

Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. B 3 1. ÄNDERUNG

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

ORTSCHAFTEN WARSINGS-,
BOEKZETELER- U. JHERINGSFEHN

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: RASTEDE, JUNI 2009

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Str. 211 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/911630 - Fax: 04402/911640
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



2. AUSFERTIGUNG

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN.....	1
2.1	KARTENMATERIAL.....	1
2.2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
2.3	NUTZUNGSSTRUKTUR.....	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	3
4.2	BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	3
4.3	BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT	4
4.4	BELANGE DES DENKMALSCHUTZES	5
4.5	ALTABLAGERUNGEN.....	5
5.0	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	5
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
5.3	ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	6
5.4	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	7
5.5	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG „FUß- UND RADWEG“	7
5.6	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	7
5.7	VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN.....	8
5.8	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	8
5.9	ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN	9
6.0	FLÄCHENBILANZ.....	9
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE.....	11
8.1	RECHTSGRUNDLAGEN	11

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 :	Übersichtsplan zum Plangebiet,	
	Maßstab : 1 : 25 000	14
Abb. 2 :	Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1999,	
	Maßstab 1 : 10 000.....	15

ANHANG

ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER SCHALLIMMISSIONEN AN DER KREISSTRAßE (K 57) (DIN 18005)
(PLANUNGSBÜRO DIEKMANN & MOSEBACH)

1.0 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt, den 1987 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. B 3 den aktuellen Planungserfordernissen anzupassen und stellt zu diesem Zweck die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 3 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB auf.

Anlass für das Änderungsverfahren ist die Aktualisierung des bereits bestehenden Bebauungsplanes aus dem Jahr 1987 an die derzeitige Rechtslage sowie die städtebauliche Beordnung eines bereits vorgeprägten Siedlungsbereiches in seinem Bestand zur Schaffung von mehr baulichem Gestaltungsspielraum.

Der Siedlungsbereich beidseitig des Mißgunster Weges hat sich in Anlehnung an die Inhalte des Ursprungsplanes als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO entwickelt. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurden vormals den umliegenden Strukturen angepasst und werden im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes weitgehend übernommen. Um darüber hinaus eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen im Innenbereich zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten (WA) maßvoll erweitert.

Zudem soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Erschließungssituation entsprechend den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Insbesondere hat sich die ursprünglich festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage westlich des Mißgunster Weges als interne Erschließungsstraße mit Anbindung an die Weißdornstraße entwickelt. Im Sinne der städtebaulichen Beordnung wird dieser Bereich künftig als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Demgegenüber wurde die ursprünglich festgesetzte Verkehrsfläche östlich des Mißgunster Weges nicht realisiert. Die hier entstandene Grünfläche wird in ihrem Bestand aufgenommen. Gleichzeitig dient dieses Areal zur Verlagerung einer Kompensationsfläche für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Aufstellung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. W 44 überplant wurde. Mit der Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Plangebietes der 1. Bebauungsplanänderung wird diese planungsrechtlich gesichert.

Angesichts der Lage an der Kreisstraße 57 und der hieraus zu erwartenden Schallimmissionen werden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz hinsichtlich der Außenbauteile der Gebäude sowie der Aufenthaltsbereiche im Freien getroffen.

Da die Bebauungsplanänderung der städtebaulich geordneten Entwicklung bzw. der Verdichtung eines innerörtlichen Bereiches dient, wird diese im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist dementsprechend nicht notwendig.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 3 wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten, digitalen Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. B 3 befindet sich in der Gemeinde Moormerland nördlich der Verkehrsstraße Dr. von Jhering Straße / Westerwieke (K 57) bzw. südlich des Schwarzen Weges und erstreckt sich hier beidseitig des Mißgunster Weges. Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend bebaut und insbesondere durch Wohnbaustrukturen gekennzeichnet. Gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplanes hat sich eine ein- bzw. zweigeschossige Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern entwickelt. Sowohl im nordöstlichen als auch im nordwestlichen Bereich der Bebauungsplanänderung sind entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage bzw. Spielplatz entstanden. Innerhalb des Plangebietes verlaufen die Verkehrsflächen des Mißgunster Weges sowie des Tannenweges. Im südlichen Änderungsbereich befindet sich zudem ein Teilabschnitt der Kreisstraße 57 (Dr. von Jhering Straße / Westerwieke), über den das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Darüber hinaus befinden sich im südlichen Planbereich kleinteilige Wegeverbindungen. In Teilbereichen südwestlich des Mißgunster Weges sowie im südlichen Plangebiet wird der Änderungsbereich von Gräben II. und III. Ordnung durchquert.

Das städtebauliche Umfeld ist in seiner Struktur entsprechend der Lage zwischen den Ortschaften Warsingsfehn, Boekzetelerfehn und Jheringsfehn dörflich geprägt. Die unmittelbar südlich, westlich und nordwestlich angrenzenden Flächen sind durch eine offene Bebauung mit Wohngebäuden gekennzeichnet. Das weitere Umfeld nordöstlich bzw. östlich der Grenze des Änderungsbereiches ist im Wesentlichen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen oder Grünländer geprägt.

3.0 Planerische Vorgaben und Hinweise

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 3 „Ortschaften Warsings-, Boekzeteler- u. Jheringsfehn“ wird aus den Inhalten des im Jahr 1987 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. B 3 (Ursprungsplan) entwickelt. Dieser Bebauungsplan wurde entsprechend den Inhalten der zur damaligen Zeit rechtsgültigen, übergeordneten Planungen aufgestellt:

Zwischenzeitlich erlangte das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen aus dem Jahr 2008 Rechtsgültigkeit. Hier werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraumes getroffen. Die Gemeinde Moormerland ist der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Das mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 3 verfolgte Ziel der städtebaulichen Beordnung eines bereits vorgeprägten Siedlungsbereiches zur Schaffung von mehr baulichem Gestaltungsspielraum entspricht diesen Zielsetzungen. Darüber hinaus wurde das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer im Jahr 2006 rechtsgültig, innerhalb dessen keine weiteren Aussagen zum Plangebiet getroffen werden. Die vorliegende Bebauungsplanänderung stimmt mit den übergeordneten planerischen Vorgaben und Hinweisen überein.

4.0 Öffentliche Belange

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 3 wird aufgrund des Planungsziels der städtebaulichen Beordnung sowie des geringen Planungsumfangs im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B 3 umfasst eine Flächengröße von insgesamt ca. 7,4 ha, wobei auf ca. 5,8 ha eine Wohngebietsnutzung festgesetzt wird. Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 darf eine Fläche von insgesamt ca. 17.670 m^2 versiegelt werden. Die zulässige Grundfläche ist somit kleiner als 20.000 m^2 , so dass die Eingriffsregelungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

Innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 3 wird für einen Bereich nordöstlich des Mißgunster Weges eine Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Grünanlage festgesetzt. Diese Grünfläche dient gleichzeitig der Verlagerung einer Kompensationsfläche. Im Zuge der Aufstellung des südöstlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. W 44 wurden planungsrechtlich festgelegte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25a und § 9 (1) Nr. 25b BauGB in einer Gesamtgröße von ca. 4.210 m^2 überplant. In einem Verhältnis von 1:1 wird dieser Bereich durch die Festsetzung einer Grünfläche in Verbindung mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Größe ca. 4.117 m^2) in das Plangebiet der 1. Bebauungsplanänderung verlagert und somit extern kompensiert. Die restlichen 93 m^2 der zu verlagernden Kompensationsfläche werden im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 27 kompensiert.

4.2 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 und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B 3 befindet sich unmittelbar nordwestlich der Dr. von Jhering Straße / Westerwieke, die in ihrer Funktion als Kreisstraße (K 57) eine entsprechende Verkehrsmenge aufnimmt. Folglich sind die auf den Planungsraum einwirkenden Lärmimmissionen zu betrachten, um bezüglich des Planvorhabens gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Anhand des Verfahrens nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wurde eine überschlägige Ermittlung der verkehrslärmbedingten Immissionen unter Anwendung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durchgeführt. Entsprechend der Nutzungsausrichtung des Planvorhabens werden die jeweiligen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete [55 dB(A) / tags und 45 dB(A) / nachts] zugrundegelegt. Als Datengrundlage dienten die Verkehrszählraten des Landkreises Leer (Straßenverkehrszählung 2000). Unter Annahme eines Zuschlages von 15 % zur Berücksichtigung der künftigen Verkehrsentwicklung wird für die Kreisstraße (K 57) eine Verkehrsbelastung von 5.880 Kfz / Tag zugrundegelegt (s. Tabelle zur überschlägigen Ermittlung der Schallimmissionen im Anhang).

Den Berechnungsergebnissen zufolge ist die innerhalb des Plangebietes festgesetzte straßenseitige überbaubare Grundstücksfläche ab einem Abstand von 8,00 m bzw. 12,00 m zur Fahrbahnkante der K 57 zur Tagzeit durch eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte mit Lärmwerten bis zu 65,3 dB(A) bzw. 63,6 dB(A) betroffen. Ab einem Abstand von 60,00 m zur Fahrbahnmitte der Kreisstraße (K 57) wird der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) / tags für allgemeine Wohngebiete vollständig eingehalten. Zur Nachtzeit wird der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) mit Lärmwerten bis 51,9 dB(A) / 53,6 dB(A) an der jeweiligen straßenseitigen Baugrenze überschritten und erst ab einem Abstand von 45,00 m zur Fahrbahnmitte der K 57 eingehalten.

Zur Bewältigung dieser Konfliktsituation werden im Bebauungsplan Nr. B 3 Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Aus städtebaulichen Gründen (innerörtliche Lage, vorhandene Bebauung) wird dem passiven Lärmschutz Vorrang gegenüber aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, -wälle o. ä.) gegeben. Der lärmbelastete Planbereich wird in einem Abstand bis zu 60,00 m zur Fahrbahnmitte der Kreisstraße (K 57) als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt (vgl. Kap. 5.7).

Zum Schutz der Innenwohnbereiche sind innerhalb des in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiches III (gem. DIN 4109, Tab. 8) in einem Abstand bis zu 20,00 m zur Fahrbahnmitte der Kreisstraße (K 57) beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,res} = 35$ dB (A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 30$ dB (A) für Büroräume u. ähnliches.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Lärmpegelbereich II (Lärmbelastung bis 60 dB(A)) der Schallschutzanspruch bereits durch die nach der Wärmeschutzverordnung vorgeschriebenen Anforderungen für die Außenbauteile (Fassaden und Fenster) erfüllt wird.

Zudem sind in einem Abstand von 60,00 m bis zur Fahrbahnmitte der K 57 als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Optional kann als schallabschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Garagenwänden, welche die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.

Darüber hinaus sind hinsichtlich der Überschreitung der Nachtwerte in einem Abstand bis 45,00 m von der Fahrbahnmitte der Kreisstraße (K 57) die der Lärmquelle zugewandten Fenster von Schlafräumen bei Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden. Den Belangen des Immissionsschutzes wird auf diese Weise Rechnung getragen.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. In Teilbereichen des Plangebietes befinden sich Gewässer II. und III. Ordnung. Zur ordnungsgemäßen Unterhaltung dieser Gewässer wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass gemäß den Satzungen des Entwässerungsverbandes Oldersum und der Sielacht Moormerland entlang der Gewässer II. Ordnung 10,00 m und entlang der Gewässer III. Ordnung 6,00 m breite Räumzonen von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten sind.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten 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 gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.

4.5 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Das Datenmaterial wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (s. nachrichtlicher Hinweis im Bebauungsplan).

5.0 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die im Zuge der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung vorgenommenen Modifikationen (s. Kap. 1.0 Anlass und Ziel der Planung) sind der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Die konkreten Änderungsinhalte werden in den folgenden Kapiteln erläutert.

Die für das Plangebiet durch den Bebauungsplan Nr. B 3 gültigen übrigen Inhalte werden übernommen. Sie sind Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes und behalten unverändert ihre Rechtsgültigkeit. Hierzu gehören die folgenden Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO),
- offene Bauweise gem. § 22 BauNVO,
- Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern gem. § 22 BauNVO,
- öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB,
- Erhaltung von Einzelbäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes werden in Anlehnung an die Inhalte des Ursprungsplanes allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Koordination einer geordneten Gebietsentwicklung, die dem Planungsziel und der räumlichen Situation entspricht, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die

ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 bis Nr. 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzungen werden zur Berücksichtigung der bereits bestehenden Wohnnutzungen ausgeschlossen, um eine störende Wirkung auf die Wohnbaustrukturen zu vermeiden. Zudem stehen diese Nutzungen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Nachverdichtung eines Wohngebietes und hätten negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der 1. Bebauungsplanänderung wird in Übereinstimmung mit den im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen das Maß der baulichen Nutzung über die Bestimmung der Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Demnach wird für das Plangebiet die GRZ von 0,3 übernommen, so dass hier eine harmonische städtebauliche Entwicklung erfolgen kann. Für das im südlichen Teilbereich gelegenen allgemeine Wohngebiet (WA) wird entsprechend der zweigeschossigen Bauweise eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) BauNVO i. V. m. § 2 (4) NBauO definiert. Dem Planungsziel der Aktualisierung der Festsetzungen des bereits bestehenden Bebauungsplanes aus dem Jahr 1987 an die aktuelle Rechtslage entsprechend erfolgt im Plangebiet die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise für die allgemeinen Wohngebiete (WA) bzw. einer zweigeschossigen Bauweise für das im südlichen Teilbereich festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA). Gemäß der Definition eines Vollgeschosses in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist demnach zusätzlich der Ausbau des Dachgeschosses bis zu 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses möglich.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet gilt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. B 3 eine offene Bauweise (o), innerhalb derer Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser bis zu einer Gesamtlänge von max. 50 m zulässig sind. Diese Festsetzungen werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 3 unverändert übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die überbaubaren Grundstücksflächen südwestlich des Mißgunster Weges, im nördlichen Plangebiet im Bereich des Schwarzen Weges sowie im südlichen Plangebiet modifiziert, um hinsichtlich des Planungsziels der Innenentwicklung mehr Spielraum für die bauliche Gestaltung zu geben. Um eine einheitliche überbaubare Grundstücksfläche im Übergang zu den unmittelbar angrenzenden Bebauungsplänen und deren Festsetzung der Baugrenzen zu schaffen wird die Baugrenze in den genannten Bereichen der Bebauungsplanänderung an diejenigen der bestehenden Bebauungspläne herangeführt. Die übrigen Abstände der Baugrenzen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) zu den Verkehrsflächen, zu den angrenzenden Grünflächen, zum Spielplatz bzw. zum offenen Landschaftsraum werden den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. B 3 angepasst und übernommen. Gemäß § 23 (3) BauNVO kann im Einzelfall ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 2,00 m als Ausnahme zugelassen werden, sofern es sich um untergeordnete Gebäudeteile gem. § 7 b (1 + 2) NBauO handelt.

Entsprechend dem Inhalt des Ursprungsplanes dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, offene Garagen (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 69 (1 und 6) NBauO i. V. m. dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 in einem

Abstand bis 5,00 m von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht errichtet werden. In den Bereichen der festgesetzten Fuß- und Radwege ist eine Bebauung gem. § 12 NBauO zulässig.

5.4 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen Mißgunster Weg, Tannenweg sowie über die im südlichen Teilbereich verlaufende Kreisstraße 57 (Dr. von Jhering Straße / Westerwieke). In der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die genannten Erschließungswege in ihrem Bestand übernommen und als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Nördlich des im südlichen Teilbereich festgesetzten allgemeinen Wohngebietes wird zur Schaffung einer weiteren kleinteiligen Verbindung ein bereits bestehender Weg in seinem Bestand übernommen und gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dies erfolgt entsprechend dem eingangs formulierten Planungsziel der städtebaulichen Beordnung.

Westlich des Mißgunster Weges hat sich die hier ursprünglich festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage als interne Erschließungsstraße mit Anbindung an die Weißdornstraße entwickelt. Im Sinne der städtebaulichen Beordnung wird dieser Bereich künftig ebenfalls als Straßenverkehrsfläche gem. o. g. Gesetz festgesetzt.

5.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

Um eine möglichst umfassende innere Vernetzung der einzelnen Gebiete insbesondere für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten, erfolgt innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzung von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB. Diese Ausweisung betrifft im Wesentlichen die Bereiche nördlich des im südlichen Teilbereich festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie südlich der Grünfläche, die ursprünglich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden sind, so dass lediglich eine Umwandlung der bestehenden Nutzungsstrukturen erfolgt. Die kleinteiligen Wegeverbindungen werden auf einer Breite von 3,00 m bzw. 4,00 m festgesetzt.

5.6 Öffentliche Grünflächen

□ ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG GRÜNLAGE

Im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Dies erfolgt sowohl in Anlehnung an den Inhalt des Ursprungsplanes als auch entsprechend der örtlich vorherrschenden Situation. Für den nördlichen Bereich dieser Grünfläche war ursprünglich die Festsetzung einer Verkehrsfläche vorgesehen, um bei einer potentiellen Erweiterung des Baugebietes nach Nordosten eine interne Anbindungsstraße schaffen zu können. Die Vergrößerung des Baugebietes und die damit verbundene Realisierung der Verkehrsfläche sind nicht mehr städtebauliches Ziel. Die im Zuge der Vorhaltung des Bereiches entstandene Grünfläche wird nun im Rahmen der Bebauungsplanänderung in ihrem Bestand aufgenommen. Gleichzeitig dient das Areal der Grünfläche der Verlagerung einer Kompensationsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. W 44 (vgl. Kap. 4.1).

□ ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG SPIELPLATZ

Für den südlichen Bereich der o. g. Grünfläche war ursprünglich die Festsetzung eines Spielplatzes vorgesehen. Die Realisierung dieser Anlage entspricht nicht mehr der städtebaulichen Zielsetzung, zumal der im

nördlichen Plangebiet festgesetzte Spielplatz ausreichend dimensioniert ist. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des südwestlich angrenzenden Siedlungsbereich größere Grünflächen, die gem. den Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. W 33 teilweise als Spielplatzfläche festgesetzt worden sind. In diesem Zusammenhang wird davon ausgegangen, dass der Bedarf an Spielplatzflächen für das Plangebiet sowie für die umliegenden Nutzungsstrukturen ausreichend gedeckt ist.

5.7 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Aufgrund der von der südöstlich des Plangebietes verlaufenden Kreisstraße (K 57) ausgehenden Verkehrslärmimmissionen werden innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes passive Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage einer überschlägigen Ermittlung der verkehrslärmbedingten Immissionen nach dem Verfahren gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wird der lärm betroffene Planungsraum in einem Abstand von 60,00 m zur Fahrbahnmitte der K 57 als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt (vgl. Kap. 4.2).

Zum Schutz der Innenwohnbereiche sind innerhalb des in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiches III (gem. DIN 4109, Tab. 8) in einem Abstand von 20,00 m zur Fahrbahnmitte der Kreisstraße (K 57) beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,res} = 35 \text{ dB (A)}$ für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 30 \text{ dB (A)}$ für Büroräume u. ähnliches.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Lärmpegelbereich II (Lärmbelastung bis 60 dB(A)) der Schallschutzanspruch bereits durch die nach der Wärmeschutzverordnung vorgeschriebenen Anforderungen für die Außenbauteile (Fassaden und Fenster) erfüllt wird.

Darüber hinaus sind in einem Abstand von 60,00 m bis zur Fahrbahnmitte der K 57 als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Optional kann als schallabschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Garagenwänden mit einer Mindesthöhe von 1,80 m, welche die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.

Des Weiteren sind hinsichtlich der Nachtwerte in einem Abstand bis 45,00 m von der Fahrbahnmitte der Kreisstraße (K 57) die der Lärmquelle zugewandten Fenster von Schlafräumen bei Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden.

5.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung und zur visuellen Abgrenzung des Plangebietes gegenüber dem Landschaftsraum wird im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Dies erfolgt im Wesentlichen in Anlehnung an die Inhalte des Ursprungsplanes. Diese Fläche ist als extensive Obstwiese zu entwickeln. Jährlich ist eine

ein- bis zweimalige Mahd der extensiv zu nutzenden Fläche möglich. Für die Bepflanzung der o. g. Flächen sind die in der textlichen Festsetzung aufgeführten Pflanzenarten und Gehölzqualitäten zu verwenden. Gleichzeitig dient das Areal der Verlagerung einer Kompensationsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. W 44 (vgl. Kap. 4.1).

5.9 Erhaltung von Einzelbäumen

Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

6.0 Flächenbilanz

Flächenbilanz in m² (digital ermittelt)						
Nutzungsart	vorh. Nutzung		gepl. Nutzung		Gesamt	
	m²	%	m²	%	m²	%
Allg. Wohngebiet (I/II, 0,3/0,4)	58.903,00	79,50			58.903,00	79,50
Straßenverkehrsfläche	9.953,00	13,43	341,00	0,46	10.294,00	13,89
davon Fuß- und Radweg	68,00	0,68	54,00	15,84		
Öffentliche Grünfläche	781,00	1,05	4.117,00	5,56	4.898,00	6,61
davon Spielplatz	781,00	100				
davon Obstwiese			4.117,00	100		
	69.637,00	93,98	4.458,00	6,02	74.095,00	100

7.0 Verkehrliche und technische Infrastruktur

☐ VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Mißgunster Weg, der im südlichen Bereich verkehrlich an die Kreisstraße 57 (Dr. von Jhering Straße / Westerwieke) angebunden ist.

☐ GAS- UND STROMVERSORGUNG

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

☐ SCHMUTZ- UND ABWASSERENTSORGUNG

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über die Einleitung in das vorhandene Kanalsystem.

☐ **WASSERVERSORGUNG**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen.

☐ **ABFALLBESEITIGUNG**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

☐ **OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG**

Das anstehende Oberflächenwasser wird in das vorhandene Entwässerungssystem eingeleitet und abgeführt. Derzeit werden im Rahmen einer Überprüfung des vorhandenen Entwässerungssystems hydraulische Berechnungen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Überprüfung werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

☐ **FERNMELTECHNISCHE VERSORGUNG**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

☐ **SONDERABFÄLLE**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

☐ **BRANDSCHUTZ**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den brandschutztechnischen Anforderungen sichergestellt.

8.0 Verfahrensgrundlagen/-Übersicht/-Vermerke

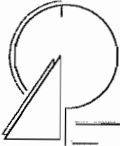
8.1 Rechtsgrundlagen

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),
- NNatG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

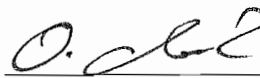
PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 3 erfolgte im Auftrage der Gemeinde Moor-
merland vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 9 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40

DATUM:

10. JUNI 2009



DIPL.-ING. O. MOSEBACH

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gem. Ratsbeschluss vom **18. Juni 2009** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 12. MÄRZ 2010


BÜRGERMEISTER



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 :	Übersichtsplan zum Plangebiet, Maßstab : 1 : 25 000.....	14
Abb. 2 :	Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1999, Maßstab 1 : 10 000.....	15

ANHANG

**ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER SCHALLIMMISSIONEN AN DER KREISSTRAßE (K 57) (DIN 18005)
(PLANUNGSBÜRO DIEKMANN & MOSEBACH)**

**ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER SCHALLIMMISSIONEN AN DER K 57
„DR.-VON-JHERING-STR./WESTERWIEKE“ (DIN 18005)**

(A) VORHABEN:

Gemeinde Moormerland, Ortschaft Warsingsfehn
Bebauungsplan Nr. B 3 – 1. Änderung

(B) AUSGANGSDATEN:Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV)¹

5.880 KFZ

	tags	nachts
Maßgebende stündliche Verkehrsstärke :	353 Kfz/h	47 Kfz/h
Lkw-Anteil (Ø gem. Verkehrszählung 2000):	1,4 %	1,4 %
Straßenoberfläche:		Asphalt
zulässige Höchstgeschwindigkeit:		50 km/h
Steigung bzw. Gefälle (in %):		0 %

(C) BERECHNUNG:

	tags	nachts
normierter Mittelungspegel im Abstand von 25 m von der Fahrbahnmitte (in dB(A)):	63,2	54,4
+ Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten (in dB(A))	-5,7	-5,7
+ Aufschlag um +3,0 dB(A) tags gem. DIN 4109	+3,0	
Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen, b. Asphaltbeton	-0,5	-0,5
= Emissionspegel (in dB(A)):	60,0	48,2
Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in dB(A)	55	45

(D) KORREKTUR FÜR UNTERSCHIEDLICHE ABSTÄNDE

Immissionsorte (Abstand gemessen von der Mitte der Fahrbahn)

Beurteilungspegel
(Immissionspegel) in dB(A)

	tags	nachts
8 m (straßenseitige Baugrenze von der Fahrbahnkante)	65,3	53,6
12 m (straßenseitige Baugrenze von der Fahrbahnkante)	63,6	51,9
20 m	61,2	49,4
25 m	60,0	48,2
30 m	59,0	47,3
35 m	58,2	46,4
40 m	57,4	45,7
45 m (Nachtwert erreicht)	56,7	45,0
50 m	56,1	44,3
55 m	55,5	-
60 m (Tagwert erreicht)	55,0	-
65 m	54,5	-

¹ Datengrundlage: Verkehrszählungen d. Landkreises Leer (Straßenverkehrszählung 2000) inklusive eines Zuschlages von 15%, Zählstelle 2611-3764 an der K 57

ABB. 2: AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999, MAßSTAB 1 : 10 000

