Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. N 10 B

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

Gemeinde Moormerland
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: OLDENBURG, JULI 2006

2. AUSFERTIGUNG

NWP • PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH • GESELLSCHAFT FÜR RÄUMLICHE PLANUNG UND FORSCHUNG
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
POSTFACH 3867 • 26028 OLDENBURG
TELEFON 0441/97 174 0 • TELEFAX 0441/97 174 73

INHALTSVERZEICHNIS *SEITE*

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN 1

2.0 ANLAß UND ZIELE DER PLANUNG 1

3.0 RAHMENBEDINGUNGEN 2

3.1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES 2

3.2. EINFÜGEN IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE/BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE 2

3.2.1. Rechtsgültiger Flächennutzungsplan 2

3.2.2. Dorferneuerungsplanung für den Ortsteil Neermoor 2

4.0 ZUR SITUATION IM PLANGEBIET/ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN 3

4.1. ORTSBILD 3

4.2. REALNUTZUNG 3

4.3. ERSCHLIEßUNG 3

4.4. NATUR UND LANDSCHAFT 4

4.4.1. Einleitung 4

4.4.2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands 5

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 7

5.1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE 7

5.2. VERKEHRSERSCHLIEßUNG 8

5.3. GRÜNFLÄCHEN/SPIELPLATZVERSORGUNG 9

5.4. ERHALTENSWERTER BAUM- UND STRAUCHBESTAND 10

5.5. WASSERFLÄCHEN 10

6.0 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT 11

6.1. ALTABLAGERUNGEN 11

6.2. IMMISSIONSSCHUTZ 11

6.3. EINGRIFFSREGELUNG 14

6.3.1. Auswirkungen 14

6.3.2. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen 16

6.3.3. Maßnahmen zum Ausgleich 16

6.3.4. Ermittlung des Kompensationsbedarfs 17
6.3.5. Ersatzmaßnahmen 20
6.3.6. Umweltbericht / Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung. 21

7.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 21

8.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 23

9.0 VER- UND ENTSORGUNG 26

10.0 STÄDTEBAULICHE DATEN 27

11.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 28

ANHANG:

TAB. 1: PFLANZENLISTE 30
TAB. 2: UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE - FESTPROBEN (ALTABLAGERUNG NR. 457 014 4 05) 31
ABB. 1: ÜBERSICHTSKARTE ZUM BEBAUUNGSPLAN (MAßSTAB 1 : 25.000) 32
ABB. 2: AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999 33
ABB. 3: REALNUTZUNGSKARTE - VERKLEINERT 34
ABB. 4: BIOTOPKARTE 35
ABB. 5: ÜBERSICHTSPLAN ZU DEN KOMPENSATIONSFLÄCHEN (MAßSTAB 1 : 25.000) 36
ABB. 6: KOMPENSATIONSFLÄCHE: FLURSTÜCK 12, FLUR 8, GEMARKUNG TERGAST (24.909 M²) KOMPENSATIONSBEDARF 22.875 M² FÜR DEN PLAN NR. N 10 B 37

ANLAGEN[1]

ORIENTIERTE GEFÄHRDUNGSABSCHÄTZUNG ALTABLAGERUNG NEERMOOR VOM 03.02.1993, ALTABLAGERUNG NR. 457014-4-05

SCHALLTECHNISCHER BERICHT NR. LL2350.1/01 VOM 15.02.2006

GERUCHSTECHNISCHER BERICHT NR. LG2112.1/01 VOM 20.04.2004

1 Sind die Anlagen nicht beigefügt, so können diese von der Gemeinde Moormerland angefordert werden!

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind

a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, BGBl. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23 Juli. 2002 (BGBl. I. S. 2850

b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung [BauNVO]) in der zur Zeit geltenden Fassung,

c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 90 - [PlanzVO 90]) in der zur Zeit geltenden Fassung,

d) Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung.

2.0 ANLAß UND ZIELE DER PLANUNG

Den Gemeinden ist nach § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) die Aufgabe übertragen, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dieses für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Die sich im Ortskern Neermoors befindende innerörtliche Freifläche bedarf einer aktuellen städtebaulichen Einordnung in die Gesamtentwicklung des Ortsteils Neermoor. Aus diesem Grund hat der Rat der Gemeinde Moormerland die Aufstellung des Bebauungsplanes N 10 - Neermoor - beschlossen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bereits in den 70er Jahren eingeleitet, ein Satzungsbeschluss konnte jedoch bislang nur für den südlichen Teil (Teilbereich A) gefasst werden. Im Verlauf der Jahre sind unterschiedliche Planungskonzepte erarbeitet und erörtert worden, ein differenziertes Entwicklungskonzept (Bebauungsplan) konnte bisher jedoch abschließend noch nicht beschlossen werden. Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt nun, diesen Bebauungsplan zu erarbeiten, um insbesondere aktuelle Entwicklungstendenzen im Planbereich des Bebauungsplanes berücksichtigen zu können.

Ziel der Planung ist in erster Linie die Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie die Überprüfung von Entwicklungsmöglichkeiten bezüglich zusätzlicher Geschäfts- und Wohnbauflächen im Plangebiet.

Für die Ortschaft Neermoor wurde Mitte der 80er Jahre des 20. Jahrhunderts ein Dorferneuerungsplan erarbeitet. Dieser Dorferneuerungsplan hat den Charakter eines Rahmenplanes, der die Entwicklung des Ortsteils skizziert, jedoch nicht verbindlich vorschreibt. Im folgenden wurde deshalb die verbindliche Bauleitplanung eingeleitet.

Bereits im Jahre 1994 wurde für den Bebauungsplan Nr. N 10 die vorgezogene Bürgerbeteiligung und die Anhörung öffentlicher Belange durchgeführt. Der letztlich vom Rat beschlossene Entwurf zum Bebauungsplan Nr. N 10 wurde den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

Im Rahmen dieses Anhörungsverfahrens hat das Gewerbeaufsichtsamt darauf hingewiesen, dass die Gemeinde den Nachweis erbringen muss, dass die im Plangebiet befindlich Schlachterei mit der geplanten Nutzung im Plangebiet vereinbar ist.

Bezüglich dieser Planungsproblematik wurden umfangreiche Recherchen durchgeführt und erörtert, so dass sich das Bebauungsplanverfahren immer wieder verzögerte. Da zunächst mit dem Betreiber der Schlachte-

rei keine Einigung hinsichtlich der weiteren Betriebsführung erzielt werden konnte, war für den nördlichen Teil des Bebauungsplanes ein Stillstand zu verzeichnen.

Bedingt durch die ständig steigende Nachfrage nach innerörtlich bebaubaren Wohnbauflächen war jedoch eine zügige Realisierung des Bebauungsplanes im Bereich südlich des Meedlandzugschlootes möglich

Es wurde daher eine Teilung des Bebauungsplanes in Teil A (südlicher Bereich) und B vorgenommen worden, um den Grundstückseigentümern die beabsichtigte Nutzung alsbald zu ermöglichen.

Mittlerweile liegen neue Erkenntnisse über den Schlachtereibetrieb vor. Diese lassen eine Bebauung im weiteren für den Teil des Bebauungsplanes N 10, also den hier vorliegenden Teilbereich B zu.

3.0 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat in Ergänzung des bestehenden Aufstellungsbeschlusses die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 10 und die Teilung des Plangebietes in A und B beschlossen.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. N 10, Teil B wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Begrenzungslinie der Kirchstraße (L2),
- Westen durch die östliche Begrenzungslinie der Bahnhofstraße,
- im Süden durch die südliche Begrenzungslinie des Meedlandzugschlootes,
- im Osten durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Süderstraße.

Die Grenzen des Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 10 Teil B ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Lage des Plangebietes im Ortsteil Neermoor wird aus der Übersichtskarte (Abbildung 1) ersichtlich.

3.2. EINFÜGEN IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE/BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

3.2.1. RECHTSGÜLTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die planungsrechtliche Situation im Bereich des Bebauungsplanes wird durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der zur Zeit geltenden Fassung bestimmt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar. Die Bauflächen, die einer gemischten Nutzung vorbehalten sind, befinden sich jeweils parallel der Kirch- und Süderstraße. Der rückwärtige und zentrale Planbereich ist als Wohnbaufläche dargestellt

Der Bebauungsplan Nr. N 10 Teil B wird demnach aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.2.2. DORFERNEUERUNGSPLANUNG FÜR DEN ORTSTEIL NEERMOOR

Der Dorferneuerungsplan Neermoor macht in seinem Nutzungskonzept Aussagen über Nutzungstendenzen im Plangebiet, insbesondere zur Nutzung der heutigen Freiflächen. So sind beispielsweise im Nutzungskon-

zept Flächen mit Entwicklungstendenzen und freie Grundstücksflächen südlich der Kirchstraße sowie im Bereich zwischen dem Meedlandzugschloot und der Bahnhofstraße charakterisiert. Im rückwärtigen Planbereich ist eine Sport- und Freizeitnutzung vorgesehen.

Darüber hinaus sind gewerblich-geschäftliche Nutzungen und Wohnnutzungen dargestellt. Nach dem Nutzungskonzept ist entlang der Kirchstraße eine Bebauung in zweigeschossiger, offener Bauweise anzustreben. Für die Flächen im Innenbereich bis zum Vorfluter Meedlandszugschloot ist vorgesehen, ein Regenrückhaltebecken bzw. einen Dorfteich mit entsprechendem parkähnlichen Umfeld einschließlich eines differenzierten Fußwegenetzes auszuweisen.

4.0 ZUR SITUATION IM PLANGEBIET/ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte Anfang der 90er Jahre zunächst eine problemorientierte Bestandsaufnahme. Im Vordergrund stand dabei die Betrachtung der Nutzungsstruktur sowie des Ortsbildes. Zur Illustration des Bestandes im Plangebiet ist der Begründung im Anhang eine Realnutzungskarte beigefügt.

4.1. ORTSBILD

Das ungeteilte Bebauungsplangebiet Nr. N 10 stellt einen Teilbereich des historischen Ortskernes Neermoor dar. Ein Großteil der Gebäude ist in der Zeit um 1900 entstanden. Sie sind teilweise von ortsbildprägender Bedeutung. Ein historisch bedeutsames Gebäude ist die Kirche an der Kreuzung Kirchstraße/Süderstraße.

Die Bebauungsstruktur des Plangebietes wird durch eine freistehende eingeschossige Bebauung bestimmt, in einigen Fällen ist eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss vorhanden.

4.2. REALNUTZUNG

Im ungeteilten Plangebiet sind unterschiedliche Flächennutzungen, größtenteils Misch- und Wohnnutzungen, sowie eine Kirche vorhanden.

Entlang der Süderstraße, Bahnhofstraße und Kirchstraße haben sich vorwiegend Gewerbe-, Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe etabliert. So existieren zum Beispiel an der Kirchstraße ein Schlachtereibetrieb und an der Bahnhofstraße zwei größere Handelsbetriebe.

Im übrigen Plangebiet handelt es sich hauptsächlich um Wohnnutzung. Die überwiegende Zahl der Grundstücke ist mit Einfamilienhäusern bebaut. Im Bereich der Kreuzung Kirchstraße/Süderstraße befinden sich die Kirche und ein Wohngebäude.

Zwischen der Kirchstraße und dem Meedlandszugschloot ist eine große zusammenhängende Grundstücksfreifläche vorhanden. Diese Grünlandfläche stellen sich derzeit als Brachfläche dar.

4.3. ERSCHLIEßUNG

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt maßgeblich durch die Süderstraße, die Bahnhofstraße und die Kirchstraße. Die gebietsinterne Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke erfolgt über herzustellende Wege, die an die Kirchstraße im Norden bzw. an die Pastor-Stromann-Straße im Südwesten (s. Teilbereich A des Bebauungsplanes) anschließen.

4.4. NATUR UND LANDSCHAFT

4.4.1. EINLEITUNG

❑ LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNGEN, NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Gemeinde Moormerland im Ortsteil Neermoor. Der Geltungsbereich liegt an der Ortsdurchfahrt Richtung Warsingsfehn und Oldersum und an der B 70 in Richtung Leer. Es ist an am Nord- und Ostrand durch vorhandene Bebauung gekennzeichnet und schließt neben Abschnitten der Kirch- und Süderstraße die Kirche des Ortes mit ein.

Die Ortschaft Neermoor ist entlang der Ortsdurchfahrten durch eine Mischnutzung gekennzeichnet. Neben der Wohnnutzung sind hier gewerblich-geschäftliche Nutzungen und Einrichtungen auf dem Dienstleistungssektor vorhanden. Im Süden grenzen typische Einfamilienhausstrukturen an.

❑ FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND BEDARF AN GRUND UND BODEN

Das Plangebiet umfasst ca. 4,8 ha. Beabsichtigt ist die Schaffung von Wohnbauplätzen, die Erweiterung der bestehenden Mischgebiete an der Süder- und Kirchstraße sowie die Vergrößerung der Fläche für Gemeinbedarf (Kirche) und die Schaffung von Grünflächen. Der Bebauungsplan sieht folgende Nutzungen vor:

Festsetzung	Fläche in m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	7.874
Mischgebiet (MI)	15.939
Flächen für den Gemeinbedarf	2.656
Straßenverkehrsfläche	11.336
Öffentliche Grünfläche	8.471
Private Grünfläche	490
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	1.364
Summe	**48.130**

Der Bebauungsplan legt für die Wohngebiete die Grundflächenzahlen 0,3 und für die Mischgebiete 0,5 fest. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung sowie der Bereiche, die nach § 34 BauGB zu betrachten sind, ermöglichen die Festsetzungen eine Befestigung/Überbauung von 10.149 m² bislang unversiegelter Fläche.

❑ DARSTELLUNG DER ZIELE DER EINSCHLÄGIGEN FACHPLÄNE

Für die Gemeinde liegt ein Landschaftsplan von 1996 vor. Für den Siedlungsbereich von Neermoor werden folgende Zielsetzungen formuliert:

- Erhalt historischer Strukturen (Ortsrand),
- Sicherung und Pflege von Grünbereichen,
- Umgestaltung (Friedhof, Entwässerung, Entsiegelung o.ä.),
- Schutz und Förderung von Habitaten (Fledermäuse, Saatkrähen, Weißstorch) und am Ortsrand den Schutz von Wiesenvögeln, Rast – und Äsungsflächen.

❑ SCHUTZGEBIETE UND GESCHÜTZTE OBJEKTE

Es bestehen keine geschützten Bereiche oder Objekte.[2]

4.4.2. BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS

Grundlage für die Bewertung der Schutzgüter ist die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages.[3]

❑ NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN

Das Plangebiet liegt innerhalb der Veenhuser Moorgeest, einer Untereinheit der ostfriesischen Geest.[4] Die potentiell natürliche Vegetation ist Erlen- und Birkenbruchwald. Heute sind diese Standorte in Grünland umgewandelt und entwässert worden.

❑ TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT

Die Biotoptypen des Plangebiets sind der Abb. „Biotoptypen" dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerorts von Neermoor. Der überwiegende Teil ist intensiv genutztes Grünland (GI), das im Zentrum des Gebietes liegt und gemäht wird. Die Flächen waren zur Zeit der Bestandsaufnahme sehr kurzrasig. Ehemals sind sie als Viehweide für Rinder und Schafe genutzt worden. Innerhalb des Grünlandes sind Grüppen angelegt worden. Ein kleiner Bereich im Westen dient als landwirtschaftliche Lagerfläche.

Südlich der Kirche verläuft eine Grünlandfläche, die den Verlauf einer ehemaligen Planstraße kennzeichnet und als artenarmes Extensivgrünland (GIE) eingestuft wird. Die Fläche wird voraussichtlich in größeren Abständen gemäht.

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft der Meedlandszugschloot. Der Randstreifen des nährstoffreichen Grabens (FGR) ist überwiegend ca. 3 m breit und überwiegend mit einer halbruderalen Gras- und Staudenflur (UHM) mit zum Teil eingestreuten Feuchtezeigern wie Rohrglanzgras bestanden. In einem Bereich überwiegt ein Gebüsch aus Brombeeren. Ein weiterer nährstoffreicher Graben verläuft in Nord-Südrichtung durch die Fläche. Dessen Rand ist ebenfalls mit einer halbruderalen Staudenflur (UHM) und Feuchtezeigern wie der Binse bestanden. Nahe der Kirchstraße ist der Graben auf einem kleinen Abschnitt verrohrt und fließt dann neben dem Grundstück des Hauses Nr. 4 in sehr schmaler Ausprägung wieder offen. Ein weiterer Entwässerungsgraben verläuft an der östlichen Grenze der Grünlandfläche. Die Gräben waren zum Zeitpunkt der Geländeaufnahme wasserführend.

Am westlichen Rand des Gebietes befindet sich eine Grünanlage, die hauptsächlich durch Scherrasen (GRA) gekennzeichnet ist. An den Rändern verlaufen Hecken, deren Breite zwischen 3 im Westen und 3 bis 10 m Osten variiert. Es handelt sich um Zierhecken (BZN) mit einem Anteil heimischer Arten. An Arten finden sich z.B. Weide, Heinbuche, Ahorn, Rotbuche, Rhododendron, Liguster, Forsythie, Spiere, Pflaume, Kirsche, Kiefer, Pfeifenstrauch. Am östlichen Rand bestehen große Pappeln.

---

2 EU-Vogelschutzgebiet gemäß der Vogelschutzrichtlinie der EU (79/409/EWG), FFH-Vorschlagsgebiet gemäß der Fauna-Flora-Habitat Richtlinie der EU (92/43/EWG), Naturschutzgebiet gemäß § 24 NNatG, Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 NNatG und geschützter Landschaftsbestandteile gemäß § 28 NNatG, Naturdenkmäler gemäß § 27 NNatG, besonders geschützte Biotope gemäß § 28a NNatG, besonders geschütztes Feuchtgrünland gemäß § 28b

3 Niedersächsischer Städtetag (1996): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover

4 Sophie Meisel (1964): Die naturräumliche Gliederung Deutschland, Blatt 54/55 Oldenburg/Emden, Institut für Landeskultur (Hg.), Bonn

Die Grundstücke der bereits bebauten Flächen des Plangebiets sind zum Teil hoch versiegelt. Dies betrifft die Fleischerei/Schlachterei mit den Betriebsflächen und das Hotel sowie die Kirche, mit den befestigten Stellflächen. Der Parkplatz an der Süderstraße ist geschottert. Die Gärten der Grundstücke sind als neuzeitliche Ziergärten (PHZ) einzustufen. Sie weisen überwiegend eine Eingrünung mit heimischen Gehölzen entweder als Schnitthecke oder freiwachsende Hecke auf. Ziergehölze sind ebenfalls eingestreut. Ältere Bäume sind neben den Pappeln im Bereich der Kirche und auf den angrenzenden Grundstücken vorhanden. Es handelt sich um Trauerweide, Linde und Esche. Daneben sind Linden entlang der Kirchstraße gepflanzt worden und auf den Grundstücken sind Weide, Birke, Gemeine Esche, Schwarzerle sowie Bergahorn als Aufwuchs am Böschungsfuß der Ruderalfläche vorhanden.

Die aufgeschütteten Flächen mit Fundamentresten im Bereich der alten Tankstelle werden durch artenreichen Scherrasen sowie halbruderale Staudenfluren mittlerer Standorte gekennzeichnet.
Die südlich angrenzenden Grünlandflächen liegen deutlich tiefer, es besteht eine ausgeprägte Geländekante. Am Böschungsfuß wächst zum Teil Schilf auf.

Im Rahmen der Erstellung des Landschaftsplans wurden Daten zur Fauna (Wiesenvögel, Amphibien und Libellen) erhoben. Die Fundergebnisse waren negativ. Entsprechend wurde das Plangebiet sowohl faunistisch als auch für Arten und Lebensgemeinschaften nicht als wertvoller Bereich eingestuft. Lage und Ausprägung des Gebietes lassen auch heute nur Vorkommen verbreiteter Arten vermuten.

Aufgrund der innerörtlichen Lage, der angrenzenden Garten- und Betriebsgelände sowie der intensiven Nutzung der Fläche selbst wird insgesamt von keiner hohen Wertigkeit für Arten und Lebensgemeinschaften ausgegangen. Wertgebende Einzelstrukturen sind die alten Bäume, die Gräben mit ihren breiteren Randstreifen sowie die breiteren Hecken. Sie weisen Bedeutung für den Biotopverbund und als Lebensraum für Tierarten auf und sind eine Bereicherung für das Orts- und Landschaftsbild. Die Biotoptypen des Plangebietes haben gemäß der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung eine geringe bis mittlere Bedeutung.

❑ BODEN

Die Böden sind frische wasserbeeinflusste Sandböden. Es handelt es sich um Pseudogley-Podsol-Böden, die sich aus Flugsand über Geschiebedecksand über Geschiebelehm gebildet haben.[5]

Im Westen des Plangebietes liegt an der Bahnhofstraße ein Altablagerungsstandort, eine ehemalige Vertiefung, die Ende der 50ger Jahre mit Müll verfüllt wurde. Bei Anlage der Grünanlage wurde der Müllkörper entfernt. Probebohrungen ergaben allerdings weiterhin Belastungen des Bodens, so dass eine Bebauung nicht erfolgt. Die Untersuchung der Grundwasserpfade hat ergeben, dass die Pfade zwar in südwestlicher Richtung führen, die Belastungen allerdings so niedrig sind, dass sie einer Nutzung als Bauland nicht entgegenstehen.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung ist die Funktionsfähigkeit der Böden als beeinträchtigt zu beurteilen. Es sind keine Böden mit geringer Verbreitung, extremen Eigenschaften oder geomorphologische Besonderheiten betroffen. Ein besonderer Schutzbedarf entsprechend der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages besteht nicht.

❑ GRUNDWASSER UND OBERFLÄCHENWASSER

Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei unter 100 mm/a und ist somit sehr gering. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist mittel.

---

5 Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung (1999): Böden in Niedersachsen, digitale Bodenkarte 1 : 50.000

Es verlaufen drei Gräben durch das Gebiet. Der Meedlandszugschloot bildet die südliche Grenze.

Eine besondere Wertigkeit des Schutzgutes liegt nicht vor.

❑ KLIMA UND LUFT

Neermoor liegt im Bereich maritimen Klimas mit einem insgesamt gedämpften Tages- und Jahresgang der Temperatur. Im Jahresmittel beträgt die Lufttemperatur 8,5° C. Es überwiegen Südwest- bis Westwinde. Der jährliche Niederschlag liegt im langjährigen Mittel bei 700 mm.

Kleinräumig betrachtet sind die an das Plangebiet angrenzenden bebauten Flächen, aufgrund ihrer wechselnden Dichte an versiegelter Fläche, unterschiedlichen Klimatoptypen zuzuordnen. Die hoch versiegelten gewerblich genutzten Flächen weisen ein Gewerbeklima auf. Die Bereiche mit Einzelhausbebauung sind dem Stadtrandklima zuzuordnen. Die unbebauten Bereiche des Plangebiets liegt im Übergang vom Stadtrandklima zum Freilandklima.

Dem Plangebiet keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion zuzuordnen. Es weist keine hohe Bedeutung als Luftleitbahn auf und ist kein mikroklimatischer Sonderstandort.

Besondere Wertigkeiten liegen weder auf kreis- noch auf lokaler Ebene vor. Das Gemeindegebiet ist hinsichtlich Lufthygiene und biologischer Bedingungen kein Belastungsraum und als ländlich strukturierter Raum relativ schadstofffrei.

❑ LANDSCHAFT

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs von Neermoor und ist ringsum von besiedelten Flächen umgeben. Der Landschaftsplan ordnet das Plangebiet dem Siedlungsbereich zu. Das Gebiet zählt auf lokaler Ebene nicht zu einem wichtigen Bereich.

Lokal betrachtet bietet das Plangebiet trotz seiner innenliegenden Lage einen relativ weiträumigen Eindruck, da die Grünlandflächen keinen Gehölzbewuchs aufweisen. Aufgrund der ringsum bestehenden Bebauung werden die offenen Flächen als Reste der ehemals ländlichern Umgebung wahrgenommen. Prägend für den Bereich sind die Geländekante, die Gräben, auch aufgrund ihrer vorhandenen breiten Randstrukturen, die an den Gartengrenzenden verlaufenden Gehölze sowie der Kirchturm. Eine besondere Bedeutung des Schutzgutes liegt nicht vor.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

Entlang der Haupterschließungsstraße Kirchstraße (L 2) und der Süderstraße (B 70) sind aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Mischgebiete sind als Standorte für Einzelhandels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Dadurch soll eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und Einkaufen im Hinblick auf eine wohnungsnahe Versorgung des Ortskerns erreicht werden.

Zur Sicherung der bestehenden und geplanten Nutzung werden Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zugelassen (§ 6 Abs. 3 BauNVO). Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind

somit Spielhallen oder ähnliche Anlagen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen und sonstige Vergnügungsstätten.

Zusätzlich sind auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, weil sich diese auf Grund der Großflächigkeit, ihres Erscheinungsbildes und wegen des Emissionsverhaltens nicht in diesen zentralen Bereich von Neermoor einpassen.

Die Zahl der Vollgeschosse in den Baugebieten wird mit maximal II festgesetzt. Um eine zu große Höhenentwicklung zu vermeiden, darf eine Traufhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 12,00 m nicht überschritten werden. Die fertige Fußbodenhöhe darf einen Wert von 0,40 m, jeweils bezogen auf die nächste Fahrbahnmitte, nicht überschreiten. Die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht dem nutzungsbedingten Bedarf und lässt darüber hinaus Entwicklungsspielraum zu.

Die Ausnutzungsziffern in den Mischgebieten sind mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Mit diesen Ausnutzungsziffern ist der Gebäudebestand ausreichend gesichert und eine nutzungsorientierte Entwicklungsmöglichkeit gewährleistet. Unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich weiterer Wohnbebauung ist der Bereich zwischen dem Meedlandszugschloot und den Mischgebietsflächen gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Bei den Allgemeinen Wohngebieten bleiben Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus den gleichen Gründen wie in den Mischgebieten aus der Liste der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Für die als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesenen Bereiche ist eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,5 entsprechend der Regelungen in den umgebenden Wohngebieten festgesetzt.

Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 3,00 m bzw. 5,00 m parallel zu den Flurstücksgrenzen oder zur Straßenbegrenzungslinie.

Es sind jeweils nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Um die städtebauliche Eigenart des Gesamtgebietes zu erhalten, sind je Wohngebäude nur zwei Wohneinheiten zulässig.

Bei den Doppelhäusern wird je ein Doppelhaus als ein Wohngebäude angesehen. Ein Doppelhaus ist eine bauliche Anlage, die aus zwei eigenständig nutzbaren Gebäudeteilen besteht.

Für die als Mischgebiete festgesetzten Bereiche im Plangebiet gilt die offene Bauweise, d.h. es sind Gebäudelängen bis maximal 50 m zulässig, bei den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Gebäudelängen 18 m nicht überschreiten, so dass hier eine abweichende Bauweise festgesetzt wurde.

Darüber hinaus wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO einen Abstand von 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen. Dort, wo Fuß- und Radwege festgesetzt sind, sind Garagen gemäß § 12 BauNVO ohne diesen Abstand zulässig.

5.2. VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Plangebietes für Kraftfahrzeuge erfolgt über einen Anschluss an die Kirchstraße. Von dieser Haupterschließung erfolgt eine Stichstraßen in den östlichen Plangebietsbereich, nach (Süd-)Westen ist eine Verbindung zur Pastor-Stromann-Straße vorgesehen, die wiederum auf die Kirchstraße führt.

Im östlichen Teil des Plangebietes ist eine Wendeanlage vorgesehen, dessen Durchmesser 18,00 m beträgt und somit auch ausreichend für Müllfahrzeuge dimensioniert ist.

Im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße auf die Kirchstraße sind die gem. RAS-K-1 erforderlichen Sichtdreiecke freizuhalten.

Für Fußgänger und Radfahrer sind zusätzliche Durchlässigkeiten im Nordosten zur Kirchstraße und im Südosten zur Süderstraße vorgesehen.

Bezüglich des Fuß- und Radweges zur Süderstraße hin wurde von Anliegern der Verlust von Wohnqualität befürchtet. Die Planungen wurden jedoch nicht verändert. Die Gemeinde Moormerland verfolgt das Ziel der Schaffung von ausreichenden Durchlässigkeit der Baugebiete untereinander. Damit sollen für Fußgänger und Radfahrer kurze Wege geschaffen und unnötige Fahrten mit dem PKW vermeiden werden. Durch den hier geplanten Fuß- und Radweg kann in Verbindung mit dem Räum- und Unterhaltungsstreifen parallel zum Meedlandzugschloot eine günstige fußläufige Verbindung zwischen der Süderstraße und dem zentralen Bereich des Plangebietes hergestellt werden. Eine relevante Beeinträchtigung der Wohnqualität der Anlieger an diesen Fuß- und Radweg wird jedoch nicht gesehen, da im Plangebiet nicht übermäßig viele Grundstücke entstehen werden und dieser Weg nur für Fußgänger und Radfahrer zu nutzen sein wird

5.3. GRÜNFLÄCHEN/SPIELPLATZVERSORGUNG

Der Bebauungsplan weist öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" im westlichen Plangebietsbereich aus. Hier ist auch eine dorftypische Nutzung als Festplatz denkbar, ein entsprechender Bedarf wurde in Neermoor artikuliert. Innerhalb der Fläche befindet sich eine Altlast im Boden.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes soll der Bereich des ehemaligen Straßenverlaufes ebenfalls nicht einer Bebauung zugeführt werden. Zudem soll der Bereich zur Kirche hin freigehalten bleiben. Aus diesem Grunde ist hier ebenfalls eine Grünfläche festgesetzt, z. T. sind hier bestandsorientiert auch Stellplätze zulässig.
Weiterhin ist südlich des Schlachtereibetriebes eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Hier soll eine Obstwiese entstehen. Gegen diese Planung wurde seitens des Betreibers der Schlachterei vorgebracht, dass zur Aufrechterhaltung der Betriebsstätte es von Vorteil wäre, wenn auf dem gemeindeeigenen Grundstück eine Möglichkeit zum Wenden errichtet werden könnte.
Der Anregung auf Veränderung der Planungen wurde nicht gefolgt. Die angesprochene öffentliche Grünfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Moormerland, sie ist als Anpflanzfläche geplant, um auch einen Immissionsschutzpuffer zur nächsten Baufläche und zum festgesetzten Kinderspielplatz zu schaffen. Außerdem stellt sie eine innergebietliche Kompensationsmaßnahme dar. Als gewünschte Wendemöglichkeiten für Kraftfahrzeuge müssten in diesem Bereich Bauflächen ausgewiesen werden. Dies ist jedoch nicht Ziel der Planung. Bei einer Ausweisung von Bauflächen wären die lärmschutztechnischen Auswirkungen, die diese Planung mit sich bringen wird, nicht abschätzbar. Es ist davon auszugehen, dass in diesem Fall die nächsten daran angrenzenden Wohngebiets und Gemischte Nutzungen nicht umsetzbar wären.

Sollte der Betrieb sich in Zukunft erweitern wollen, wäre eine Aussiedlung aus dem beengten und zentralen Bereich Neermoors vermutlich unumgänglich.

Im weiteren ist gemäß des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) ist im Bebauungsplanbereich ein Kinderspielplatz in einer Größe (Nettofläche) von mindestens 300 m² bzw. 2 % der zulässigen Geschossfläche vorzusehen.

Im Rahmen der Aufstellung des zunächst ungeteilten Bebauungsplanes Nr. N 10 wurde entsprechend der Vorgabe aus dem NSpPG und unter Berücksichtigung des gesamten Bebauungskonzeptes nördlich des

Meedlandzugschlootes eine zentral gelegene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgewiesen.

Bedingt durch die geänderten Planungsrahmenbedingungen und der Teilung des Bebauungsplanes Nr. N 10 in Teil A und B war für das Plangebiet Teil A kein zusätzlicher Kinderspielplatz vorgesehen.

Bei dem zu beplanenden Gebiet des Bebauungsplanes Nr. N 10 Teil A handelt es sich vorwiegend um bebaute Bereiche. Lediglich in einem Teilbereich südlich des Meedlandzugschlootes ist zusätzliche Wohnbebauung geplant. Die hier vorgesehenen Grundstückssituationen ermöglichten jedoch keine erneute Flächenausweisung für eine erforderliche öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz.

Der im Bebauungsplan Nr. N 10 vorgesehene Kinderspielplatz befindet sich im Teil B und ist für beide Plangebiete ausreichend groß bemessen und für Kinder aus beiden Plangebieten auf kürzestem Weg erreichbar.

Der Landkreis Leer forderte bei der Aufstellung des Teilbereiches A den rechnerischen Nachweis, dass der Kinderspielplatz im Teil B für die Gebiete A und B ausreichend dimensioniert ist. Für den Teilbereich A war ein Bedarf von 243 m² ermittelt worden.

Nachweis des Kinderspielplatzes für den Gesamtbereich:

Spielplatzbedarf : (2% der zul. Grundfläche (GRZ) oder Geschoßfläche (GFZ))							
Bebauungs-plan Nr.	Nutzungsart	m²	GFZ	Geschoß-Fläche	mind. Spiel-pl.-größe (m²)	ausge. Spiel-platzfl. (m²)	+ / -
N 10 B	WA	7.874	0,5	3.937,00	78,74		
	MI (½ GFZ*)	15.939	0,8	6.375,60	127,51		
N 10 A					243,00	653,00	
erforderlich					449,25	653,00	+ 203,75

*) Anteil Wohnen im Mischgebiet

Es ergibt sich also ein Gesamtbedarf von 449 m² für einen Kinderspielplatz. Der hier festgesetzte Spielplatz verfügt über eine Größe von ca. 653 m² (siehe städtebauliche Daten) und entspricht somit den Erfordernissen.

5.4. ERHALTENSWERTER BAUM- UND STRAUCHBESTAND

Zur Sicherung der Grünstruktur im Plangebiet werden Einzelbäume ab einem Stammumfang von 1,00 m, gemessen 1,00 m oberhalb des Erdbodens, als zu erhalten festgesetzt.

Dies betrifft die Bäume auf einigen bereits bebauten Grundstücken. Dieses Erhaltungsgebot gilt auch für die Bäume, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bestehen.

Die vorhandenen Bäume sind dabei für die Dauer ihres natürlichen Lebensalters zu erhalten und turnusmäßig zu pflegen. Bei natürlichem Abgang erhaltenswerter Bäumen sind Ersatzpflanzungen zu tätigen.

Bei einer erforderlichen Ersatzpflanzung sollten ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze verwendet werden (Hochstamm 18 - 20 cm, mit Ballen).

5.5. WASSERFLÄCHEN

Der ausgewiesene Wasserzug im südlichen Plangebietsbereich trägt zur Oberflächenentwässerung des Plangebietes bei. Der Graben wurde bei der Planung berücksichtigt und bleibt erhalten.

6.0 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

6.1. ALTABLAGERUNGEN

❑ ALTABLAGERUNG NR. 457 014 405

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich an der Bahnhofstraße die Altablagerung Nr. 457 014 405. Dabei handelt es sich um eine ehemalige Hausmüll- und Bauschuttdeponie. Auf Anregung des Landkreises Leer sollten hier auch die Grundwasserpfade untersucht werden. Dies hat die Gemeinde Moormerland veranlasst. Das Ingenieurbüro H & M aus Hesel hat die Grundwasserpfade im Bereich der Altablagerung mittels dreier Bohrungen untersucht.[6] Dabei kommt das Büro zu dem Ergebnis, dass die Pfade zwar in südwestlicher Richtung führen, zusammenfassend wird aber festgestellt, dass die Belastungen dermaßen niedrig sind, dass sie einer Nutzung als Bauland nicht entgegenstehen. Nahezu alle Parameter liegen unterhalb oder geringfügig innerhalb des Prüfwertes nach den Empfehlungen des LAWA (Landesarbeitsgemeinschaft Wasser) von 1994.

Aus Gründen der Sicherheit weist die Gemeinde Moormerland jedoch darauf hin, dass im Bereich des Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. N 10 Teil A die Entnahme von Grundwasser nicht erfolgen sollte.

6.2. IMMISSIONSSCHUTZ

❑ LÄRMIMMISSION

Zur Ermittlung der Verkehrslärmsituation an der B 70, L 2 und der Schienenverbindung Emden-Leer der Bundesstraße 213 hat die Gemeinde Moormerland ein Gutachten[7] erstellen lassen.

Vorgabe der Untersuchung war die ggf. notwendige Errichtung einer Lärmschutzwand zum Schutz vor Schienenverkehrslärm. Zudem sollten notwendige passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Schallimmissionen aus Verkehrslärm angegeben werden.

Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauungs- und Gebietsstruktur ist die Errichtung von Lärmschutzwällen oder –wänden im Bereich des Plangebietes aus städtebaulichen Gründen nicht möglich bzw. nicht erwünscht. Des Weiteren ist die Wirksamkeit eines Lärmschutzwalles mit städtebaulich verträglicher Höhe im (Süd-) Westen zur Abschirmung des Schienenverkehrslärms auf Grund der Entfernungsverhältnisse und Beugungseffekte gering bzw. nicht relevant. Dies betraf insbesondere auch den Bereich der Obergeschosse. Insofern war hier eine Lösung nicht zu erzielen.

Daher waren zum Schutz der Wohn- und Aufenthaltsräume ausschließlich passive Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln.

Auch der Schutz der Außenwohnbereiche war zu berücksichtigen.

Gemäß dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind schalltechnische Orientierungswerte vorgegeben, die im Rahmen der städtebaulichen Planung anzustreben sind. Für Verkehrslärmeinwirkungen auf allgemeine Wohngebiete gelten nach DIN 18005 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, für Mischgebiete jeweils 5 dB(A) mehr. Der Be-

---

6 H&M Ingenieurbüro: Hydrologische Erkundung der Altablagerung Nr. 457 014 405. Neermoor - Bahnhofstraße. Hesel, Februar 1998

7 Zech Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnischer Bericht Nr. LL 2350.1/01 über die zu erwartende Verkehrslärmsituation durch Straßenverkehr im Bereich des Bebauungsplans Nr. N 10 B der Gemeinde Moormerland. Lingen, den 15.02.2006

urteilungszeitraum tags bezieht sich auf die Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr, der Beurteilungszeitraum nachts auf die Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist zusätzlich angegeben, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen die schalltechnischen Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können. Dies ist im Plangebiet wegen der angrenzenden Verkehrswege eindeutig gegeben. Dabei ist gesondert auch zu berücksichtigen, dass hier die bestehenden Verkehrswege von nahezu allen Seiten auf das Plangebiet einwirken, durch bestehende Bebauung jedoch auch bereits zumindestens in Teilen bereits ein zusätzlicher Schutz besteht, der jedoch nicht weiter in die Berechnungen eingeflossen ist.

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere Maßnahmen, wie geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung oder passive Schallschutzmaßnahmen, planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) bzw. von 64 / 54 DB(A) bei Mischgebieten sollten jedoch im Rahmen der Bauleitplanung nicht ohne zusätzliche Maßnahmen überschritten werden. Diese Immissionsgrenzwerte sind im Sinne der 16. BImSchV mit gesunden Wohnverhältnissen in den genannten Gebieten vereinbar.

Die Verkehrsdaten für die L 2 sowie die B 70 wurden der Verkehrszählung 2000 des Straßenbauamtes Aurich entnommen und eine Trendprognose für das Jahr 2015 eingeschätzt. Für die Bahnhofstraße wurde aufgrund der geringen Belastung von keinen relevanten Verkehrsimmissionen ausgegangen.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h wurde weiterhin bestandsorientiert in die Berechnungen eingestellt.

Wie die Ergebnisse zeigen, wird der schalltechnische Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Mischgebiete von tags 60 dB(A) in einem Teil des Planungsgebietes eingehalten. Überschreitungen treten allerdings in anderen Teilen auf, so dass tlw. sogar der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) überschritten ist. Für diesen Bereich sind Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig.

Für den Bereich der Allgemeinen Wohngebiete wird der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) tags bei freier Schallausbreitung insgesamt überschritten, der Grenzwert von 59 dB(A) jedoch eingehalten. Demzufolge wären Außenwohnbereiche unter Berücksichtigung der Vorbelastung generell zulässig.

In Bezug auf die Wohn- und Aufenthaltsräume werden im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet die schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts überwiegend vollständig überschritten, so dass grundsätzlich zum Schutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen sind.

Die Einstufung der Lärmpegelbereiche erfolgt auf der Basis der DIN 4109 unter Zugrundelegung des maßgeblichen Außenlärmpegels für die Tageszeit. In der Anlage 6 des Gutachtens sind die Lärmpegelbereiche für das ungünstiger gelegene Obergeschoss dargestellt. Wie die Darstellung zeigt, sind die betroffenen Erd- und Obergeschosse in die Lärmpegelbereiche II bis V einzustufen.

In den Lärmpegelbereichen (LPB) II bis V ergeben sich demzufolge gemäß DIN 4109 für die Aufenthaltsräume in Wohnungen folgende Anforderungen an die Bauausführung der gesamten Außenfassaden (erforderliche resultierende Schalldämm-Maße R'w,res der Fenster).

LPB III	Für Aufenthaltsräume von Wohnungen erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res = 35 dB Für Büroräume o. ä. erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res = 30 dB
LPB IV	Für Aufenthaltsräume von Wohnungen erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res = 40 dB Für Büroräume o. ä. erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res = 35 dB
LPB V	Für Aufenthaltsräume von Wohnungen erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res = 45 dB Für Büroräume o. ä. erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res = 40 dB

Regelungen für den Lärmpegelbereich II werden jedoch nicht als notwendig erachtet, weil die entsprechenden Anforderungen bereits über die Regelungen der geltenden Wärmeschutzverordnung erfüllt sind.

Nachts werden im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel von > 50 dB(A) auftreten. Bei Überschreitung eines Beurteilungspegels von 50 dB(A) nachts ist nach VDI 2719 das ungestörte Schlafen bei auf Kipp stehenden Fenstern nicht mehr möglich. Hier sind daher zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen für Fassaden von Schlafräumen zum Beispiel in Form von schallgedämpften integrierten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche sind in einigen Bereichen Terrassen u. ä. ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Diese Maßnahmen können auch bestehende Gebäude darstellen. Die Bereiche sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen

Die entsprechenden Vorschläge für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind vollständig in den Bebauungsplan übernommen worden. Der Lärmpegelbereich V war jedoch nicht weiter zu berücksichtigen, weil hiervon allein nicht überbaubare Flächen der Mischgebiete und ein Teil der Gemeinbedarfsfläche für die Kirche betroffen waren. Für diese Bereiche sind Neubauten nicht möglich bzw. sie betreffen im Fall des Kirchengebäudes den Bestand.

Somit bestehen laut Gutachten aus schallschutztechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes N 10 Teil B zwecks Ausweisung von Flächen als allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet.

Der Landkreis Leer verwies darauf, dass das Verwaltungsgericht Oldenburg in seiner jüngsten Entscheidung und das OVG Lüneburg in seiner Entscheidung vom 09.11.2000 darauf abgestellt hat, dass es zu einer sachgerechten Planung gehört, dass ein Allgemeines Wohngebiet nach Möglichkeit dort ausgewiesen wird, wo dessen Voraussetzungen eingehalten werden können. Grundsätzlich wurde in der Entscheidung des OVG Lüneburg ausgeführt, dass es mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht zu vereinbaren und deshalb auch fehlerhaft ist in der Abwägung, wenn z. B. entlang der Kreisstraße nur die Richtwerte für ein Mischgebiet an den der Straße abgewandten Seiten erreicht werden können. Ferner hat das Verwaltungsgericht Oldenburg in der zitierten Entscheidung darauf abgestellt, dass der Schutzanspruch des Wohnens auch für die Außenwohnbereiche gilt und somit auch die Außenwohnbereiche entsprechend zu schützen sind.

Die Gemeinde Moormerland hat im Rahmen Ihrer Abwägung dargelegt, dass auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchVO teilweise überschritten werden. Bei der 16. BImSchVO handelt es sich um bindende Grenzwerte bei der Errichtung und Änderung von Straßen und Schienenwege, welche auch hinsichtlich der Bindungswirkung ihre Anwendung in der Bauleitplanung finden. Eine Überschreitung dieser Grenzwerte ist lt. Landkreis Leer somit nicht möglich

Es ist jedoch festzuhalten, dass durch die Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zumindest innerhalb der Gebäude gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden. Außerhalb der Gebäude wurde für einige Bereiche Außenwohnbereichen ausgeschlossen.

Weitere Lösungsmöglichkeiten bestehen an diesem Standort aber nicht mehr. Die Gemeinde Moormerland gewichtet hier die Innenentwicklung von Neermoor höher als die vollständige Einhaltung aller Lärmwerte, Die Alternative einer Entwicklung in den Außenbereich hinein hält sie nicht für sinnvoll. Aus diesem Grunde hält sie an den Planungen fest, obwohl sie weiß, dass für einige Grundstücksflächen die Lärmwerte im Freiraum nicht eingehalten werden können. Grundlage der Berechnungen ist jedoch jeweils die freie Schallausbreitung gewesen, bei Berücksichtigung bestehender Bebauung können im Schallschatten der zugehörigen Gebäude jeweils der Orientierungswert für ein Mischgebiet eingehalten werden. Dies gilt dem Gutachten zufolge voraussichtlich auch für Wohngebäude im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes im direkten Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude. Insofern hält die Gemeinde Moormerland eine Wohnbebauung für vertretbar.

Die Deutsche Bahn AG weist auf ihren Bestandsschutz und darauf hin, dass ihr gegenüber keine Forderungen wegen der Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb abzuleiten sind.

❑ GERUCHSIMMISSION

Im Plangebiet befindet sich eine Schlachterei. Hierzu hat das Gewerbeaufsichtsamt bereits in der Vergangenheit darauf hingewiesen, dass die Gemeinde den Nachweis erbringen muss, dass der Betrieb der Schlachterei mit der geplanten Nutzung im Plangebiet vereinbar ist.

Zur Prüfung dieser Planungsproblematik hat die Gemeinde Moormerland die Erstellung einer Geruchsimmissionsermittlung in Auftrag gegeben.

Im Zusammenhang mit der Erstellung der Geruchsimmissionsermittlung durch das Büro Zech GmbH wurde eine Geruchsuntersuchung durchgeführt. Damit wurde die Geruchssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung - Wohngebiete und Mischgebiete in Bezug auf die Schlachterei - quantifiziert. Demzufolge sind hier nur rechnerische Belastungen von 0-1% an Geruchsstunden vorhanden. Mit Hilfe einer Nahbereichsbeurteilung wurden dagegen ermittelt, dass, ausgehend von der Mistplatte auf dem Grundstück, in diesem Gebiet höhere Geruchsbelastungen vorliegen. Diese können bis zu 24 – 58 % der Jahresstunden betragen. Aufgrund der Verdünnung der Geruchsstoffe auf dem Ausbreitungsweg wird vom Gutachterbüro deshalb empfohlen, einen Abstand von 25 vom Immissionsort einzuhalten.

Unter Berücksichtigung der ermittelten Geruchssituation bestehen daher laut der Firma Zech aus geruchstechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in einem Abstand von 25 m zu dem Schlachtereibetrieb.

Die geplanten und vorhandenen Nutzungen des Bebauungsplangebietes Nr. N 10 Teil B werden somit durch die Geruchsemissionen der Schlachterei nicht unzulässig beeinträchtigt.

Das Gutachten zur Geruchsimmissionsermittlung ist dem Anhang zur Begründung beigefügt.

6.3. EINGRIFFSREGELUNG

6.3.1. AUSWIRKUNGEN

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert, da mit der Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft verbunden sind.

❑ AUSWIRKUNGEN AUF TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT

Die Versiegelung und damit der Verlust von Vegetationsfläche wird als erhebliche Beeinträchtigung für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt gewertet. Zudem werden Bezüge zwischen den landwirtschaftlichen Nutzflächen und den umgebenden Gärten verändert.

❑ AUSWIRKUNGEN AUF DEN BODEN

Durch Bodenabtrag und Flächenversiegelung verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensgrundlage und Lebensraum, Bestandteil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Die wesentliche Aufgabe im Stoffhaushalt einer Landschaft und für die Stabilität von Ökosystemen geht verloren.

Betroffen ist Pseudogley-Podsol überwiegend unter landwirtschaftlicher und gärtnerischer Nutzung. Die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen sind als erheblich einzustufen.

❑ AUSWIRKUNGEN AUF GRUNDWASSER UND OBERFLÄCHENWASSER

Das auf zukünftig versiegelter Fläche anfallende Niederschlagswasser kann nicht direkt in den Boden und anschließend in das Grundwasser gelangen. Die Grundwasserspende wird entsprechend reduziert. Vor dem Hintergrund der vergleichsweise geringen Grundwasserneubildungsrate von unter 100 mm/a wird an dieser Stelle davon ausgegangen, dass die Beeinträchtigungen des Grundwassers die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung ist die vollständige Überplanung des in Nordsüdrichtung verlaufenden Grabens im Osten des Gebiets.

❑ AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Kleinklimatisch wird das Klima zu einem Stadtrandklima bzw. Stadtklima verändert. Darüber hinausführende Veränderungen sind nicht zu erwarten. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes gegeben.

❑ AUSWIRKUNGEN AUF DIE LUFT

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft sind aufgrund der geplanten Nutzung des Geländes und der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der einschlägigen Gesetze und Rechtsverordnungen nicht zu erwarten.

❑ ERHEBLICHE AUSWIRKUNGEN AUF DIE LANDSCHAFT

Der relativ offene Charakter der Fläche wird zugunsten siedlungstypischer Strukturen (Bebauung, Parkplätze und Zufahrtsstraßen) überprägt. Die Fläche wird in den Siedlungsraum von Neermoor integriert, so dass die landwirtschaftlichen Aspekte des Geländes vollständig verschwinden. Die Bebauung lehnt sich an bestehenden Strukturen an. Da kein wertgebender Raum betroffen ist, wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

❑ DARSTELLUNG VON LANDSCHAFTSPLÄNEN

Die Planung widerspricht nicht konkreten Zielen des Landschaftsplans.

6.3.2. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN

❑ STANDORTWAHL

Die Bauflächen liegen innerhalb schon umbauter Flächen. Der Verbrauch freier Landschaft bleibt gering.

Es sind keine aus Sicht von Natur und Landschaft 'wichtigen Bereiche' betroffen[8]

❑ ERHALT WERTVOLLER EINZELBÄUME

Die wertvollen Bäume im Plangebiet mit einem Stammumfang von 1,00 m (in einem Meter Stammhöhe) sind bestimmt und im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt.

Abgängige Bäume oder auf Grund einer Befreiung beseitigte Bäume sind durch hochstämmige standortheimische Laubbäume (StU 18-20) ersetzt. (textl. Festsetzung Nr. 5). Geeignete Arten sind im Anhang aufgeführt.

❑ MINIMIERUNG DES EINGRIFFES IN DEN WASSERHAUSHALT - REGENRÜCKHALTUNG

Der Meedlandzugschloot bleibt als offener Gewässerzug erhalten.

Die Bodenverhältnisse sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser wenig geeignet. Entsprechend soll das auf den neu versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser direkt oder über Regenwasserkanäle in den Meedlandzugschloot geleitet werden.

❑ EMPFEHLUNGEN ZUR REDUZIERUNG DER VERSIEGELUNG

Durch die Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß können Auswirkungen auf den Naturhaushalt und insbesondere für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften gering gehalten werden.

Deshalb sollten die Erschließungs- und Anliegerstraßen unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse so flächensparend wie möglich angelegt werden. Vorgesehene Fuß- und Radwege könnten mit geeigneten Materialien wasserdurchlässig befestigt werden. Gleichfalls könnten für PKW-Stellplätze durchlässige Befestigungen vorgesehen werden.

Die Gemeinde könnte die privaten Bürger auf die mit der Baumaßnahme und dem Grundstücksbau verbundenen Beeinträchtigungen aufmerksam machen. Merkblätter könnten über die Möglichkeiten der umweltschonenden Grundstücksgestaltung informieren, um so die Sensibilität der Bürger für das Thema zu wecken.

6.3.3. MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH

❑ MAßNAHMEN IN DEN PRIVATGÄRTEN

Zur Auflockerung des Siedlungsbildes und Erhöhung des Gehölzanteils ist gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzt, dass 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen sind (textl. Festsetzung Nr. 6.1).

---

8 vgl. LP-Moormerland 1998

Des Weiteren ist festgesetzt, dass pro 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Obstbaum zu pflanzen ist (textl. Festsetzung Nr. 6.2). Damit soll sowohl das Ortsbild aufgelockert als auch Nahrungsgrundlage für die Fauna und hier insbesondere Insekten geschaffen werden.

❑ ANLAGE UND EXTENSIVPFLEGE VON OBSTWIESEN IN DEN GRÜNFLÄCHEN

Die Grünflächen im östlichen Plangebiet wird zwischen den Stellplätzen und der Verkehrsfläche Fuß- und Radweg und im westlichen Plangebiet nördlich des Spielplatzes werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit geeigneten Obstbäumen bepflanzt und extensiv als Obstwiesen entwickelt und gepflegt. Die Wiesenfläche wird mit einer krautreichen Saatgutmischung angesät und zwei Mal im Jahr gemäht. Die erste Mahd eines Jahres sollte nach dem 15.Juli durchgeführt werden.

❑ WEITERE EMPFEHLUNGEN FÜR MAßNAHMEN IM PLANGEBIET

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Räumstreifen und die sonstigen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage werden nach den Unterhaltungserfordernissen gepflegt und unterhalten. Für die gewünschte Vegetationsbedeckung können geeignete Grünland- oder Grassaatmischungen eingebracht werden. Auf Düngung kann verzichtet werden und eine übermäßige Rasenpflege ist nicht erforderlich, so dass davon ausgegangen wird, dass nicht mehr als zweimal im Jahr gemäht wird.

Für weitere Maßnahmen mit ausgleichender Wirkung auf Natur und Landschaft und zur Auflockerung des Ortsbildes seien beispielhaft folgende Empfehlungen aufgeführt:

- Einfriedung der Privatgrundstücke mit Hecken aus standortheimischen Gehölzarten,
- Pflanzung von Straßenbäumen in den Verkehrsflächen, Extensivpflege des Begleitgrüns.
- Extensivpflege des Meedlandszugschlootes, Entwicklung eines artenreichen vielfältigen Grabenrandstreifen

6.3.4. ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. N 10B umfasst ca. 4,8 ha. Für die Bilanzierung sind die Flächen relevant, für die der Bebauungsplan eine Nutzungsänderung vorsieht.

Nutzungsart / Festsetzung	vorhandene Nutzung		geplante Nutzung		Gesamt	
	m²	%	m²	%	m²	%
Allgemeines Wohngebiet (WA)			7.874	16,35 %	7.874	16,35 %
Mischgebiet (MI)	8.130	16,88 %	7.809	16,22 %	15.939	33,10 %
Flächen für den Gemeinbedarf	2.221	4,61 %	435	0,90 %	2.656	5,52 %
Straßenverkehrsfläche	8.349	17,35 %	2.987	6,21 %	11.336	23,55 %
davon : Fuß- u. Radweg			516	17,39 %		
Öffentliche Grünfläche	3.996	8,30 %	4.475	9,30 %	8.471	17,60 %
davon : Parkanlage	3.996	100,00 %	1.957	43,73 %		
Grünanlage, Räumstreifen (RS)			994	22,21 %		
Grünanlage			871	44,51 %		
Spielplatz			653	14,59 %		
Private Grünfläche			490	1,02 %	490	1,02 %
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	1.364	2,83 %			1.364	2,83 %
Summe	24.060	49,99 %	24.070	50,01 %	48.130	100,00 %

Die Flächen, für die der Bebauungsplan die bestehenden Nutzungen manifestiert, umfassen ca. 2,41 ha. Des Weiteren ist zu beachten, dass ein Teil des Plangebietes als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu werten ist, für die keine Maßnahmen zum Ausgleich vorzusehen sind. Das betrifft eine Bauzeile entlang der Kirchstraße (Festsetzung als Mischgebiet) und die Vergrößerung der Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche). Es werden 3.000 m² in Ansatz gebracht.

Als eingriffsrelevante Schutzgüter sind Pflanzen und 'Tiere' sowie Boden ermittelt worden. Im Folgenden erfolgt die Eingriffsbilanzierung auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Niedersächsischen Städtetages (1996).

❑ MOORMERLAND, BEBAUUNGSPLAN NR. N 10B

Eingriffsbilanzierung nach dem Niedersächsischen Städtetag*

Geplante Nutzung / Biotoptyp	Gesamt-festsetzung m²	davon Nutzung im Bestand m²	Geplante Neunutzung m²	davon bisher Biotoptyp	Fläche m²	Wert faktor	Bestands-flächenwert	Planung Nutzungsart / Biotoptyp		m²	Wert faktor	Planungs-flächenwert
1. Allgemeines Wohngebiet (WA)	7.874	0	7.874					7.874 WA				
				Intensivgrünland (GI)	7.724	2,0	15.448,0	versiegelte Fläche	45%	3.543	0,0	0,0
				Nährstoffreicher Graben, UHM	150	3,0	450,0	Garten	55%	4.331	1,5	6.496,1
2. Mischgebiet (MI)	15.939	8.130	7.809					7.809 MI				
				Intensivgrünland (GI)	4.044	2,0	8.088,0	davon § 34er Bereich		3.015	o.W.	
				Halbruderalstandorte (UHM)	750	2,5	1.875,0	davon verbleibt	4.794			
				§ 34er Bereich	3.015	o.W.		davon versiegelt	75%	3.596	0,0	0,0
					7.809			davon Garten	25%	1.199	1,5	1.797,8
3. Flächen für den Gemeinbedarf	2.656	2.221	435					435				
				Siedlungsbiotope (GIE/BZE)	435	2,0	870,0	Siedlungsbiotope (GR,ER, TF,BZN)		435	1,0	435,0
4. Straßenverkehrsfläche	11.361	8.394	2.967					2.967 Verkehrsfläche				
				Intensivgrünland (GI)	2.442	2,0	4.884,0	davon versiegelt		2.451	0,0	0,0
				Rasen, Grünland (GR, GIE)	200	1,5	300,0	davon Seitenstreifen (GR)		516	1,0	516,0
				Graben, Ruderlaflur	325	3,0	975,0					
					2.967							
5. Öffentliche Grünfläche	8.471	3.996	4.475					4.475 Grünfläche				
				Intensivgrünland	2.861	2,0	5.722,0	davon Stellplätze		560	0,0	0,0
				Ruderalflur (UHM)	1.034	2,5	2.585,0	davon Obstwiese bei den Stellplätzen		760	3,0	2.280,0
				Parkplatz (TFW, ER)	220	0,5	110,0	davon Obstwiese (nördl. Spielplatz)		680	3,0	2.040,0
				Lagerfläche (EL)	360	0,5	180,0	davon Spielplatz		643	1,0	643,0
					4.475			davon Grünanlage Räumstreifen		994	2,0	1.988,0
								sonstige Grünfläche "Parkanlage"		908	2,0	1.816,0
										4.745		
6. Private Grünfläche	490		490	Ziergarten	490	1,0	490,0	490	Ziergarten	490	1,0	490,0
7. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft...	1.364	1.364	0									
Zwischensummen		24.105	24.050					24.050		24.320		
Gesamt	**48.155**						**41.977,0**					**19.101,8**
	0											
Defizit												**-22.875**

* Hinweise zu den Biotopwerten:
Im Bestand wird UHM auf Grund der vorhandenen Fundamentreste und der allgemein im Siedlungsbereich anzunehmenden Störungen mit einem um 0,5 reduzierten Wertfaktor berechnet. Für Rasen und Grünland wird der gemittelte Wertfaktor 1,5 veranschlagt. In der Planung begründen die Pflanzgebote für die Hausgärten einen um 0,5 erhöhten Wertfaktor 0,5. Die Grünflächen werden wie Sonstige Grünanlagen / PZ pauschal mit dem Wertfaktor 2 berechnet.

6.3.5. ERSATZMAßNAHMEN

Für das vorstehend ermittelte Defizit von 22.875 Werteinheiten sind Kompensationsmaßnahmen bereitzustellen.

Für Ersatzmaßnahmen steht das Flurstück 12 der Flur 8 in der Gemarkung Tergast zur Verfügung. Das Flurstück hat eine Flächengröße von 24.909 m².[9]
Die Fläche stellt sich derzeit als Grünland dar und ist randlich durch Gräben gefasst.

Gemäß des Landschaftsplanes der Gemeinde Moormerland befindet sich die Ersatzfläche im Kompensationssuchraum des Niederungsgebietes des Fehntjer Niederung.[10]

Als Entwicklungsziele bzw. Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind der Grünlandschutz unter dem Aspekt der Sicherung bzw. Entwicklung von artenreichen Grünländereien, des Wiesenvogelschutzes und des Schutzes von Äsungs- und Rastflächen mit einem entsprechenden Wassermanagement sowie das Freihalten der offenen Landschaft von baulichen Anlagen und Gehölzen angezeigt.

Für die Landschaftsentwicklung dieses Raumes wird zudem vorgegeben:

- Sicherung und Entwicklung des Vernetzungspotentials (Biotopverbund),
- naturnahe Entwicklung bestehender Gewässer,
- Anhebung von Wasserständen, Gewässerunterhaltung in Abstimmung mit den Anforderungen aus Sicht von Natur und Landschaft,
- Umwandlung von Acker in Grünland / Vermeidung von Grünlandumbruch,
- Schutz von Wiesenvögeln, Rast- und Äsungsflächen,
- keine Gehölzpflanzungen,
- Entwicklung kleinflächiger Sonderstandorte.

Aufgrund der Bedeutung des Bereiches für Wiesenvögel und in Anlehnung an den Landschaftsplan wird als Entwicklungsziel eine Extensivierung des Grünlandes und die Entwicklung zu Feuchtgrünland angestrebt.

Voraussetzung für die Entwicklung extensiv genutzten Feuchtgrünlandes sind geeignete Grundwasserstände und entsprechende Wasserhaltungsmaßnahmen.

❑ ALLGEMEINE NUTZUNGS- / BEWIRTSCHAFTUNGSAUFLAGEN

- Keine maschinellen Bewirtschaftungsmaßnahmen jeglicher Art (z. B. Walzen, Schleppen, Mähen) in der Zeit vom 01.03. bis zum 20.06. eines jeden Jahres.
- Ein Grünlandumbruch ist unzulässig. Zulässig zur Erneuerung der Grasnarbe ist Nachsaat als Übersaat.
- Die Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage sowie von Heuballen und das Abstellen von Geräten ist unzulässig.
- Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen sowie Veränderungen des Bodens (Bodenrelief) dürfen nicht durchgeführt werden. Die Beseitigung von Geländeunebenheiten (Senken und Blänken) ist nicht zu-

---

9 s. Lagepläne im Anhang

10 Gemeinde Moormerland: Landschaftsplan, Entwicklungsbereich F3, s. Karte 8, Moormerland 1998

lässig. Zulässig bleibt die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben und Grüppen; eine Neuanlage derartiger Entwässerungsanlagen ist nicht statthaft.

- Vorhandene Dränagen sind zu verschließen.
- Die Flächen sind jährlich zu bewirtschaften.
- Die Anwendung von Pestiziden ist unzulässig. Eine Tipula-Bekämpfung ist nur mit vorheriger Zustimmung der Verpächters / der unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Zur Aushagerung der Fläche keine Düngung und Kalkung in den ersten fünf Jahren.
- Danach ist eine Düngung der Fläche nur dann zulässig, wenn die Bodenwerten unterhalb der Bodenklasse C liegen (keine Düngung vor dem 21.06. eines jeden Jahres).
- Entlang der Gräben aufkommende Gehölze sind alle 3 – 5 Jahre zu entfernen.

Mit der Extensivierung und Entwicklung zu Feuchtgrünland können artenreiche Pflanzengemeinschaften entstehen, die einer Vielzahl von Tierarten Lebensräume oder Teillebensräume bieten. Landschaftsuntypisch hoher Gehölzaufwuchs wird durch die wiederkehrende Pflege unterdrückt.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann von den genannten Auflagen abgewichen werden.

Die Kompensationsfläche erreicht durch die beschriebenen Maßnahmen eine höhere Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften und insbesondere für Wiesenvögel. Gleichfalls wird durch die Sicherstellung der Extensivnutzung das Schutzgut Boden begünstigt.
Die damit einhergehende Aufwertung für Natur und Landschaft wird mit einem um 1 erhöhten Wertfaktor bemessen. Damit wird ein Flächenanteil von 22.875 m² dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 Teil B zugeordnet und der Ausgleich ist vollständig sichergestellt.

6.3.6. UMWELTBERICHT / PRÜFUNG DER ERFORDERLICHKEIT EINER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Gemäß Artikel 4 der Richtlinie 85/337/EWG des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten in der Fassung der Richtlinie 97/11/EG vom 3. März 1997 (UVP-Änderungsrichtlinie) in Verbindung mit Nr. 7 des Anhanges I der Richtlinie zu prüfen, ob eine formelle Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Der untere Schwellenwert von mind. 20.000 m^2 an Grundfläche für Städtebauprojekte, was eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bedingt hätte, wird hier jedoch bei weitem nicht erreicht, so dass ein Erfordernis zur Durchführung einer formellen Umweltverträglichkeitsprüfung nicht gegeben ist.

7.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 BAULICHE NUTZUNG

MISCHGEBIETE (MI)

1. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind die gem. § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO):
   - Gartenbaubetriebe,
   - Tankstellen.

2. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) sind Spielhallen im Sinne von 33i GewO nicht zulässig (§ 1 (9) BauNVO).
3. In den Mischgebieten (MI) ist die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind somit Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO.

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (WA)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet folgende Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 + 5 BauNVO nicht zulässig.

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 2 EINZEL- UND DOPPELHAUSBEBAUUNG, ANZAHL DER WOHNUNGEN, GEBÄUDELÄNGE

1. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im Plangebiet in den für Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesenen Bereichen maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Bei den Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da sie einen eigenständig nutzbaren Gebäudeteil darstellt.
2. In den für Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehenen Bereichen dürfen die Einzelgebäude die Länge von 18 m nicht überschreiten. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

§ 3 FIRST- UND TRAUFHÖHENBEZUGSPUNKTE (FH/TH), OBERKANTE DES FERTIGFUßBODENS (OKFF)

1. Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Trauf-, First- und Fußbodenhöhen ist jeweils die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt.
2. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie der aufgehenden Wandaußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut; Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Gauben und andere bauliche Teile, die aus der Dachhaut herausstehen, Krüppelwalme, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine höhere Traufe als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen.
3. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.
4. Der obere Bezugspunkt für die Fußbodenhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des Gebäudes (gem. § 9 (2) BauGB und gem. § 18 BauNVO).

§ 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, OFFENE GARAGEN (CARPORTS), GENEHMIGUNGSFREIE BAULICHE ANLAGEN

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen, offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) und i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 69 (1 und 6) NBauO i. V. m. dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze.
2. In dem Bereich, wo gemäß § 9 (1) Ziffer 11 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege angrenzend festgesetzt sind, ist eine Bebauung gemäß § 12 NBauO zulässig.

§ 5 ERHALT VON EINZELBÄUMEN

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Einzelbäume sind gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind entsprechend nachzupflanzen.

§ 6 PRIVATGÄRTEN

1. 20% der Privatgärten sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
2. Pro 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, einheimischer Obstbaum zu pflanzen.
3. Gehölzabgänge sind nachzupflanzen.

§ 7 SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

1. Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen

   Im gekennzeichneten Bereich sind für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

   Lärmpegelbereich III

   — Aufenthaltsräume von Wohnungen erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

   — Büroräume o.ä. erf. $R'_{w,res} = 30$ dB

   Lärmpegelbereich IV

   — Aufenthaltsräume von Wohnungen erf. $R'_{w,res} = 40$ dB

   — Büroräume o.ä. erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

2. Schallschutz von Schlafräumen

   Im gesamten Plangebiet sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ kann eine Lüftung von zum Schlafen geeigneten Räumen ohne schallgedämpfte Lüftungssysteme mit entsprechendem Einzelnachweis z. B. im Rahmen des zugehörigen Bauantrages erfolgen.

3. Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

   In den gekennzeichneten Bereichen sind 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 diese Lärmschutzmaßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken.

§ 8 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Obstwiese (OW)" sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) mit geeigneten Obstbäumen zu bepflanzen, als Obstwiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

§ 9 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Leitungen zur Versorgung mit Strom oder zur Telekommunikation nur unterirdisch zu verlegen. (gem. § 9 [1] 13 BauGB).

8.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich besteht aus dem Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Nr. N 10 B.

§ 2 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

Im Geltungsbereich müssen sich bauliche Anlagen in Form und Farbe sowie in der Verwendung des Materials der historischen Eigenart des Ortsbildes nach Maßgabe der §§ 3-5 anpassen.

§ 3 DÄCHER

1. Dächer sind nur als Sattel- und Krüppelwalmdächer, bei zweigeschossiger Bauweise auch als Walmdach, mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 40° bis 60° auszubilden. Bei Abwalmungen auf den Giebelseiten darf die Neigung der Abwalmung nicht geringer als die des Hauptdaches sein. Für Dachgauben und untergeordnete Gebäudeteile sind auch Neigungswinkel von 20° bis 60° zulässig.
2. Flachdächer sind für Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO) mit einer überbaubaren Fläche bis zu 36 m² zulässig. Dabei darf die Traufhöhe 2,70 m nicht überschreiten. Alle anderen Nebengebäude (§ 14 BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO) sind entsprechend den Anforderungen der örtlichen Bauvorschrift auszubauen.
3. Die Breite der Dachaufbauten darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,00 m, gemessen von der Außenkante der Wand, einzuhalten. Die Traufe ist durchgehend sichtbar zu führen.
4. Loggien und Fenstereinschnitte im Dach sind unzulässig. Dachflächenfenster sind zulässig.
5. Für die Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Dachziegel bzw. Betondachziegel zulässig. Dieses gilt nicht für in der Dachfläche liegende Fenster und für Solarelemente zur Energieversorgung. Unzulässig sind lasierte Dachziegel.

§ 4 AUßENWÄNDE

1. Die Außenwände der Gebäude sind unter Verwendung von rotem bis rotbraunem, unglasierten Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind Verblendmauersteine mit einer künstlich behandelten Oberfläche (wie z. B. genarbte oder mit Sandstrahl behandelte Steine). Im Bereich des Plangebietes können historische Gebäude ausnahmsweise hellen Putzbau aufweisen.
2. Bei Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO) bis zu einer Grundfläche bis zu 36 m² ist die Verwendung von anderen Außenwandmaterialien, die nicht unter § 4 Abs. 1 der örtlichen Bauvorschriften aufgeführt sind, zulässig.
3. Für Gesimse, Fenster- und Türumrahmungen sowie untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7 b (1, 2) NBauO und Balkonbrüstungen sind Beton-, Kunststein-, Putz- und Holzflächen bis zu einer Gesamtgröße von 10 % der jeweiligen Außenwandfläche zulässig. Die Verwendung von Glasbausteinen ist unzulässig.
4. Fenster und Eingangsöffnungen müssen ein stehendes Format aufweisen. Querformatige Fenster sind nur zulässig durch senkrechte Unterteilung von feststehenden Pfosten (mindestens 12 cm).
5. Fenster- und Eingangsöffnungen sowie Eingangszonen mit einer Größe von über 3 m² müssen durch Pfeiler, Stützen oder andere Elemente optisch gegliedert werden.

§ 5 FARBTÖNE

1. Als "rot" bis "rotbraun" gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 bis 8012.
2. Als "hell" gelten folgende RAL-Farben: RAL 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1017, 9001.

§ 6 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

1. Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme oder sonstige Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.
2. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 25.000 Euro geahndet werden.

§ 7 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften lässt sich im einzelnen wie folgt begründen bzw. konkret erläutern:

Die in dieser örtlichen Bauvorschrift festgelegten Rahmenbedingungen sind von der Bebauung des ausgehenden 19. bzw. 20. Jahrhunderts abgeleitet. Die gestalterischen Rahmenbedingungen sollen auf den gesamten Ortskern angewandt werden, um die Einheit dieses Ortsbereiches wieder herzustellen, ihn sichtbar und erlebbar zu machen.

zu 1 Geltungsbereich

Neermoor war ursprünglich als Reihen- bzw. Straßendorf angelegt. Der Charakter wurde dabei lange Zeit von den ortsansässigen Bauern und Landwirten geprägt. Dementsprechend sind auch die Gebäude gestaltet.

Bis Mitte dieses Jahrhunderts ist in Neermoor im Bereich der Süder- und Norderstaße ein reizvolles Ortsbild entstanden, das durch die großen landwirtschaftlichen Hofstellen - dem ostfriesischen Gulfhaus - und den kleinen Landarbeiterhäusern sowie den kleinteiligen Geschäftshäusern im Straßenrandbereich geprägt wird.

Gründe für das trotz unterschiedlicher Nutzung positiv erscheinende gleichartige Ortsbild sind in der Verwendung von gleichen Materialien und in den wenig geänderten Bautraditionen (Mauern, Zimmern) zu finden.

In der Nachkriegszeit wirkten sich die veränderten sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse negativ auf die Ortsgestaltung aus. So entstanden im Zuge der Siedlungsentwicklung der Ortschaft Neermoor im Süden, Norden und Nordwesten neue geschlossene Siedlungsbereiche, und auch im Bereich des historischen Ortskernes wurden auf einigen verfügbaren Freiflächen neue Wohngebäude errichtet. Ebenfalls als negative Entwicklung der Ortsbildgestaltung ist die architektonische Überformung der vorhandenen Gebäude zu werten, die durch zum Beispiel unproportionierte Wandöffnungen in den Fassaden einen Großteil ihrer Gestaltsqualitäten eingebüßt haben.

Für Gebäude aus den 60er und 70er Jahren wurden teilweise städtische Bauweisen übernommen, die nicht zum vorhandenen Baubestand passen.

Das Ziel der örtlichen Bauvorschrift ist es, die historischen Gebäude zu bewahren, Gestaltungsmängel zu korrigieren und bei Neubauten einen Gestaltungsrahmen zu setzen, so dass sich Neues und Altes harmonisch ergänzt.

Insofern soll diese Bauvorschrift eine positive Baupflege und -gestaltung bewirken und insbesondere für das gesamte Ortszentrum einen einheitlichen Gestaltungsrahmen setzen, der sich an der historischen Gestaltungsstruktur der Jahrhundertwende orientiert.

zu 3 Dächer

Typisch sind steile, geschlossene, rote bis rotbraune, gleichgeneigte Satteldächer.

Geprägt wird der Ortskern vor allem auch durch seine historische Siedlungsstruktur, die vorwiegend durch landwirtschaftliche Hofstellen und Landarbeiterhäuser bestimmt wird.

Diese alten ortsbildprägenden Gebäudetypen weisen durchaus auch Krüppelwalmdächer auf, so dass eine Zulässigkeit dieses Gebäudetypes innerhalb des Plangebietes vertretbar und als ortstypisch zu werten ist.

Um die Seitenansicht einer großen Dachfläche zu gewährleisten, dürfen Abwalmungen an der Giebelseite nicht zu flach sein. Bei Abwalmungen auf den Giebelseiten darf die Neigung der Abwalmung nicht geringer sein als die des Hauptdaches. Mit dieser Aussage ist die mögliche Abwalmung der Giebelwand hinreichend festgesetzt. Eine detailliertere Angabe bezüglich des Neigungswinkels der Abwalmung ist hier nicht erforderlich.

Dachaufbauten (Gauben) dürfen maximal ein Drittel der Trauflängen betragen. Hierdurch soll verhindert werden, dass durch zu große Dachaufbauten das Dach selbst nicht mehr in Erscheinung tritt oder ein eingeschossiges Gebäude wie ein zweigeschossiges wirkt.

Dieses Ziel wird bereits bei einer Gaubenbreite von maximal ein Drittel der Traufläge erreicht. So kann dem Bauherrenwunsch nach einem sinnvoll und gut belichteten Dachausbau Rechnung getragen werden, ohne dass das Hauptdach des Gebäudes negativ auf das Ortsbild wirkt.

Loggien und Fenstereinschnitte lassen die Dächer nicht mehr zur Wirkung kommen, deshalb sind diese ausgeschlossen. Unter Fenstereinschnitten im Dach werden Einschnitte im Dach ohne Brüstung zur Belichtung verstanden, unter Loggien begehbare und mit Brüstung versehene Einschnitte im Dach. Beides ist nicht zulässig. Dachflächenfenster zur Belichtung und Belüftung werden jedoch zugelassen.

zu 4 Außenwände

Die traditionellen ortstypischen Außenwandmaterialien der historischen Bebauung sind rote bis rotbraune Ziegel. Dies wird als das prägende Gestaltungselement für den Ortskern herangezogen.

Bedingt durch bautechnische Anforderungen und die breit gefächerte Materialwahl werden die heutigen Neubauten in der Regel nicht mehr in einem Ziegelvollsteinmauerwerk errichtet, sondern mit einem Innenmauerwerk und einem Verblendmauerwerk. Um jedoch sicherzugehen, dass das neu errichtete Verblendmauerwerk in seinem Erscheinungsbild dem historischen Ziegelmauerwerk auf jeden Fall ähnelt, sind Verblendmauersteine mit einer künstlich behandelten Oberfläche (wie z. B. genarbte oder sandstrahlbehandelte Steine) von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Daneben gibt es auch einige Putzbauten, die ebenfalls zum Ortsbild prägend beitragen.

Die Außenwände der historischen Bebauung sind nur durch wenige kleinformatige Fensteröffnungen unterbrochen. Aufrechtstehende Fensterformate mit Breiten von 0,90 m bis 1,30 m sind typisch. Um zu verhindern, dass zu große Fensteröffnungen die Außenwandflächen "ausgehöhlt" erscheinen lassen, sollen auch größere Öffnungen gegliedert sein, um den gewünschten Gesamteindruck des stehenden Fensterformates zu erreichen.

9.0 VER- UND ENTSORGUNG

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

Im Rahmen der Ausbauplanung, d. h. vor Beginn des Straßenausbaus, wird die Erweiterung der erforderlichen Trinkwasserversorgungsleitungen berücksichtigt.

Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Die damit verbundenen Standorte notwendiger Unterflurhydranten werden im Rahmen der Erschließungsplanung bearbeitet und sichergestellt. An Löschwasser sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im WA-Gebiet 48 m³ und in MI-Gebiet 96 m³/h erforderlich. Die Löschwassermengen müssen für mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen, der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten.

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Leer. Die Abfallbeseitigung wird wöchentlich durchgeführt.

Die Abwasserentsorgung findet über Anschluss an die Kanalisation und die Weiterleitung in das Klärwerk Neermoor statt.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch die Einleitung in die Regenwasserkanalisation und in den vorhandene offenen Graben. Die wasserbehördliche Erlaubnis zum Einleiten von anfallendem Oberflächenwasser des gesamten Bebauungsplangebietes Nr. N 10 über eine Regenwasserkanalisation in das Gewässer III. Ordnung „Meedlandzugschloot" ist vom Landkreis Leer mit Schreiben vom 10.11.1999 erteilt.

In Teilen nahe des Meedlandzugschlootes wird eine Aufhöhung der Grundstücksflächen unumgänglich sein. Auf die regelmäßige Räumung und Säuberung der Vorflut wird im weiteren zu achten sein.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortskern von Neermoor, die Grundstücke entlang der bestehenden Straßen (Bahnhofstraße und Süderstraße) sind bereits an das Regenwasserkanalisationsnetz angeschlossen.

10.0 STÄDTEBAULICHE DATEN

Flächenbilanz in m² (planimetrisch ermittelt) Nutzungsart	vorh. Nutzung		gepl. Nutzung		Gesamt	
	m²	%	m²	%	m²	%
Allgemeine Wohngebiete	-	-	7.874	16,36	7.874	16,36
Mischgebiet	8.130	16,89	7.809	16,22	15.939	33,12
Flächen für den Gemeinbedarf	2.221	4,61	435	0,90	2.656	5,52
öffentliche Grünfläche	3.996	8,30	4.475	9,30	8.471	17,60
davon :						
(Kinderspielplatz)			(653)			
(Grünanlage Räumstreifen)			(994)			
(Parkanlage)	(3.996)		(1.957)			
(Grünanlage)			(871)			
Private Grünfläche	-	-	490	1,02	490	1,02
Straßenverkehrsfläche	8.349	17,35	2.987	6,21	11.336	23,55
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	1.364	2,83	-	-	1.364	2,83
Bilanz :	24.060	49,99	24.070	50,01	48.130	100,00

11.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß gemäß Ratsbeschluß vom **13. Juli 2006** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 14. JULI 2006

BÜRGERMEISTER

ANHANG

TAB. 1: PFLANZENLISTE 30
TAB. 2: UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE - FESTPROBEN (ALTABLAGERUNG NR. 457 014 4 05) 31
ABB. 1: ÜBERSICHTSKARTE ZUM BEBAUUNGSPLAN(MAßSTAB 1 : 25.000) 32
ABB. 2: AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999 33
ABB. 3: REALNUTZUNGSKARTE - VERKLEINERT 34
ABB. 4: BIOTOPKARTE 35
ABB. 5: ÜBERSICHTSPLAN ZU DEN KOMPENSATIONSFLÄCHEN (MAßSTAB 1 : 25.000) 36
ABB. 6: KOMPENSATIONSFLÄCHE :FLURSTÜCK 12, FLUR 8, GEMARKUNG TERGAST (24.909 M²)
KOMPENSATIONSBEDARF 22.875 M² FÜR DEN PLAN NR. N 10 B 37

ANLAGEN

ORIENTIERTE GEFÄHRDUNGSABSCHÄTZUNG ALTABLAGERUNG NEERMOOR VOM 03.02.1993,
ALTABLAGERUNG NR. 457014-4-05

SCHALLTECHNISCHER BERICHT NR. LL2350.1/01 VOM 15.02.2006

GERUCHSTECHNISCHER BERICHT NR. LG2112.1/01 VOM 20.04.2004

TAB. 1: PFLANZENLISTE

Acer campestre	Feldahorn	Baum
Acer platanoides	Spitzahorn	Baum
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Baum
Alnus glutinosa	Roterle	Baum
Betula pubescens	Moorbirke	Baum
Betula pendula	Sandbirke	Baum
Carpinus betulus	Hainbuche	Baum
Crataegus monogyna	Weißdorn	Strauch/Baum
Crataegus laevigata "Paul Scarlet"	Rotdorn	Baum
Ilex aquifolium	Stechhülse	Baum
Ligustrum vulgare	Liguster	Strauch
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt	Kletterpflanze
Populus tremula	Zitterpappel/Espe	Baum
Prunus padus	Traubenkirsche	Baum
Quercus robur	Stieleiche	Baum
Rhamnus frangula	Faulbaum	Baum
Rubus fruticosus spec.	Brombeere	Strauch
Salix aurita	Ohrweide	Strauch
Salix cinerea	Grauweide	Strauch
Sorbus aucuparia	Eberesche	Baum
Tilia cordata	Winterlinde	Baum
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Baum

TAB. 2: UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE - FESTPROBEN (ALTABLAGERUNG NR. 457 014 4 05)

Untersuchungsergebnisse – Feststoffproben

Probenentnahme am: 17.12.1992

Entnahmeort: AA Nr. 457 014 4 05 (Neermoor / Bahnhofstraße)

Parameter								Richtwerte nach "Hollandliste"		
Bohrung			**BS 1**	**BS 3**	**BS 5**	**BS 6**	**BS 7**	**A-Wert**	**B-Wert**	**C-Wert**
Probe Nr.			**Probe 1**	**Probe 2**	**Probe 3**	**Probe 4**	**Probe 5**			
Entnahmetiefe			**2 - 3**	**2 - 3**	**2 – 3**	**3 - 4**	**1 - 2**			
pH-Wert			7	..6,6	7	6	6,8			
Trockensubstanz	%		44,4	40,1	66,8	44,4	64,1			
Glührückstand	%		79,1	74,4	85,6	81,4	81,3			
Glühverust	%		20,9	25,6	14,4	18,6	18,7			
Blei	mg/kg	TS	900	572	85	91	562	50	150	600
Cadmium	mg/kg	TS	3,1	8.2	1,4	0,87	2,7	1	5	20
Chrom	mg/kg	TS	35	33	19	39	593	100	250	800
Kupfer	mg/kg	TS	230	127	42	41	308	50	100	500
Nickel	mg/kg	TS	59	44	20	32	106	50	100	500
Quecksilber	mg/kg	TS	0,02	0.35	0.22	0,03	12	0,5	2	10
Zink	mg/kg	TS	1900	11000	1000	228	5000	200	500	3000
Arsen	mg/kg	TS	31	22	12	7,3	36	20	30	50
Eisen	mg/kg	TS	66000	69300	28600	36600	787			
Phenole (wasserdampffl.	mg/kg	TS	22,5	6.58	0.25	0,52	6,22	0,02	1	10
PE	mg/kg	TS	650	1140	330	250	1410			
Kohlenwasserstoffe	mg/kg	TS	450	823	72.	270	164	100	1000	5000
EOX	mg/kg	TS	< 0,1	2,8	< 0,1	< 0,1	17,2	0,1	8	80

ABB. 1: ÜBERSICHTSKARTE ZUM BEBAUUNGSPLAN (MAßSTAB 1 : 25.000)

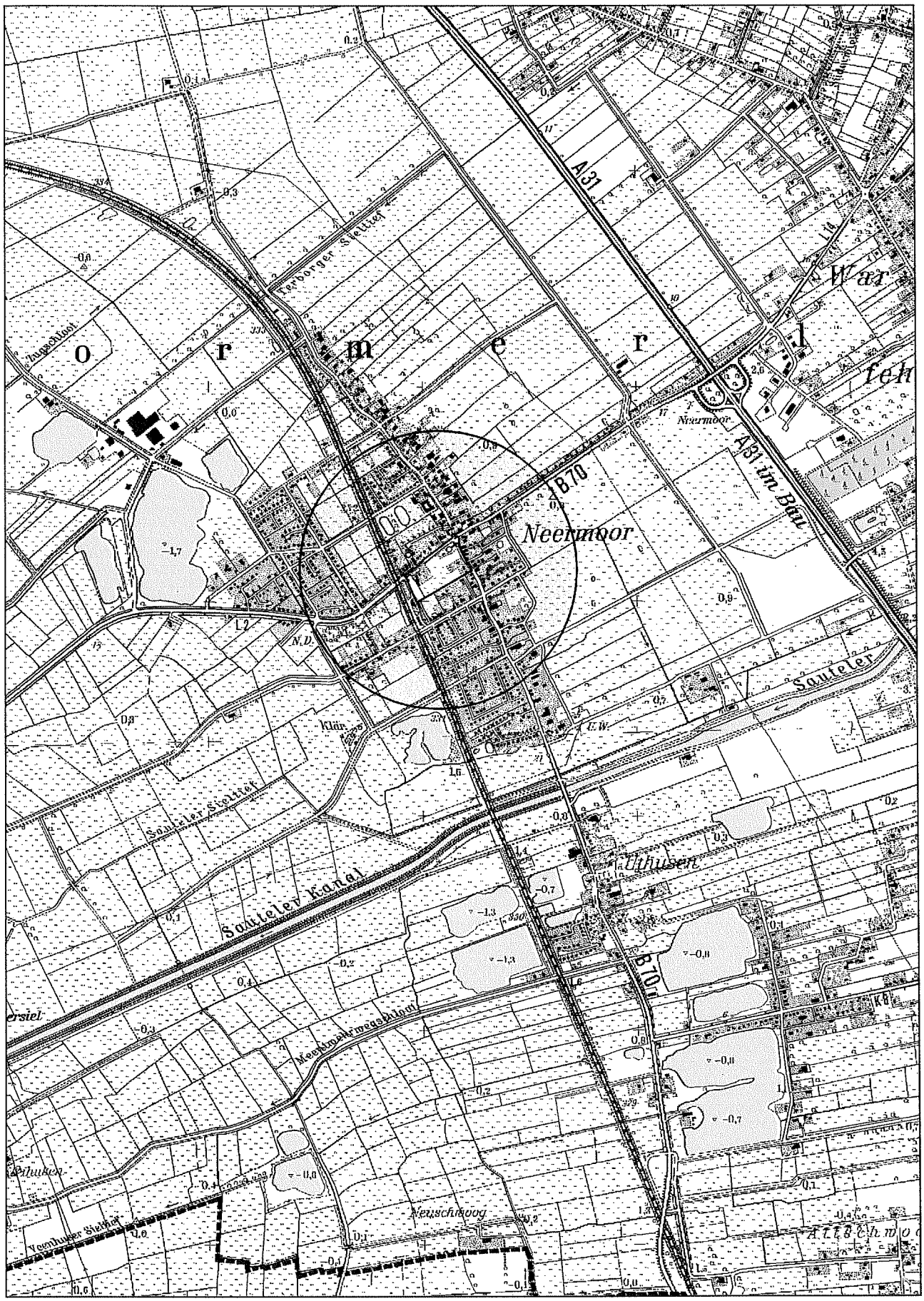


ABB. 2: AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999

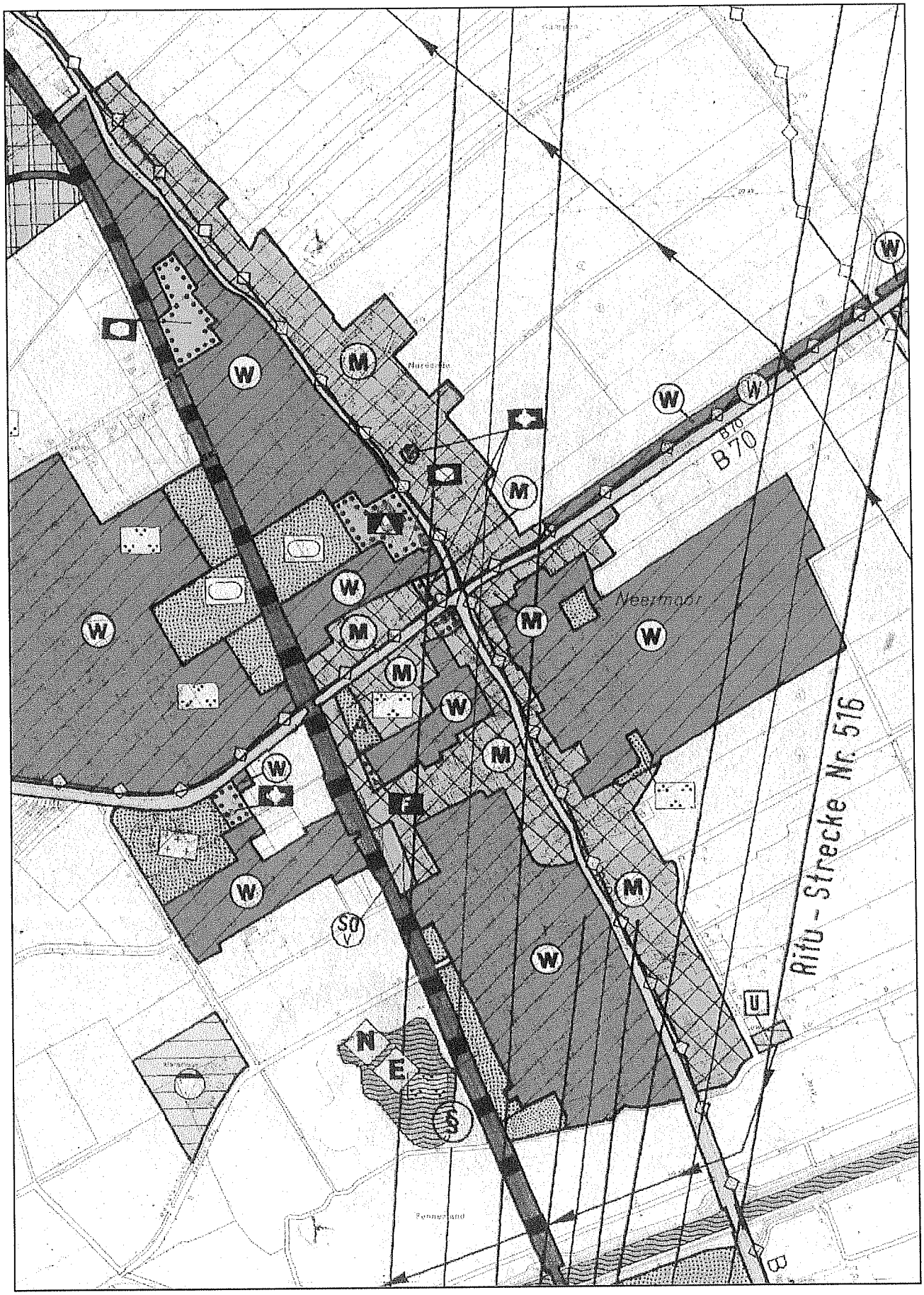


ABB. 3: REALNUTZUNGSKARTE - VERKLEINERT

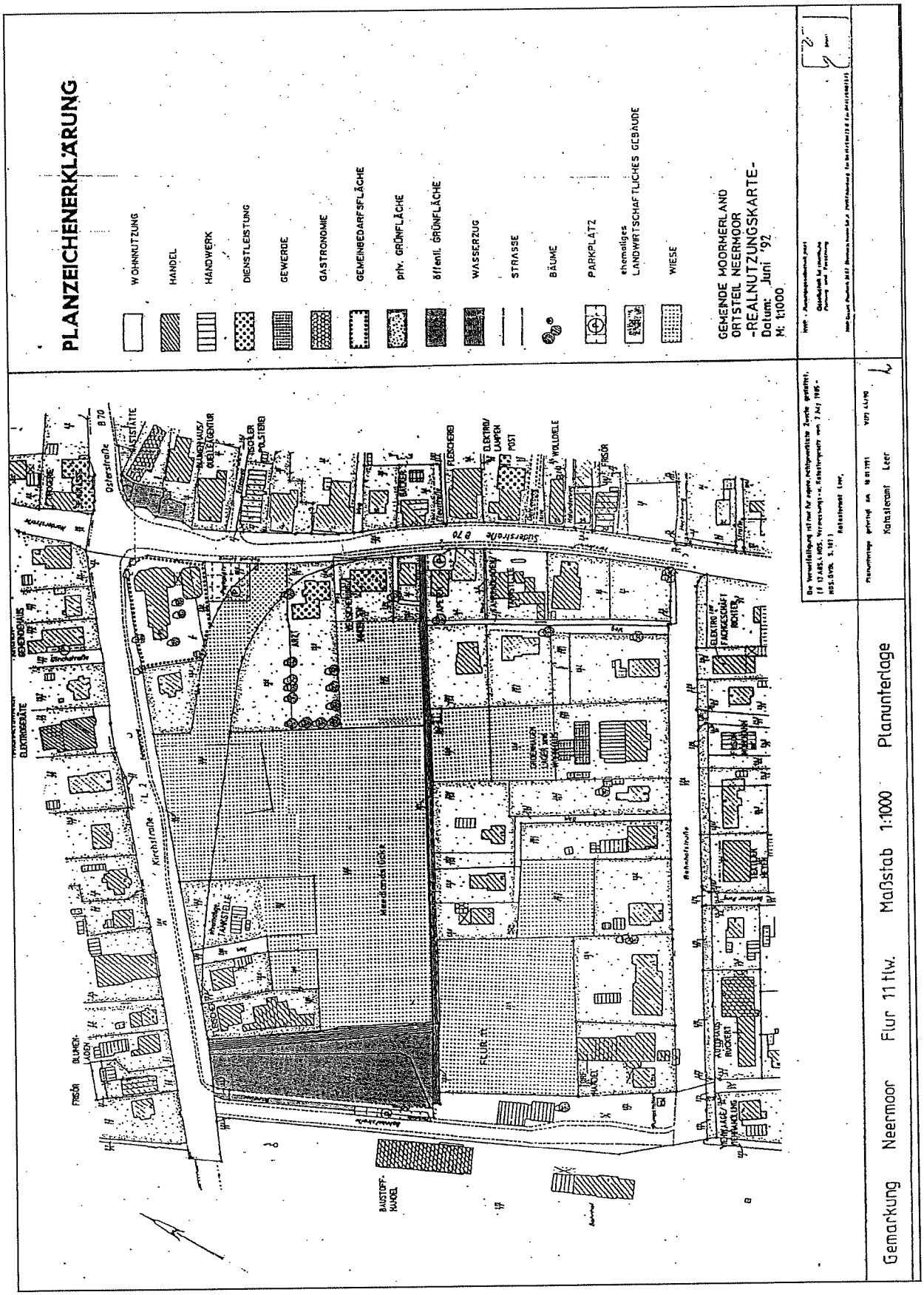


ABB. 4 : BIOTOPKARTE

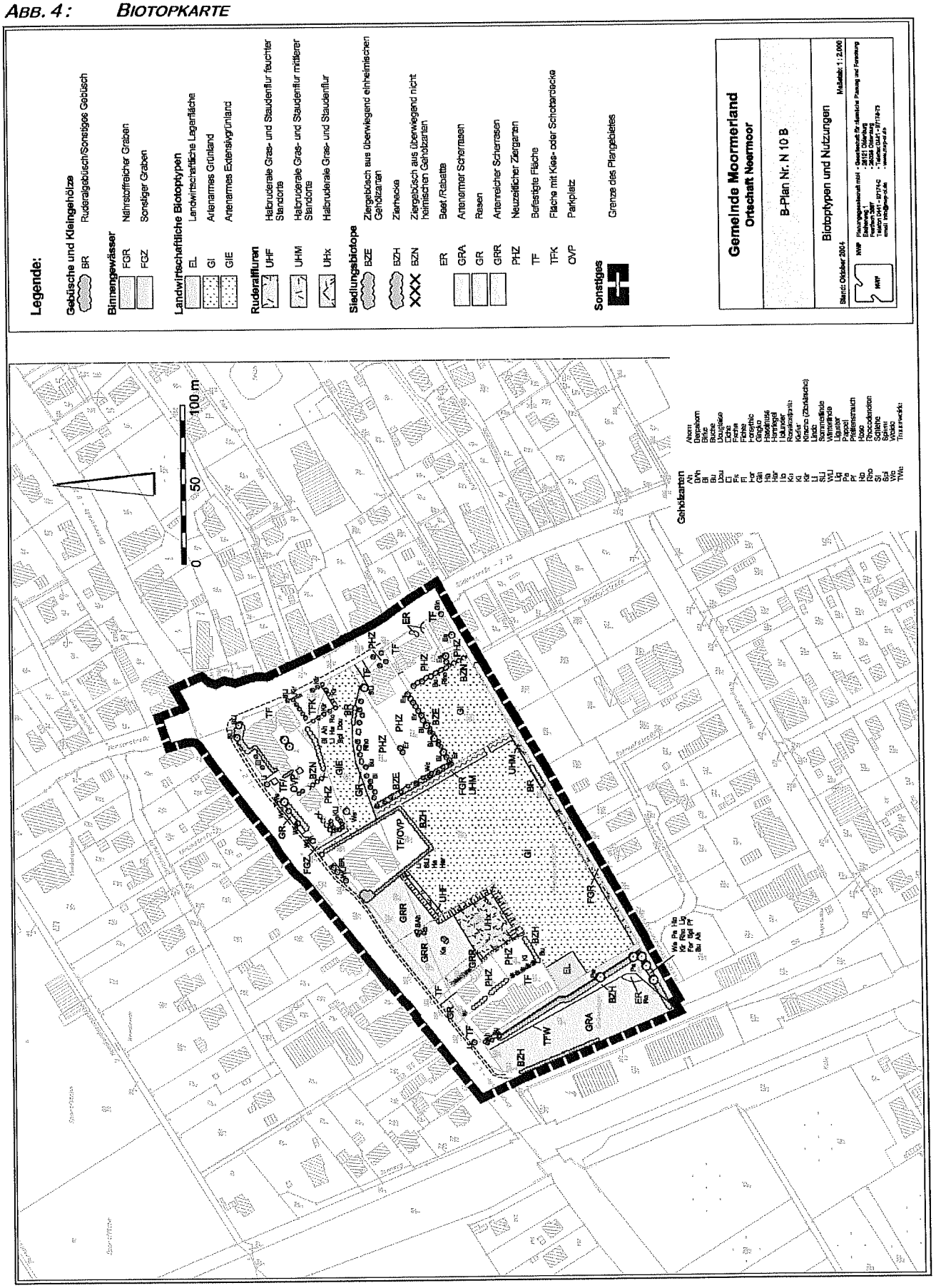


ABB. 5: ÜBERSICHTSPLAN ZU DEN KOMPENSATIONSFLÄCHEN (MAßSTAB 1 : 25.000)

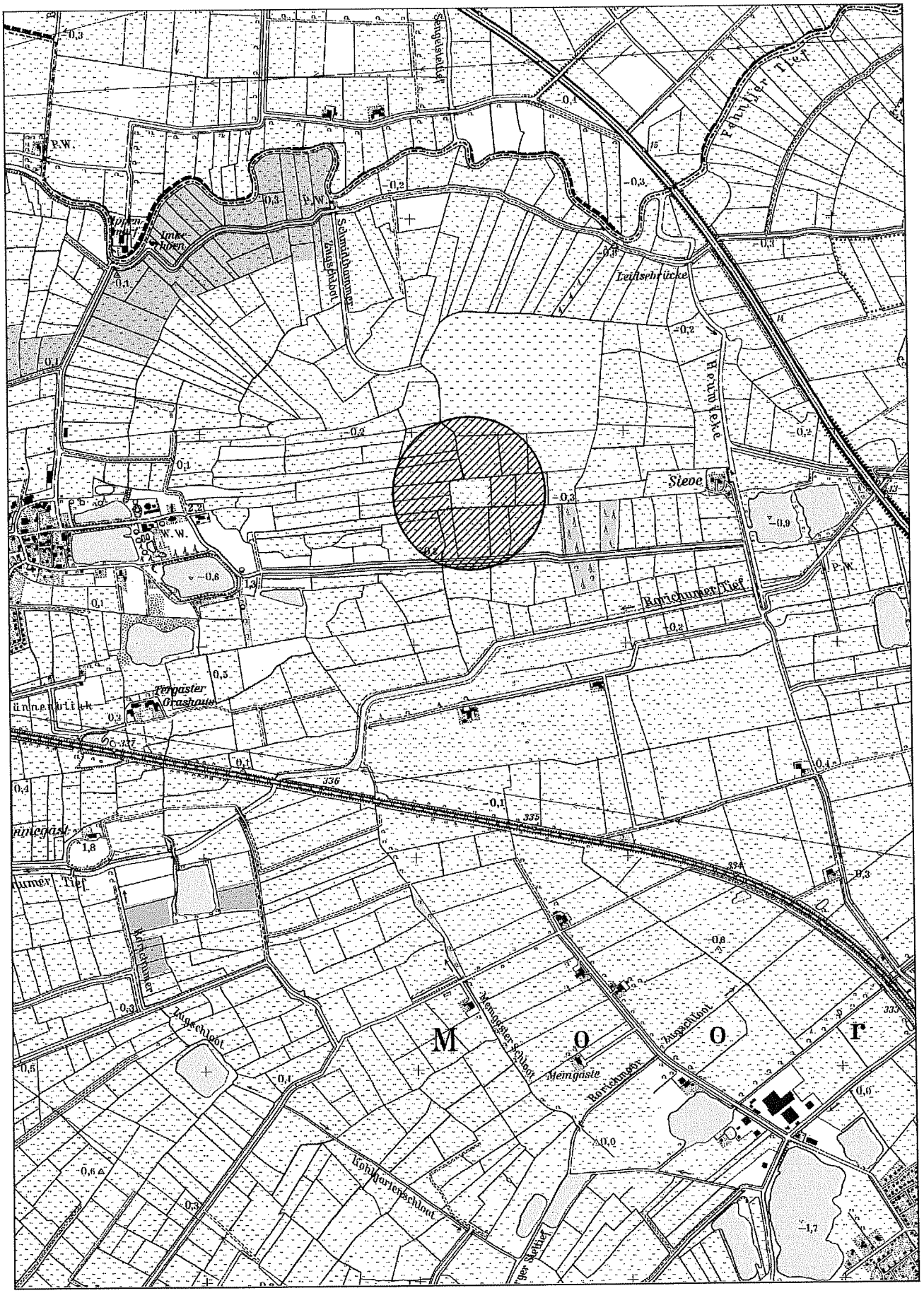


ABB. 6: KOMPENSATIONSFLÄCHE :FLURSTÜCK 12, FLUR 8, GEMARKUNG TERGAST (24.909 M²) KOMPENSATIONSBEDARF 22.875 M² FÜR DEN PLAN NR. N 10 B

