

Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. N 26

ORTSCHAFT NEERMOOR

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: LEER, OKTOBER 2011

planungs bü ro



stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • weidenweg 27 c • 26789 leer • tel. 0491-9 79 16 39 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de

2. AUSFERTIGUNG

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

I.	GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	1
1.0	ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE SOWIE DIE NOTWENDIGKEIT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	1
2.0	ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES.....	1
3.0	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	2
4.0	VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG.....	2
5.0	BESTANDSSITUATION	2
II.	INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	3
1.0	MAß DER BAULICHEN NUTUNG	3
2.0	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	4
3.0	ERHALTUNGSGEBOTE GEMÄß § 9 (1) 25 B BAUGB.....	4
4.0	FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	4
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	8
1.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	8
1.1	VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	8
1.2	UMWELTBELANGE.....	9
1.3	BERÜCKSICHTIGUNG DER WOHNBEDÜRFNISSE	10
2.0	PRIVATE BELANGE.....	10
3.0	ZUSAMMENFASSENDE GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS.....	11
4.0	FLÄCHENBILANZ.....	11

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABB. 1:	ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 25.000	13
ABB. 2:	AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999, MAßSTAB 1 : 10.000	14

ANLAGE¹:

SCHALLTECHNISCHER BERICHT Nr. LL6335.1/01
DER INGENIEURGESELLSCHAFT ZECH, HESSENWEG 38, 49809 LINGEN

1

IST DIE ANLAGE NICHT BEIGEFÜGT, SO KANN DIESE VON DER GEMEINDE MOORMERLAND ANGEFORDERT WERDEN ODER IM INTERNET UNTER DER IM ANSCHREIBEN ANGEgebenEN INTERNETSEITE EINGEGEHEN WERDEN. !

I. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1.0 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE SOWIE DIE NOTWENDIGKEIT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt im südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 26 eine verträgliche Nachverdichtung einzuleiten. Im Bereich der Flurstücke 33/16 und 33/18, Flur 16, Gemarkung Neermoor ist nach dem Abriss eines Altgebäudes im März 2010 seitens des Grundstückseigentümers eine Bebauung der Flurstücke mit einer Reihenhausszeile (drei Wohneinheiten) und zwei Doppelhäusern (je zwei Wohneinheiten) vorgesehen. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 lässt die Realisierung der Planungen nicht zu.

Der Bebauungsplan Nr. N 26 ist am 16.03.1992 rechtsverbindlich geworden. Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. N 26, die am 01.11.1999 rechtsverbindlich wurde, sah die Aufhebung der rückwärtigen Baugrenzen im festgesetzten Mischgebiet vor. Für die Realisierung der seitens der Gemeinde Moormerland aktuell verfolgten Nachverdichtung sowie weiterer aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht erforderlicher Anpassungen, ist eine weitere Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 26 (2. Änderung) erforderlich.

Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 26 ist neben der beschriebenen partiellen Heraufsetzung der GRZ (Erhöhung der auf GRZ 0,5), die Anpassung der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse an die aktuelle Rechtslage und die Anpassung von Baugrenzen an die örtlichen Erfordernisse. Der im Rechtsplan auf dem Flurstück 33/18 eingetragene, gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzte Baum, wurde im Juni 2010 gefällt²; dementsprechend entfällt die Festsetzung.

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat am 18.06.2010 den Beschluss zur Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 26 gefasst. Unter der Berücksichtigung der Tatsache, dass die Bebauungsplanänderung eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung im beplanten Innenbereich des Ortsteiles Neermoor initiiert und damit der Innenentwicklung dient und die festgesetzte Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

2.0 ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine rd. 7,37 ha große Fläche in zentrumsnaher Lage im Ortsteil Neermoor unmittelbar westlich der Königsstraße. Der Geltungsbereich der 2. Änderung entspricht der des Rechtsplanes. 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.

² Fällgenehmigung seitens der Gemeinde Moormerland mit Schreiben vom 08.06.2010 erteilt

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 „Wohnbauflächen“, „Gemischte Bauflächen“ und „Flächen für den Gemeinbedarf“ dar. Die nicht parzellenscharfen Darstellungen entsprechen den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. N 26 und den tatsächlichen Nutzungen. Soweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht exakt mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan übereinstimmen, ist dies auf die maßstabsbedingten Konkretisierungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zurückzuführen (Flächennutzungsplan 1:5.000, Bebauungsplan 1:1.000).

Damit bleiben die Inhalte des Flächennutzungsplanes mit denen des Bebauungsplanes aufeinander abgestimmt. Das „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) BauGB ist berücksichtigt.

4.0 VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 26 ist im RROP als Siedlungsbereich dargestellt. Angrenzend an das Plangebiet sind im Westen/Norden Vorsorgeflächen für die Forst- und Landwirtschaft dargestellt.

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

Das Plangebiet befindet sich in zentrumsnaher Lage im Ortsteil Neermoor unmittelbar westlich der Königsstraße. Es handelt sich um einen nahezu vollständig bebauten Siedlungsbereich. Geprägt wird das Plangebiet von Einfamilienhausbebauung mit Ziergärten. An der Königsstraße (Grundstück Nr. 125) ist das Gemeindezentrum der Ev.-ref. Kirchengemeinde Neermoorgolder vorhanden. Nördlich der Grundstücke Lärchenweg 3-19 ist ein dichter, bis 20 m breiter Laubgehölzbestand vorhanden.

Westlich/tlw. auch nördlich der Plangebietsflächen schließen sich Wald- und Grünlandflächen an den Siedlungsbereich an. Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die von der Königsstraße nach Südwesten abzweigenden Anliegerstraßen Lärchenweg und Forstweg sowie die, die beiden Straßen verbindenden Tangente, den Fokko-Weiland-Ring. Die überörtliche verkehrliche Anbindung erfolgt über

die Königsstraße und die an diese anbindenden Landesstraßen (L 14 und L 24) sowie die Bundesautobahn A 31.

☐ **Altlasten**

Erkenntnisse über Altlastenstandorte oder potentielle Gefährdungen durch Altlasten liegen für die Flächen im Plangebiet nicht vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf noch unbekannte Altablagerungen 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, 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). Evtl. anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Die Verwertung oder Beseitigung des Bodens (z.B. Aufbringung auf Flächen zum Nutzen der Landwirtschaft) unterliegt den abfallrechtlichen Vorschriften und ist der unteren Abfallbehörde, Landkreis Leer, nachzuweisen.

II. INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

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

Alle im Rechtsplan (Bebauungsplan Nr. N 26 incl. 1. Änderung) getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die durch die Festsetzungen der 2. Änderung unberührt bleiben, behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Gleiches gilt für die im Rechtsplan formulierten nachrichtlichen Hinweise. Beachtlich bleiben auch alle nicht von der 2. Änderung betroffenen Ausführungen in der Begründung zum Rechtsplan.

1.0 MAß DER BAULICHEN NUTUNG

☐ **Grundflächenzahl**

Inhalt der 2. Änderung ist die Erhöhung der GRZ innerhalb des westlich der Königsstraße/südlich des Lärchenweges festgesetzten Mischgebietes. Entlang der Königsstraße wird eine Nachverdichtung bis zu einer GRZ von 0,5 als verträglich und städtebaulich sinnvoll eingestuft. Die Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,5 umfasst die Flurstücke 32/11, 33/16, 33/17 und 33/18.

□ Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb der Baugebietsflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. N 26, in denen nur ein Vollgeschoss zulässig ist, erfolgt eine Anpassung der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse an die aktuelle Rechtslage. Der Zusatz ID, der für *zusätzliches Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig* steht, wird ersatzlos gestrichen. Der verbleibende Festsetzungskatalog regelt das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt und im Sinne der gestrichenen Festsetzung.

2.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Im rückwärtigen Bereich des Gebäudekomplexes der ev.-ref. Kirchengemeinde an der Königsstraße (Kirche, Gemeindehaus; Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf) ist, um der Kirchengemeinde zukünftig Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten, auf die Festsetzung nicht überbaubarer Flächen verzichtet worden. Die Festsetzung einer Baugrenze entfällt in diesem Bereich. Die Beibehaltung der im Rechtsplan festgesetzten GRZ von 0,3 gewährleistet auch zukünftig, eine an der direkt angrenzenden Wohnbebauung orientierte städtebauliche Dichte.

3.0 ERHALTUNGSGEBOTE GEMÄß § 9 (1) 25 B BAUGB

Im rückwärtigen Bereich des Flurstückes 33/18 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. N 26 eine ortsbildprägende Linde gemäß § 9 (1) 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Um die städtebauliche gewünschte Nachverdichtung im Bereich der Flurstücke 33/16 und 33/18 realisieren zu können, war die Beseitigung der erforderlich geworden. Der Grundstückseigentümer erhielt auf Antrag am 08.06.2010 eine Fällgenehmigung von der Gemeinde Moormerland. Aus diesem Grunde entfällt die zeichnerische Festsetzung der Linde gemäß § 9 (1) 25 b BauGB im Rahmen der 2. Änderung. Die mit der Fällung des Baumes verbundenen Umweltauswirkungen und die seitens der Gemeinde Moormerland vertraglich festgelegten Auflagen für den Grundstückseigentümer werden in Kapitel III. 1.2 ausgeführt.

4.0 FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen im Plangebiet. Wesentliche, die vorhandene und geplante Wohnnutzung störende Lärmemissionen, können von der westlich des Plangebietes vorhandenen BAB A 31 und der das Plangebiet im Osten tangierenden Königsstraße (Kreisstraße 8 (K 8)) ausgehen. Im Rahmen der 2. Änderung, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 26 vollständig überplant, sind auf der Grundlage aktueller Verkehrsdaten die geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich des Lärmschutzes zu beachten und umzusetzen.

Beurteilungsgrundlage für Verkehrslärmimmissionen im Rahmen städtebaulicher Planungen ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm sind im Beiblatt 1 der DIN 18005 aufgeführt. Dabei ist die Einhaltung folgender schalltechnischer Orientierungswerte, bezogen auf Verkehrslärm, anzustreben.

Tabelle 1: Orientierungswerte für Verkehrsrgeräusche nach Beiblatt 1 DIN 18005, Teil 1 (Auszug)

Gebietsausweisung	Schalltechnische Orientierungswerte in dB(A)	
	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45
Mischgebiet (MI)	60	50

Die Orientierungswerte stellen keine Grenzwerte dar, sondern aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, von denen in Abhängigkeit der speziellen örtlichen Situation nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Eine Abweichung von über 5 dB(A) gilt als deutliche Überschreitung des Orientierungswertes, die Maßnahmen zur Minderung erfordert.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 26 erfolgt die Festsetzung von Mischgebieten, Allgemeinen Wohngebieten und Flächen für den Gemeinbedarf. Bei Gemeinbedarfsflächen ergibt sich der Schutzanspruch entsprechend der umliegenden, prägenden Bebauung. Für das Gemeindezentrum der ev-ref. Kirchengemeinde an der Königstraße ist die angrenzende Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet kennzeichnend. Da innerhalb der Gemeinbedarfsfläche keine Wohnnutzung vorhanden ist, wird hier von einem Schutzanspruch wie im Allgemeinen Wohngebiet tags ausgegangen.

Für die Beurteilung der durch den Verkehr auf der K 8 und der BAB A 31 erzeugten Lärmimmissionen im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 26 werden die Ergebnisse einer aktuellen schalltechnischen Berechnung herangezogen³. Die schalltechnische Untersuchung liegt dieser Begründung als Anlage bei.

Lärmimmissionen durch die BAB A 31

Grundlage für die schalltechnische Berechnung bilden die aktuellen Prognosewerte 2025 zum Verkehrsaufkommen für den fraglichen Abschnitt der BAB A 314 (vgl. nachfolgende Tabelle 2).

Tabelle 2: Verkehrsaufkommen auf der BAB A 31 (Prognoseeinschätzung 2025)

Straße	Straßengattung	DTV	LKW-Anteil	Zul. Höchstgeschwindigkeit
		in Kfz/24 h	Tag/Nacht in %	in km/h
BAB A 31	Bundesautobahn	29.065	8,5/11,6	-

Die schalltechnischen Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Verkehrsbelastungen der BAB A 31 an keiner Stelle im Plangebiet zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte führen.

³ Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen (2010): Schalltechnischer Bericht Nr. LL6335.1/01 über die Ermittlung und Beurteilung der Verkehrslärmsituation im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. N 26 - Ortschaft Neemoor -, 2. Änderung, in der Gemeinde Moormerland

⁴ Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Oldenburg (2010): Schriftliche Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 (2) BauGB der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 26 vom 23.08.2010.

Lärmimmissionen durch die K 8

Die für die Berechnung herangezogene Maximalbelastung entspricht der Prognoseeinschätzung bis zum Jahr 2025 (vgl. nachfolgende Tabelle 3).

Tabelle 3: Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße 8 (Prognoseeinschätzung 2025)

Straße	Straßen- gattung	DTV in Kfz/24 h	LKW-Anteil Tag/Nacht in %	Zul. Höchstge- schwindigkeit in km/h
K 8	Kreisstraße	5.435	3,7/7,9	50

Um der Schutzbedürftigkeit der geplanten Wohnnutzung aus Sicht des Lärmschutzes gerecht werden zu können, wurden die Geräuschsituationen für die Wohn- und Aufenthaltsräume tags/nachts bzw. für die Außenwohnbereiche tags (Terrassen u. ä.) getrennt ermittelt.

Da langfristig nicht gewährleistet werden kann, dass der derzeitige Gebäudebestand unverändert bestehen bleibt und sich somit die daraus abgeleitete Abgrenzung der Lärmpegelbereiche zumindest teilweise verschieben könnte, erfolgte im Sinne der Lärmvorsorge die Ermittlung der Lärmpegelbereiche im Plangebiet ohne Berücksichtigung des jetzigen Gebäudebestandes unter der Annahme freier Schallausbreitung.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie im Bereich der Gemeinbedarfsfläche tags der schalltechnische Orientierungswert in einem ca. 50 m breiten Streifen entlang der K 8 (gemessen ab Straßenmitte) überschritten wird. Im Mischgebiet (MI) werden ebenfalls im Tageszeitraum Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte hervorgerufen. Der Überschreibungsbereich entlang der K 8 reicht hier bis zu 25 m in das Plangebiet. Im Nachtzeitraum reicht der Überschreibungsbereich im WA bis ca. 95 m und im MI bis ca. 40 m in das Plangebiet.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf die gegebene dichte Bebauungsstruktur nicht umzusetzen sind, werden zum Schutz der Wohn- und Aufenthaltsbereiche innerhalb der Überschreibungsbereiche im Rahmen der 2. Änderung passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Bezugsgröße bilden die in der schalltechnischen Untersuchung dargestellten Lärmpegelbereiche (vgl. Tabelle 4).

Tabelle 4: Schalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß DIN 4109

LBP nach DIN 4109	Maßgeblicher Außen- lärmpegel dB(A)	Erf. R'w, res (Wohnräume)
I	bis 55	30
II	56-60	30
III	61-65	35
IV	66-70	40
V	71-75	45

Auch für die Außenwohnbereiche ergeben sich im WA und innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes von 55 dB(A) tags in einem ca. 42 m breiten

Streifen entlang der K 8. Im MI wird in Teilbereichen sogar der schalltechnische Orientierungswert von 60 dB(A) tags überschritten. In diesen Bereichen sind Außenwohnbereiche - bei Anwendung des Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 - ohne zusätzliche Abschirmaßnahmen, nicht zulässig. Der Kartendarstellung der Anlage 3.4 des schalltechnischen Berichts ist zu entnehmen, dass innerhalb der Überschreitungsbereiche im Schallschatten der vorhandenen Gebäude der jeweilige Richtwert tags eingehalten wird.

Festsetzungen zum Lärmschutz

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden werden in den Lärmpegelbereichen III und IV für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{W,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) festgesetzt:

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen,

Unterrichtsräume u. ä.:

Bürräume u. ä.:

erf. $R'_{W,res} = 35 \text{ dB}$

erf. $R'_{W,res} = 30 \text{ dB}$

Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume von Wohnungen,

Unterrichtsräume u. ä.:

Bürräume u. ä.:

erf. $R'_{W,res} = 40 \text{ dB}$

erf. $R'_{W,res} = 35 \text{ dB}$

Schallschutz von Schlafräumen

Zusätzlich sind in den Lärmpegelbereichen III und IV beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen, schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ kann eine Lüftung von zum Schlafen geeigneten Räumen ohne schallgedämpfte Lüftungssysteme an den komplett der Königsstraße abgewandten Fassadenseiten erfolgen.

Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

In den gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken.

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 des § 5 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

Die verkehrliche Erschließung der Baugebietsflächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gesichert.

☐ Ver- und Entsorgung

Die im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes gelegenen Baugebietsflächen sind an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Wasserversorgung:

Das Plangebiet ist 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 48 m³ für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden 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).

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch regelmäßige Abfuhr mit Müllfahrzeugen. Träger der Abfallbeseitigung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer. Für die Anlieger der vorhandenen Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ist ein Müllsammelplatz 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 ist an das Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen. Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist die Gemeinde Moormerland.

Oberflächenentwässerung:

Träger der Oberflächenentwässerung ist die Gemeinde Moormerland. Das im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser wird über den zentralen Regenwasserkanal abgeleitet.

Einzige Ausnahme bilden die Grundstücke, für die die festgesetzte GRZ von 0,3 auf 0,5 erhöht wurde. Hier soll eine stärkere Belastung des Regenwasserkanals vermieden werden. Die von der Kremer Klärgesellschaft, Hesel, im Juni 2010 erstellte Entwässerungsplanung sieht für die betroffenen Mischgebietsflächen vor, das infolge des erhöhten Versiegelungsgrades zusätzlich anfallende Oberflächenwasser nicht dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen, sondern vollständig auf dem betreffenden Grundstück über ein Rigolensystem zur Versickerung zu bringen.

Telekommunikation:

Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG, T-Com, angeschlossen.

1.2 UMWELTBELANGE

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 26 wird auf der Grundlage der Novellierung des BauGB (2007) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Hinsichtlich der Umweltbelange hat das u.a. zur Folge, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG nicht anzuwenden ist, da die festgesetzten Grundflächen kleiner als 2 ha sind. Eingriffe gelten in diesem Fall im Sinne des § 1 a (3) 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Darüber hinaus ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und eine Grundfläche von weniger als 2 ha festsetzen, keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen.

Entsprechend dem Ziel der Gemeinde Moormerland eine nachhaltige Siedlungsentwicklung voranzubringen, dient die auf den Flurstücken 33/16 und 33/18 geplante Errichtung einer kleinen Reihenhausanlage (drei Wohneinheiten) und von zwei Doppelhäusern (je zwei Wohneinheiten) einer städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung in zentrumsnaher Lage in der Ortschaft Neermoor. Die Planung berücksichtigt die Schonung

von großflächigen Außenbereichsarealen und entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Infolge der Heraufsetzung der GRZ von 0,3 auf 0,5 im Mischgebiet im südöstlichen Plangebiet, ist maximal eine zusätzliche Flächenversiegelung von 767,8 m² möglich. Durch die bauliche Inanspruchnahme zuvor unversiegelter, vegetationsbedeckter Flächen entstehen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Naturhaushaltes.

Zur Minimierung zukünftiger Bodenversiegelungen trägt die Realisierung flächensparender Bauweisen (Doppel-/Reihenhäuser) auf den Flurstücken 33/16 und 33/18 bei. Das auf diesen Flächen infolge des erhöhten Versiegelungsgrades zusätzlich anfallende Oberflächenwasser wird nicht dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt, sondern vollständig auf dem Grundstück über ein Rigolensystem zur Versickerung gebracht.

Die im rückwärtigen Bereich des Flurstückes 33/18 stockende Linde wurde zur Realisierung der verdichteten Bebauung im Juni 2010 gefällt. Die Fällgenehmigung der Gemeinde Moormerland enthält die Auflage für den Grundstückseigentümer ersatzweise 10 Bäume (Mindestqualität: Stammumfang 20-25 cm, mit Ballen, drei mal verpflanzt) zu pflanzen und mindestens 30 Jahre zu erhalten und zu pflegen. Die Pflanzung und die Pflege haben durch eine Fachfirma zu erfolgen. Die zu verwendenden Baumarten sind vor der Pflanzung mit der Gemeinde Moormerland abzustimmen.

1.3 BERÜCKSICHTIGUNG DER WOHNBEDÜRFNISSE

Entsprechend der in Kapitel I.1 formulierten städtebaulichen Ziele, berücksichtigt der Bebauungsplan die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und fördert die Eigentumsbildung der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 (6) 2 BauGB). Durch die Schaffung von Möglichkeiten zur Nachverdichtung werden zentrumsnah zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten, insbesondere für Wohnraum, geschaffen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien und der jungen Menschen, erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Innerhalb des Plangebietes ist ein öffentlicher Spielplatz vorhanden. Darüber hinaus stehen auf den an das Plangebiet angrenzenden Freiflächen naturnahe Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten zur Verfügung. Im Hinblick auf die im Rahmen der 2. Änderung geschaffenen vergleichsweise geringfügigen zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten, ist das Spielraumangebot auch zukünftig als gewährleistet anzusehen.

2.0 PRIVATE BELANGE

Zu den von der Planung berührten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie sind ein bei der Abwägung in hervorgehobener Weise zu berücksichtigender Belang. Im Sinne der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art.14 Abs.1 Satz 2 GG) ist eine Planung nur gerechtfertigt, wenn sie die Belange des Eigentümers nicht unverhältnismäßig hinter sonstige Belange zurückstellt.

Insgesamt werden die privaten Belange durch die erhöhte Nutzbarkeit der im Rahmen der 2. Änderung überplanten Grundstücke gefördert.

3.0 ZUSAMMENFASSENDE GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird.

Der Bebauungsplan Nr. N 26 fördert unter größtmöglicher Beachtung der Belange von Natur und Landschaft die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Die geplante Nachverdichtung im Plangebiet dient der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungs- und Infrastrukturanlagen. Ziel ist es dabei, zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten im festgesetzten Mischgebiet in zentrumsnaher Lage anbieten zu können. Die geplante Nachverdichtung der Flächen im Plangebiet führt zur Schonung von aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wertvolleren Außenbereichsflächen und verhindert damit auch eine weitere Zersiedelung der Landschaft. Dies entspricht dem Grundgedanken des § 1 a (2) BauGB, der besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Trotz der Berücksichtigung von Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen, sind nachteilige Auswirkungen infolge der Realisierung der zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten auf die Umwelt und die Belange von Natur und Landschaft nicht zu vermeiden. Das Entwässerungskonzept zur 2. Änderung gewährleistet eine Minimierung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser. Für die Fällung der ortsbildprägenden Linde auf dem Flurstück 33/18 sind 10 neue Bäume im Gemeindegebiet zu pflanzen.

Die Belange der Wohnbevölkerung sowie die privaten Belange werden gefördert.

4.0 FLÄCHENBILANZ

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. N 26 hat eine Größe von ca. 7,37 ha.

Flächenbilanz in m ² (digital ermittelt)			
Nutzungsart		m ²	%
1.	Allg. Wohngebiet (WA I, 0,3)	41.477,00	56,28%
	Allg. Wohngebiet (WA II, 0,3)	6.094,00	8,27%
2.	Mischgebiet (MI I; 0,3)	3.513,00	4,77%
	Mischgebiet (MI II; 0,5)	3.839,00	5,21%
3.	Flächen für den Gemeinbedarf	2.975,00	4,04%
4.	Straßenverkehrsfläche	10.822,00	14,69%
	davon :		
	Fuß- u. Radweg	215,00	
5.	Grünflächen	4.597,00	6,24%
	davon :		
	Öffentliche Grünflächen (Spielplatz)	797,00	
	Private Grünfläche	3.800,00	
6.	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	377,00	0,50%
Σ		73.694,00	100,00%

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.

Planverfasser

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



DATUM, 10. JANUAR 2012

PLANVERFASSEN

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom **13. Oktober 2011** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND,

. JANUAR 2012

BÜRGERMEISTER



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

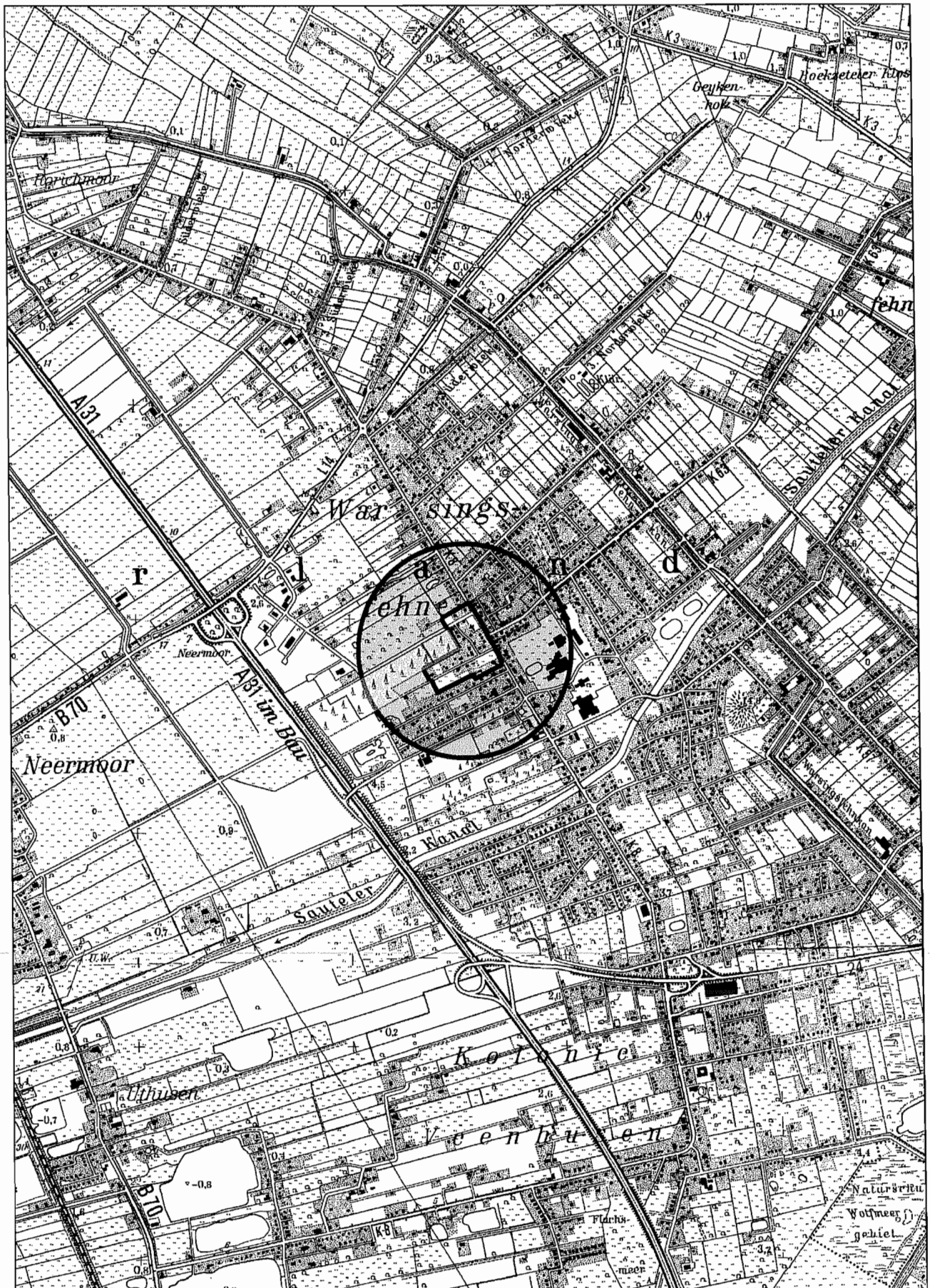


ABB. 2: AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999, MAßSTAB 1 : 5.000

