandes.

- **Abfallbeseitigung**
  Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Oberflächenentwässerung**
  Für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers wird das Plangebiet an die bestehende Kanalisation angeschlossen.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
  Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**
  Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**
  Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE

### 8.1 Rechtsgrundlagen

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

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NStrG** (Niedersächsisches Straßengesetz)
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

## 8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 15 erfolgte durch das Planungsbüro:

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon: (04402) 977930-0
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de