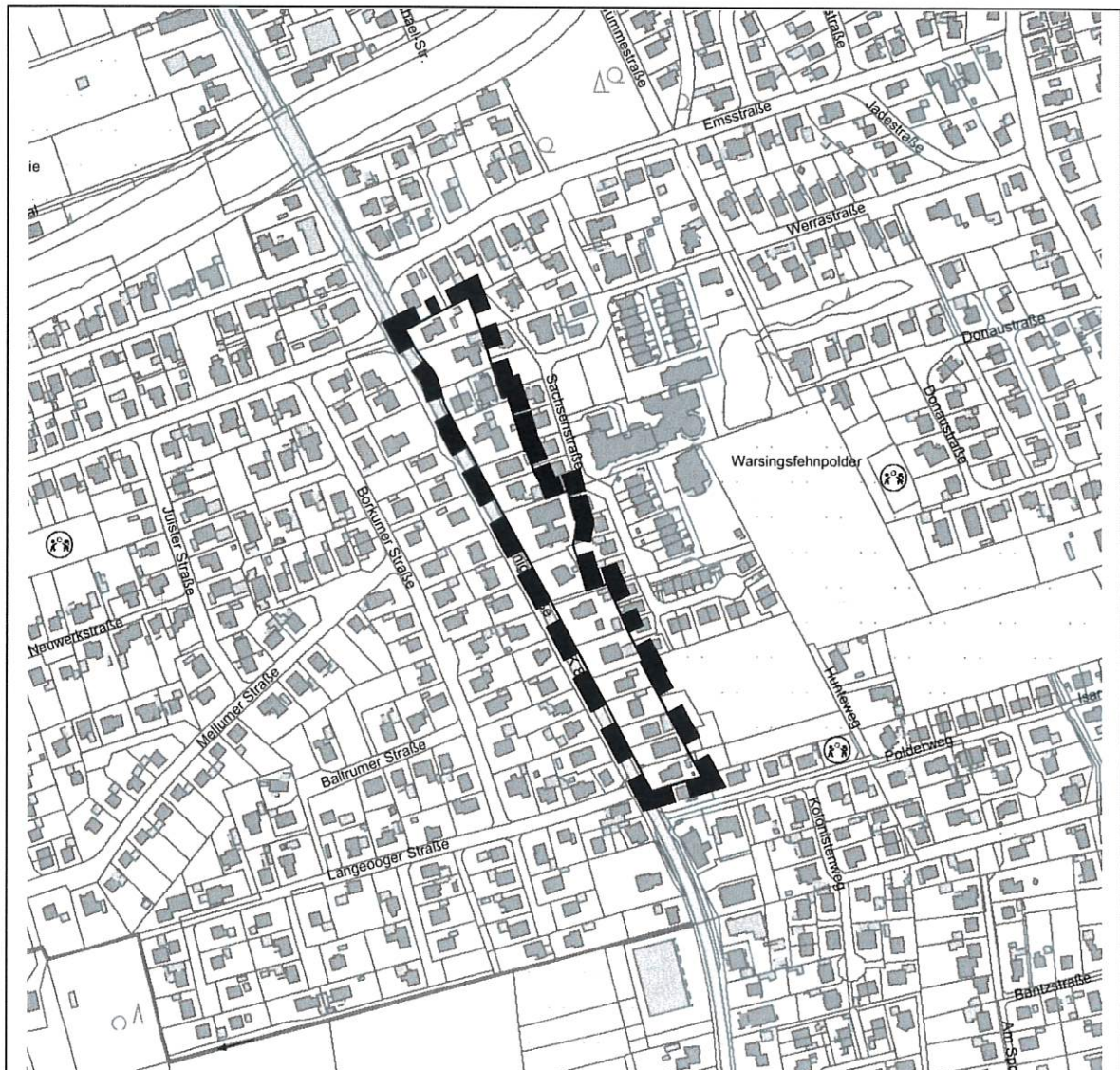


Gemeinde Moormerland

Bebauungsplan Nr. W 53 Ortschaft Warsingsfehn

Begründung

– Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innentwicklung –



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.2	GELTUNGSBEREICH	4
2	PLANERISCHE VORGABEN	5
2.1	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	5
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	6
2.3	DICHTEKONZEPT.....	6
3	BESTAND	8
3.1	SITUATION.....	8
3.2	ERSCHLIEßUNG	8
3.3	LÄRMIMMISSIONEN	8
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
4.1	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE.....	9
4.2	SONDERGEBIET „SENIORENWOHNEN - PFLEGE-EINRICHTUNG“	9
4.3	SONSTIGE FESTSETZUNGEN	9
4.4	VERKEHRSLÄCHEN	10
4.5	BAULICHE MAßNAHMEN ZUM PASSIVEN SCHALLSCHUTZ.....	10
4.6	FLÄCHENBILANZ	11
5	UMWELTBELANGE	12
5.1	VERSIEGELUNG	12
5.2	FLÄCHE	12
5.3	SCHUTZGÜTER.....	12
5.3.1	<i>Boden</i>	12
5.3.2	<i>Biotope</i>	13
5.3.3	<i>Wasser</i>	14
5.3.4	<i>Landschaftsbild</i>	14
5.3.5	<i>Mensch und Gesundheit</i>	14
5.4	EINGRIFF	14
5.5	KLIMASCHUTZ.....	14
5.6	ARTENSCHUTZ.....	14
5.7	FAZIT	15
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	16
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	16
6.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION	16
6.3	ABFALLENTSORGUNG	16
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG	16
6.5	ENERGIEVERSORGUNG	16
6.6	TELEKOMMUNIKATION	16
6.7	BRANDSCHUTZ.....	16
7	HINWEISE.....	17
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG	17
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	17
7.3	ALTLASTEN, BODEN	17
7.4	KAMPFMITTEL.....	18
7.5	SCHOTTER- UND STEINGÄRTEN	18
7.6	ARTENSCHUTZ	18
7.7	DIN-NORMEN	18
7.8	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN	18
8	VERFAHRENSSTAND	19

ANHANG

Gemeinde Moormerland Schalltechnische Immissionsprognose - Bebauungsplan W 53 - Verkehrslärm
vom 29.11.2023, Oldenburg

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Moormerland plant an der Königsstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Seniorenwohnheimes mit Tagespflege zu schaffen.

Das Plangebiet ist bereits, wie die Umgebung, weitgehend bebaut. Es handelt sich bei der Planung um eine Innenverdichtung.

Daher soll das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB i.V.m § 13a Abs. 1 BauGB angewendet werden. Es kann durchgeführt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die überbaubare Grundstücksfläche hat i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 20.000 m² Grundfläche zu betragen,
- die Planfläche muss im Innenbereich liegen,
- das Vorhaben darf keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura-2000-Gebiete liefern,
- es dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden.

Der Versiegelungsgrad wird durch die Planung kaum erhöht. Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich. Der zusätzliche Versiegelungsgrad liegt deutlich unter 20.000 m², somit wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung angewandt. Das Verfahren gemäß § 13a BauGB wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Für die Festsetzung eines Sondergebietes „Pflegeeinrichtung/Seniorenwohnen“ und von allgemeinen Wohngebieten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche östlich der Königsstraße.

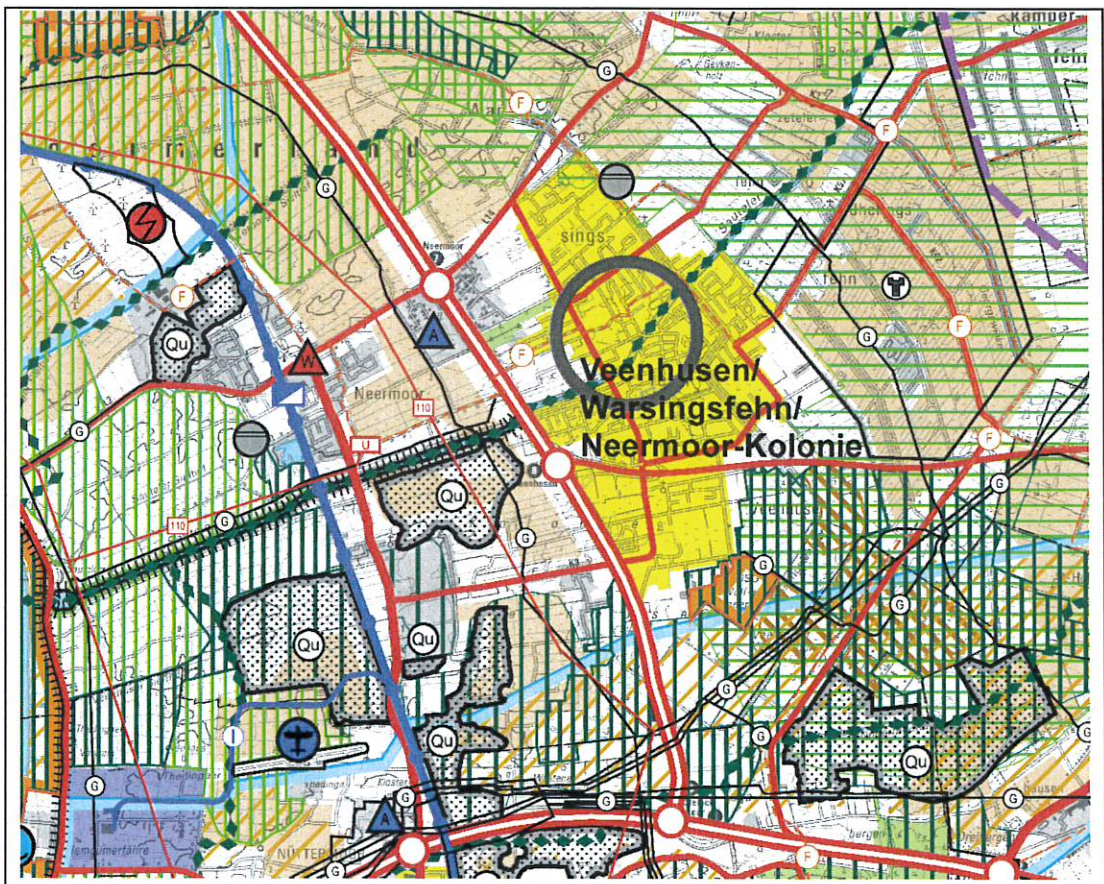
Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 1,5 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Der Landkreis Leer hat im Jahr 2016 die Neuaufstellung des RROP beschlossen. Im Zuge dieses Verfahrens sind die eigenen Ziele und Grundsätze an das aktuelle LROP anzupassen, das im Jahr 2017 neu bekanntgemacht worden ist. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.

Auszug RROP 2016 Entwurf



Der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms zufolge, ist die Gemeinde Moormerland als Grundzentrum ausgewiesen. Dazu zählen der Hauptort Warsingsfehn sowie die Orte Neermoor und Veenhusen, in der Gemeinde Moormerland umfasst das Grundzentrum mehrere Ortschaften, deren Siedlungsstrukturen ineinander, übergehen bzw. nah beieinander liegen. Ein Grundzentrum dient der Versorgung des täglichen und allgemeinen Bedarfs. Die soziale Infrastruktur soll bedarfsgerecht ausgebaut werden. Zudem ist im Sinne einer umweltgerechten Siedlungsentwicklung die Nachverdichtung der Inanspruchnahme des Außenbereiches vorzuziehen.

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich. Die Königsstraße K 8 ist als Vorrangstraße von regionaler Bedeutung dargestellt. Die Planung ist als raumordnerisch verträglich anzusehen.

- II Vollgeschosse, GRZ 0,4 Gebäudehöhe max. 12 m
- 8 Wohnungen pro Gebäude-

(nach: Fortschreibung des städtebaulichen Konzepts zur vertraglichen Nachverdichtung in Moormerland, Dezember 2023, NWP Oldenburg).

Auszug Dichtekonzept



3 Bestand

3.1 Situation

Das Plangebiet liegt in einer Bautiefe östlich der Königsstraße. Die Grundstücke sind vorwiegend mit Wohnhäusern unterschiedlicher Gestalt bebaut. Es sind hier Einfamilienhäuser mit Gärten wie auch Mehrfamilienhäuser mit hohem Versiegelungsgrad der jeweiligen Grundstücke vorzufinden.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet bzw. die Grundstücke werden alle über die Königsstraße (K 8) erschlossen.

3.3 Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist von den Verkehrslärmimmissionen der Königsstraße (K 8) belastet.

In den straßenseitigen Bereichen sind deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts zu verzeichnen (vgl. Gemeinde Moormerland Schalltechnische Immissionsprognose - Bebauungsplan W 53 - Verkehrslärm vom 29.11.2023, Oldenburg).

Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen allein wegen der bereits vorhandenen Bebauung nicht infrage. Daher sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz, insbesondere für die straßenseitige Baureihen erforderlich (vgl. Ausführungen in Kap. 4.5).

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO (Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie nicht in die vorhandene städtebauliche Struktur passen. Tankstellen sind an anderen Standorten in der Gemeinde Moormerland vorhanden, es gibt keinen Bedarf für weitere Tankstellen.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und die offene Bauweise festgesetzt. Es sind II Vollgeschosse zulässig. Die Firsthöhe wird auf 12,0 m begrenzt, sie orientieren sich an den teilweise vorhandenen höheren Gebäuden.

4.2 Sondergebiet „Seniorenwohnen - Pflegeeinrichtung“

Relativ mittig im Plangebiet gelegen soll hier die vorhandene Bebauung um eine Nutzung für Seniorenwohnen, Tagespflege und gesundheitsbezogene Einrichtungen ergänzt werden. Daher wird hier ein Sondergebiet SO festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet SO dient dem Seniorenwohnen und der Pflege. Allgemein zulässig sind:

- Wohnungen,
- Pflegeeinrichtungen, Tagespflege,
- Arztpraxen,
- Räume für gesundheitsbezogene Einrichtungen,
- Räume für freie Berufe,
- zugehörige Nebenanlagen und Stellplätze.

Im Sondergebiet SO gilt die GRZ von 0,6 als Obergrenze. Ergänzend wird festgesetzt, dass auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 BauNVO Überschreitungen bis zu einer zulässigen GRZ bis 0,9 zulässig sind. Es gilt die offene Bauweise. Die Firsthöhe wird auf 12,5 m begrenzt, bei II zulässigen Vollgeschossen.

4.3 Sonstige Festsetzungen

Höhenfestsetzungen

Die Firsthöhe (FH) ist die obere Kante des Gebäudes (oberer Bezugspunkt). Unterer Bezugspunkt ist die anliegende Erschließungsstraße, jeweils senkrecht von der Fassadenmitte des Gebäudes gemessen. Die Firsthöhen dürfen nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden. Die Firsthöhen orientieren sich an dem im Dichtekonzept empfohlenen 12 m, lediglich für das Sondergebiet werden davon leicht abweichend 12,5 m festgesetzt.

Wohneinheiten

Gemäß Dichtekonzept sind im Plangebiet je Wohngebäude höchstens 8 Wohneinheiten zulässig. Sofern ein Einzel- oder Doppelhaus (oder eine Hausgruppe) aus zwei oder mehr Gebäuden besteht, sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.

Garagen und Nebenanlagen

Auf den straßenseitigen, nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Einzelstellplätze (Carports) nicht zulässig. Dies gilt nicht für nichtüberbaubare Flächen entlang von Geh- und Radwegen. Offene Stellplätze sind auf den straßenseitigen, nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, einschl. Terrassen und Balkone sind auf den nichtstraßenseitigen, nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Grünfläche

Nördlich des Geh- und Radweges wird eine Restfläche als private Grünfläche festgesetzt, um eine Planungslücke zum Nachbarbebauungsplan zu schließen.

4.4 Verkehrsflächen

Die bestehende Geh- und Radwegeverbindung zur Sachsenstraße wird entsprechend als Geh- und Radweg festgesetzt.

4.5 Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz

Da an der Königsstraße keine aktive Schallschutzmaßnahmen realisierbar sind, werden bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt: Im Bebauungsplan sind Lärmpegelbereiche und Maßnahmen zur Einhaltung der Wohn-Innenpegel und der Pegel für die Außenwohnbereiche festzusetzen.

Außenwohnbereiche

Die Außenwohnbereiche vor allem im Einwirkungsbereich der Verkehrslärmimmissionen sind zu schützen. Daher sind Terrassen/Balkone an

- straßenseitigen Fassaden längs der Straßenachsen analog „Wintergarten“, sowie
- bei Fassaden senkrecht zur Straßenachse zumindest durch eine (Glas)-Wand mit 2 m Höhe (einschl. Brüstung) schalldicht abzuschirmen (Schalldämm-Maß mind. $R_w = 25$ dB).

Es ist zu gewährleisten, dass ein Außenlärmpegel tags von 55 dB(A) in den allgemeinen Wohngebieten eingehalten wird.

Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärmimmissionen

Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärmimmissionen durchzuführen:

- (1) Für die gekennzeichneten Bauflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche bzw. die maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen. Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein um 5 dB(A) verringerter Außenlärmpegel - ein Lärmpegelbereich weniger - in Ansatz gebracht werden.*
- (2) Zur Nachtzeit ist als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/Schlafräume) ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren, bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanungen festzulegen und zu detaillieren.*
- (3) Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien, Balkone) sind nur auf der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig. Alternativ sind sie zulässig, wenn im Schallschatten von Nachbargebäuden liegend oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände, Positionierung im Schallschatten von Nebengebäuden) die Einhaltung eines Außenlärmpegels von 55 dB(A) sichergestellt werden kann.*
- (4) Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmmaße, der Wohnraum-Innenpegel bzw. -Außenpegel bei Außenwohnbereichen ist bei Neubauten oder baulichen Maßnahmen, die einem Neubau gleichkommen, im Zulassungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.*

4.6 Flächenbilanz

Plangebiet	1,51 ha
Allgemeine Wohngebiete	1,22 ha
Sondergebiet „Pflegeeinrichtung/Seniorenwohnen“	0,27 ha
Fuß- Radweg	0,01 ha
Grünfläche	0,01 ha

5 Umweltbelange

5.1 Versiegelung

Das Plangebiet ist bereits weitgehend versiegelt bzw. bebaut und erschlossen. Ziel des Planverfahrens ist es, hier u.a. Seniorenwohnen mit Tagespflege zu ermöglichen.

Für das Plangebiet werden allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und ein Sondergebiet „Seniorenwohnen mit Tagespflege“ mit 0,6 festgesetzt. Der vorgesehene Versiegelungsgrad in den allgemeinen Wohngebieten entspricht den genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen eines Innenbereiches. Somit ist hier mit keiner zusätzlichen Versiegelung zu rechnen.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Die Bebauung ist genehmigt und damit als Bestand zu bewerten. Eine Reihe von Grundstücken sind mit Nebenanlagen und Verkehrsflächen fast vollständig versiegelt. Hier schränkt der vorliegende Bebauungsplan die Versiegelung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 gegenüber der Bestandssituation ein. Nur für das Sondergebiet Pflegeeinrichtungen/Seniorenwohnen wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Das zentrale Bestandsgrundstück Königsstraße Nr. 30 des Sondergebietes ist bereits heute zu etwa 90 % versiegelt. In das Sondergebiet wird zudem das Grundstück Nr. 26 einbezogen, dass mit einem Einfamilienhaus bestanden und entsprechend gering versiegelt ist. In der Summe beider Grundstücke ergibt sich für das geplante Sondergebiet allenfalls eine sehr geringe planungsrechtliche Erhöhung der Versiegelung durch den Bebauungsplan gegenüber der Bestands-Versiegelung.

Bei einer Grundstücksfläche des Sondergebietes von insgesamt von ca. 2.700 m² könnten allenfalls etwa 20 % bzw. 540 m² neu versiegelt werden. Somit wird das erste Kriterium des § 13a BauGB, dass die Neuversiegelung unter 20.000 m² liegen soll, sehr deutlich eingehalten.

5.2 Fläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bebauten Ortsbereich. Das Plangebiet hat in weiten Bereichen nur eine geringe ökologische Wertigkeit.

Im Bereich des geplanten Sondergebietes wird die Versiegelung gegenüber dem Bestand nur sehr geringfügig erhöht.

5.3 Schutzgüter

5.3.1 Boden

Die Grundstücke werden als Wohngrundstücke oder Grundstücke mit gemischter Bebauung genutzt.

Der Planbereich ist über Jahrzehnte hinweg geprägt von Wohnbebauung, früher befanden sich hinter dem Planbereich landwirtschaftliche Flächen, die lückenhaft bis an die Königsstraße heran reichten. Diese Lücken sind mit der Zeit durch Wohnbebauung geschlossen worden. Die landwirtschaftlichen Flächen hinter dem Planbereich wurden bereits überplant

und dienen jetzt der Wohnbebauung und einer Anlage für Seniorenwohnen (vgl. auch Hinweise 3) Nach Angaben eines Zeitzeugen (1) ist der Planbereich über Jahrzehnte hinweg geprägt von Wohnbebauung, früher befanden sich hinter dem Planbereich landwirtschaftliche Flächen, die lückenhaft bis an die Königsstraße heranreichten. Diese Lücken sind mit der Zeit durch Wohnbebauung geschlossen worden.

Die landwirtschaftlichen Flächen hinter dem Planbereich wurden bereits überplant und dienen jetzt der Wohnbebauung und einer Anlage für Seniorenwohnen. Im Planbereich an der Königsstraße Nr. 30 fügt sich seit mindestens 10 Jahren die Tagepflegereinrichtung Eben-Eser in die Wohnbebauung ein. In der Zeit vor der Tagepflegereinrichtung stand dort ebenfalls ein Wohnhaus. Neben Wohnen und landwirtschaftlicher Grünflächenbewirtschaftung in der entfernten Vergangenheit sind keine weiteren Nutzungen in diesem Bereich bekannt, die den Verdacht auf Altlasten erhärten würden.

Dies wird auch durch die „Preußischen Landesaufnahme“ mit Stand von 1891 (hrsg. Vom Reichsamt für Landesaufnahme, Berlin, Auszug aus den Geodaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, LGLN) und Luftbildern auf den Jahren 1980, 1986 und 2002 belegt. Der Zeitzeuge ist seit 1978 bei der Gemeinde Moormerland angestellt und in Neermoor aufgewachsen.

Vor dem Hintergrund der langjährigen baulichen und gärtnerischen Nutzung ist hier von anthropogen stark überprägten Bodenverhältnissen auszugehen.

Wesentliche Eingriffe in das Schutzgut Boden können im Rahmen der Bebauungsplan Nr. W 53 durch eine zukünftige (Wohn-)Bebauung im Bereich von den wenigen derzeit noch unbebauten Flächen entstehen. Dabei ist zu beachten, dass alle Grundstücke bereits heute gemäß § 34 BauGB bebaut werden können. Im Ergebnis entsteht durch die Planung keine zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit die nicht auch nach § 34 BauGB bereits möglich ist.

5.3.2 Biotope

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften ist begrenzt, da das Plangebiet weitgehend versiegelte Flächen und teilweise Ziergärten aufweist.

Wegen der intensiven Nutzung ist die Biodiversität gering und das Vorkommen gefährdeter oder besonders geschützter Arten kann grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei der Umsetzung der Planung wird es nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die Biologische Vielfalt kommen.

Tiere

Es bietet kaum Lebensraumfunktionen für Vertreter verschiedener Tiergruppen. Es ist aufgrund der siedlungsbezogenen Lage nur mit solchen Arten zu rechnen, die keine speziellen Ansprüche an Ausprägung und Qualität ihrer Habitate stellen.

1) Die Zeitzeugenbefragung fand am September 2023 statt. Das Protokoll wird aus Gründen des Datenschutzes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, kann aber auf ausdrückliche Anforderung beim Bauamt der Gemeinde Moormerland unter Einhaltung der geltenden Datenschutzgrundsätze eingesehen werden.

Durch die Planung ergeben sich gegenüber des bestehenden Planungsrechtes keine Veränderungen hinsichtlich der Auswirkungen auf den begrenzten Lebensraum. Da nicht mit dem Vorkommen gefährdeter bzw. an Sonderstandorte gebundene Tierarten zu rechnen ist, kann zugrunde gelegt werden, dass die vorkommenden Arten auf nahe gelegene Habitate mit vergleichbaren Standortbedingungen ausweichen werden.

5.3.3 Wasser

Die Versiegelung von Boden durch die Planung kann zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen.

Der zulässige Versiegelungsgrad wird kaum verändert, somit ergibt sich durch die Planung keine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes.

5.3.4 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im bebauten Bereich der Ortschaft Warsingsfehn. Das Ortsbild wird durch die Planung nicht grundlegend verändert.

5.3.5 Mensch und Gesundheit

Von der Planung sind gesundheitliche Belange nicht berührt, die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften und Vorgaben werden eingehalten.

In Bezug auf den Verkehrslärm liegt ein Schallgutachten vor, es werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt.

5.4 Eingriff

Die Überplanung ist mit keinem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Gemäß den Regelungen des § 13a BauGB ist kein Umweltbericht und keine Kompensation erforderlich.

5.5 Klimaschutz

Die Planung hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz, da es sich im Wesentlichen um eine Bestandsüberplanung handelt. Das Gebiet ist bereits zum Teil versiegelt oder bebaut.

5.6 Artenschutz

Auch im Siedlungsbereich kommen geschützte und strenggeschützte Arten wie Vögel und Fledermäuse vor. Daher ist der Artenschutz ist zu beachten:

Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

Es wird auf den Hinweis Nr. 6 zum Artenschutz verwiesen. Aus Gründen des Umwelt- und Tierschutzes hat die Beleuchtung im Plangebiet folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Verwendung von LED-Leuchten oder Natriumdampflampen (Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV- Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K sollten nicht eingesetzt werden)

- Die Beleuchtung soll ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird (Vermeidung unnötiger Lichtausbreitung).
- Verwendung von Leuchten mit geschlossenen, staubdichten Gehäusen.
- Freistrahkende Leuchten sind mit Abblendeinrichtungen zu versehen.
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse muss unter 60°C liegen.

5.7 Fazit

Es entsteht nur eine sehr geringe zusätzliche Versiegelung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht. Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich.

Bei einem Verfahren gemäß § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich. Aufgrund der Regelungen des § 13 BauGB gelten Eingriffe die vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt sind, als zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Der potentielle Versiegelungsgrad erhöht sich gegenüber dem bisher zulässigen Versiegelungsgrad nur geringfügig. Insofern ergeben sich aus der Planung keine Änderungen im Wasserhaushalt.

Der Regenwasserkanal fließt an der Königsstraße Richtung Süden und quert dann die Königsstraße. Er verläuft anschließend in Höhe Möbel Thiems Richtung Westen und endet am Sportplatz in einem Graben 3. Ordnung. Der Graben und die Volumen der Regenwasserkanäle (DN 500/600) sind ausreichend dimensioniert für das Mehraufkommen an Oberflächenwasser was durch die Planung entsteht.

6.2 Schmutzwasserkanalisation

Das Plangebiet ist an das Netz der Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Moormerland angeschlossen.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer erfolgen.

6.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen-Hesel (WMU).

6.5 Energieversorgung

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

6.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

6.7 Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 96 cbm pro Std. bereit zu halten. Diese Löschwassermengen müssen für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung vom 13.05.2017, bekannt gemacht am 21.11.2017.

7.2 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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 NDSchG meldepflichtig und müssen der NDSchB des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799 -32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 der NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7.3 Altlasten, Boden

Neben Wohnen und landwirtschaftlicher Grünflächenbewirtschaftung in der entfernten Vergangenheit sind keine weiteren Nutzungen in diesem Bereich bekannt, die den Verdacht auf Altlasten erhärten würden. Das Plangebiet liegt nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht im Bereich eines registrierten Altstandortes. Es besteht kein Verdacht auf die Beeinträchtigung oder Gefährdung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Vorbelastungen. Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Altlastenabfrage bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer durchzuführen. Sollten konkrete Hinweise auf Altablagerungen im Plangebiet bekannt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. dass jeder, der auf den Boden einwirkt sich so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von Ihrem Grundstück drohenden, schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Grundsätzlich können nicht kontaminiertes Bodenmaterial (natürlich gewachsener Boden) und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, unverändert an dem Ort an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, sollen vorrangig wiederverwendet werden.

Treten während einer Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen des BBodSchV sind zu beachten. Des Weiteren sind die DIN 19731 und DIN 18915, die die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub beschreiben, wie zum Beispiel die separate Lagerung von Mutterboden, Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Veränderungen im Gefüge, bei den Planungen zu beachten.

7.4 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung hat ergeben, dass kein Kampfmittelverdacht besteht.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) dennoch gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst umgehend zu benachrichtigen.

7.5 Schotter- und Steingärten

Unversiegelte Gartenflächen haben eine hohe Funktion für das Kleinklima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften.

Grundsätzlich müssen unbebaute Flächen von Baugrundstücken nach § 9 Abs. 2 NBauO Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Verstöße können in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden.

7.6 Artenschutz

Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

Aus Gründen des Umwelt- und Tierschutzes soll die Beleuchtung im Plangebiet folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Verwendung von LED-Leuchten oder Natriumdampflampen (Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV- Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K sollten nicht eingesetzt werden)
- Die Beleuchtung soll ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird (Vermeidung unnötiger Lichtausbreitung).
- Verwendung von Leuchten mit geschlossenen, staubdichten Gehäusen.
- Freistrahkende Leuchten sind mit Abblendeinrichtungen zu versehen.
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse muss unter 60°C liegen.

7.7 DIN-Normen

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Moormerland, Dezernat IV – Planung, Theodor-Heuss-Straße 12, 26802 Moormerland eingesehen werden.

7.8 Überdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. W 53 überlagert Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. W 35 – 1. Änderung.

Es treten die entgegenstehenden Inhalte des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. W 35 – 1. Änderung mit Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. W 53 außer Kraft.

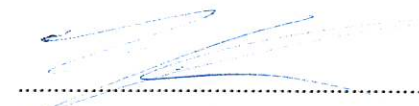
8 **Verfahrensstand**

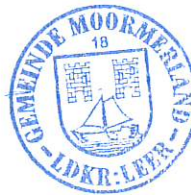
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Moormerland in seiner Sitzung am 25.10.2018 und ergänzend der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 22.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 53 Ortschaft Warsingsfehn beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf in der Zeit vom 20.06.2024 bis 22.07.2024 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Moormerland in seiner Sitzung am 13.03.2025 den Bebauungsplan Nr. W 53 Ortschaft Warsingsfehn als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, den 14.03.25


.....
Bürgermeister



Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 11.09.2024

M. Lux - Dipl. Ing. -