Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. N 33 1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG (§ 13a BAUGB)

ORTSCHAFT NEERMOOR

AUFTRAGGEBER:

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: OLDENBURG, MÄRZ 2017

PLANVERFASSER:

plan kontor städtebau
Ehnernstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

2. Ausfertigung

INHALTSÜBERSICHT *SEITE*

A. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 1

B. VERFAHREN 1

C. ÖRTLICHE SITUATION 2

D. PLANUNGSVORGABEN 3

D.1 RAUMORDNUNG 3

D.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG 3

D.3 BEBAUUNGSPLANUNG 4

D.4 EINZELHANDELSKONZEPT 4

E. VERTRÄGLICHKEIT DES ZULÄSSIGEN EINZELHANDELS 5

F. INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 7

F.1 BAULICHE NUTZUNG 7

F.1.1 Art der baulichen Nutzung 7

F.1.2 Maß der baulichen Nutzung 8

F.1.3 Bauweise 8

F.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 8

F.2 VERKEHR 8

F.3 IMMISSIONSSCHUTZ 9

F.3.1 Immissionen durch Gewerbelärm 9

F.3.2 Immissionen durch Verkehrslärm 9

F.4 NATUR UND LANDSCHAFT 10

F.4.1 Vorhandene Situation im Plangebiet 10

F.4.2 Planerische Auswirkungen der Änderung 10

F.4.3 Artenschutz 11

F.5 VER- UND ENTSORGUNG / SONSTIGE INFRASTRUKTUR 11

F.6 ALTLASTEN 12

G. STÄDTEBAULICHE WERTE 12

H. PLANVERFASSER 13

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABB.: 1 AUSZUG ZENTRENKONZEPT FÜR DIE GEMEINDE MOORMERLAND 2009, BBE RETAIL EXPERTS 5

ABB. 2: ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 25 000 14

ABB. 3 : AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999 EINSCHLIEßLICH RECHTSWIRKSAME ÄNDERUNGEN, MAßSTAB 1 : 5.000 15

ANLAGE[1]

AUSWIRKUNGSANALYSE

FÜR DIE GEPLANTE NEUANSIEDLUNG EINES LEBENSMITTEL-DISCOUNTMARKTES IN NEERMOOR
BBE HANDELSBERATUNG GMBH, WENDENSTRAßE 8 - 12, 20097 HAMBURG

1 Ist die Anlage nicht beigefügt, so kann diese von der Gemeinde Moormerland, Theodor-Heuss-Straße 12, 26802 Moormerland, Tel. 04954 / 801 155 oder -153 angefordert werden oder ist im Internet unter der im Anschreiben angegebenen Internetseite einzusehen !

A. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In der Gemeinde Moormerland soll westlich der Königsstraße in dem Ortsteil Neermoor ein bereits vorhandener Lebensmittelmarkt umgebaut und an die aktuellen Markterfordernisse im Hinblick auf größere Gangbreiten und niedrigere Regalhöhen sowie großzügigere Warenpräsentationen angepasst werden. Im Zuge dessen soll die Verkaufsfläche von derzeit 771 m² auf rd. 995 m² erweitert werden.

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche wird die Schwelle zur Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO überschritten. Da der Bebauungsplan Nr. N 33 bisher für die Flächen des Einzelhandelsbetriebes ein Mischgebiet festsetzt und damit eine solche Erweiterung nicht zulässig wäre, soll der Bereich des Lebensmitteldiscounters zukünftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" festgesetzt und die Baugrenzen angepasst werden.

Es ist außerdem vorgesehen die Stellplatzanlage auf das Grundstück Königsstraße 99 zu erweitern und die Wohnnutzung hier aufzugeben. Daher wird dieses Grundstück in das Sondergebiet einbezogen.

B. VERFAHREN

Die Bebauungsplanänderung dient der Erweiterung eines vorhandenen Lebensmittelmarktes in der Ortslage Neermoor/Warsingsfehn und damit der Innenentwicklung in der Gemeinde Moormerland. Nach § 13a BauGB besteht die Möglichkeit das Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Um dieses beschleunigte Aufstellungsverfahren durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein.

a) §13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 BauGB

Bedingung:	Umfang der zulässigen Grundfläche < 20.000 m², ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. N 33:	Festgesetzte Grundfläche: bei einer GRZ von 0,6 im Sondergebiet SO u. im Mischgebiet MI beträgt die zulässige Grundfläche ca. 3.305 m², andere Pläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Ergebnis:	Bedingung erfüllt, da der Umfang der zulässigen Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist.

b) §13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 4 BauGB

Bedingung:	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt. Folgende Vorhaben kommen bei dieser Planung nach der Anlage 1 UVPG in Betracht: Nr. 18.6 großflächiger Einzelhandelsbetrieb (§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO) Pflicht zur Allgemeinen Vorprüfung (Spalte 2) bei >1.200 m² aber <5.000 m²Geschossfläche, wenn auf Grund einer überschlägi-

	gen Prüfung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind (§ 3c Satz 1 UVPG) UVP – Pflicht bei > 5.000 m² Geschossfläche
Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. N 33:	Festgesetzte Verkaufsfläche = 995 m² Daraus folgt: Geschossfläche > 1.200 m² jedoch < 5.000 m² Durch die Änderung soll die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes von bisher 771 m² auf zukünftig 995 m² ermöglicht werden. Das Plangebiet weist bereits im Bestand einen hohen Grad der Versiegelung auf. Durch die Änderung wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet nicht erhöht. Es wird lediglich die Art der Nutzung geändert, damit zukünftig ein großflächiger Lebensmittelmarkt bis zu einer Verkaufsfläche von 995 m² zulässig ist. Daher ist nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechen.
Ergebnis:	Bedingung erfüllt

c) §13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 5 BauGB

Bedingung:	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000-Gebiete)
Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. N 33:	Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Ergebnis:	Bedingung erfüllt

Da alle Bedingungen erfüllt sind, kann die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. N 33 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

C. ÖRTLICHE SITUATION

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Ortschaft Neermoor, westlich der Königsstraße (K 8) und nördlich der Straße Am Kirchweg. Das Plangebiet ist vorrangig durch einen Lebensmittelmarkt (Netto) mit vorgelagertem Parkplatz geprägt. Der Parkplatz wird von der Straße Am Kirchweg erschlossen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Einfamilienhäuser aus der Mitte des 20. Jahrhunderts, welche von modernen Ziergärten umgeben sind. Im Plangebiet stehen im Bereich der Kreuzung der Königsstraße mit der Straße Am Kirchweg zwei große Laubbäume.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist geprägt von gemischten Nutzungen, so finden sich gastronomische Angebote, ein Baumarkt, ein Fitness- und Gesundheitsstudio, eine Kindertagesstätte und ein Optiker in der Umgebung. Weiterhin ist das Siedlungsgebiet geprägt von aufgelockerter Wohnbebauung, primär in Form von Einfamilienhäusern.

D. PLANUNGSVORGABEN

D.1 RAUMORDNUNG

Im Rahmen der Anpassung an die Ziele der Raumordnung sind das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreis Leer und das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) zu beachten.

In der Zeichnerischen Darstellung zum Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer sind die Standorte Warsingsfehn, Neermoor und Veenhusen für die Gemeinde Moormerland als Grundzentrum (Planzeichen 1.4) festgelegt. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu fördern.

Da durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden soll, ist durch den Landkreis im Vorfeld eine raumordnerische Beurteilung erfolgt.

Grundlage der Beurteilung waren die Ge- und Verbote des Landes-Raumordnungsprogrammes, wie sie in Kap. 2.3 Ziffer 03 des Landes-Raumordnungsprogramms des Landes Niedersachsen (LROP) in der Fassung der Neubekanntmachung 2008 einschl. der dazugehörigen Erläuterungen als Ziel der Raumordnung festgelegt sind.

Konkret war zu beurteilen,

a.) ob die Verkaufsfläche und das Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich Neermoors entsprechen (Kongruenzgebot)

b.) ob das Projekt innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets von Moormerland liegt oder ob eine Ausnahmeregelung für nicht innenstadtrelevante Kernsortimente greift (Konzentrationsgebot)

c.) ob das Projekt innenstadtrelevante Sortimente enthält und somit in einer städtebaulich integrierten Lage liegen muss (Integrationsgebot)

d.) ob durch das Projekt ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot)

e.) ob das Projekt interkommunal abgestimmt wurde (Abstimmungsgebot).

Ergebnis dieser Prüfung war, dass die vorgelegte Planung eines erweiterten Netto-Marktes in der geplanten Größenordnung raumordnerisch vertretbar sei. Entsprechende Festsetzungen hinsichtlich des geplanten Sondergebietes Einzelhandel in Bezug auf Art (Sortimente und Betriebsformen) und Umfang der Verkaufsflächen seien in den Bebauungsplan aufzunehmen.

D.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland aus dem Jahr 1999 stellt die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches als gemischte Bauflächen dar.

Durch die Planung wird die Art der Nutzung im Geltungsbereich der Änderung als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt. Die Festsetzungen der Änderungsplanung weichen also von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Da die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren zur Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt wird, ist der Flächennutzungsplan in den abweichenden Teilen im Wege der Berichtigung anzupassen.

D.3 BEBAUUNGSPLANUNG

Der seit dem 01.02.2000 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. N 33 setzt für das Plangebiet Mischgebiete fest. In den Mischgebieten sind entsprechend der textlichen Festsetzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. In dem Plangebiet ist eine Bebauung bis zu zwei Geschossen mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 zulässig.

Der Bebauungsplan sieht im Änderungsbereich einer Gliederung des Mischgebietes nach der zulässigen Bauweise in zwei Teilbereiche vor. Im nördlichen Teil ist eine offene Bebauung festgesetzt. Der südliche Bereich des Plangebietes umfasst die Flächen des Lebensmittelmarktes und dessen Parkplatz sowie des benachbarten Grundstücks der Königsstraße 99. Hier gilt eine abweichende Bauweise, nach der im Rahmen einer offenen Bauweise die Länge der Baukörper eine Länge von 50 m überschreiten darf.

Für das Bebauungsplangebiet sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen im Abstand bis zu 30 m zur Fahrbahnmitte der Königsstraße vorgesehen. Zum einen sind Außenwohnbereiche, wie Terrassen und Balkone im Abstand bis zu 30 m von der Königsstraße auf der dem Verkehrslärm abgewandten Seite anzuordnen. Weiterhin sind Fenster in Schlafräumen auf der lärmabgewandten Seite oder senkrecht zu der Königsstraße liegenden Hausseite anzuordnen. Insofern Fenster zur Königsstraße ausgerichtet werden, sind schallgedampfte Lüftungsanlagen einzubauen, damit eine ungestörte Nachtruhe ermöglicht wird. Darüber hinaus sind die Luftschalldämmungen von Außenbauteilen bei Aufenthaltsraumen in Wohnungen sowie Schlafzimmern, Büroräumen u. A. bis zu einem Abstand von 30 m zur Königsstraße vorzunehmen.

D.4 EINZELHANDELSKONZEPT

Die BBE Retail Expert GmbH hat im Jahr 2009 ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Moormerland erstellt. Dieses beinhaltet ein Zentrenkonzept und grenzt damit Zentrale Versorgungsbereiche ab.

Das Zentrenkonzept für die Gemeinde Moormerland legt für das Hauptzentrum Warsingsfehn einen Zentralen Versorgungsbereich fest, der sich im Westen entlang der Königsstraße, im Osten entlang der Heinrich-Lübke-Straße, die weiter südlich zur Karl-Carstens-Straße wird, erstreckt. In nördlicher Richtung endet der Zentrale Versorgungsbereich unterhalb der Hemme-Janssen-Straße und ist südlich durch den Sauteler Kanal begrenzt.

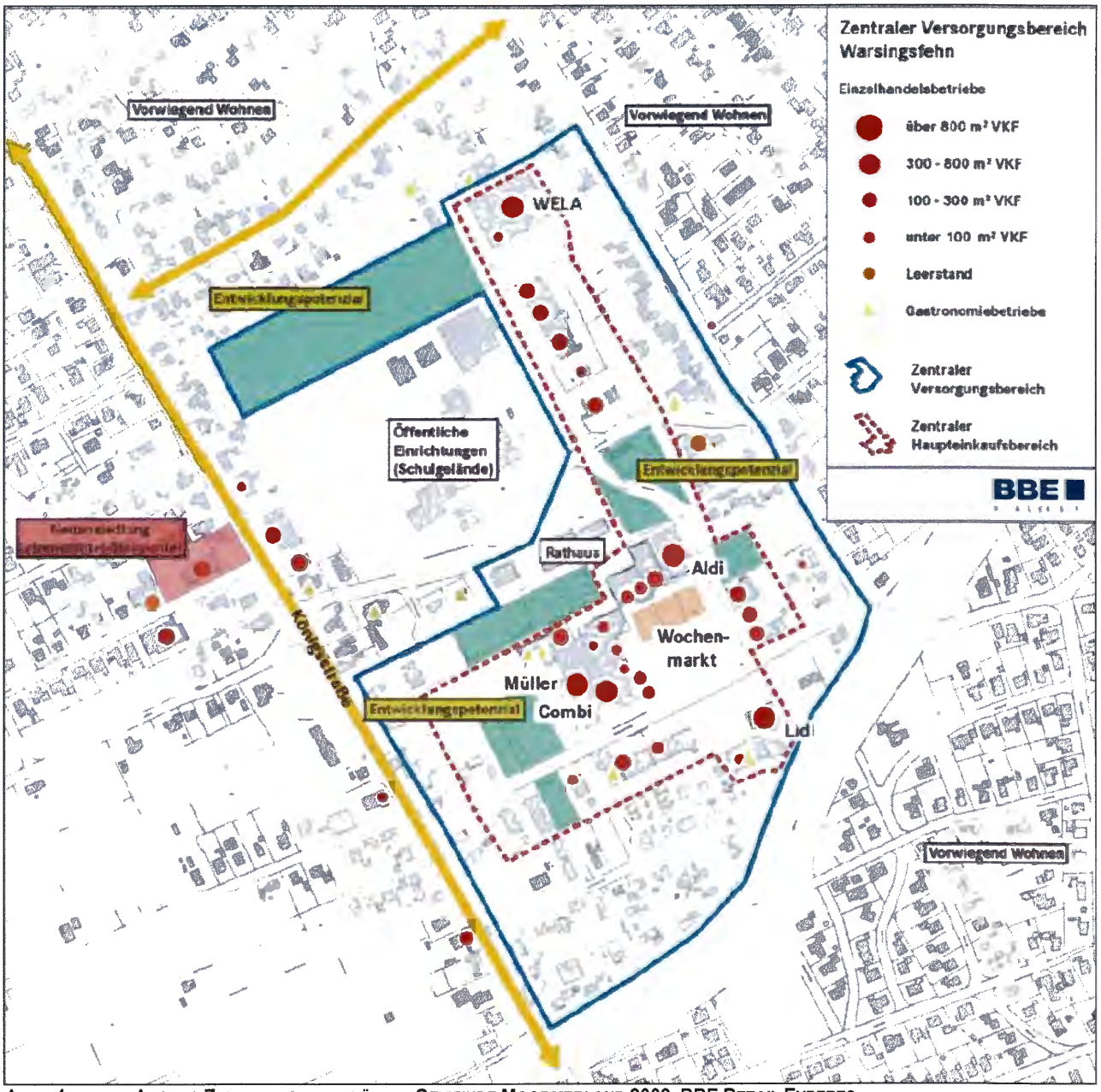


ABB.: 1 AUSZUG ZENTRENKONZEPT FÜR DIE GEMEINDE MOORMERLAND 2009, BBE RETAIL EXPERTS

Der Lebensmittelmarkt im Änderungsbereich liegt zwar westlich der Königsstraße, übernimmt aber gemeinsam mit den Anbietern des Zentralen Versorgungsbereiches eine wichtige Versorgungsfunktion.

E. VERTRÄGLICHKEIT DES ZULÄSSIGEN EINZELHANDELS

Zu Beginn des Planverfahrens wurde im Rahmen einer Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH, untersucht, welche möglichen ökonomischen sowie städtebaulichen Auswirkungen eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf die zentralen Versorgungsbereich Gemeinde Moormerland zu erwarten wären. In diesem Zusammenhang wurden auch die Wettbewerbsstrukturen im weiteren Umfeld erfasst, da nur dann Aussagen über mögliche Umsatzverlagerungen getroffen werden konnten. Die folgenden Punkte geben die Ergebnisinhalte des Gutachtens verkürzt wieder (vgl. S. 42 der Auswirkungsanalyse):

- Die Umsatzverlagerungen zu Lasten bestehender Wettbewerber in den Zentralen Versorgungsbereichen Warsingsfehn, Neermoor, Veenhusen und Oldersum würde in keinem Fall Größenordnungen erreichen, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit der bestehenden Betriebe in Frage stellen könnte.

- Beeinträchtigungen zentraler Versorgungslagen in der Gemeinde Moormerland oder in Nachbarkommunen sind aus Gutachtersicht auszuschließen.

- Negative Auswirkungen auf die wohnungsnahe Versorgung der Verbraucher im Einzugsgebiet des Vorhabens sind ebenfalls nicht zu erwarten.

- Das projektierte Erweiterungsvorhaben liefert aus absatzwirtschaftlicher Sicht einen positiven Beitrag zur nachhaltigen Sicherung der Nahversorgung in den Ortsteilen Warsingsfehn, Neermoor-Polder, Kolonie Neermoor und Jheringsfehn.

- Die Planung entspricht grundsätzlich den Zielen und Empfehlungen des Zentrenkonzeptes.

- Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes werden eingehalten.

Die Planungsabsicht der Gemeinde sowie das Gutachten der BBE Handelsberatung wurden durch den Landkreis an die IHK, den Einzelhandelsverband, die Stadt Leer, die Stadt Emden, die Samtgemeinden Großefehn und Hesel, die Gemeinde Ihlow sowie den Landkreis Aurich mit der Bitte um Mitteilung übersandt, ob Bedenken gegen die geplante Erweiterung gestehen und ob aus Sicht der Beteiligten auf ein Moderationsverfahren nach der Einzelhandels-Kooperation verzichtet werden kann. Seitens der Beteiligten Kommunen wurden keine Bedenken geäußert. Seitens der IHK und des Einzelhandelsverbandes wurden zunächst Bedenken gegen die Erweiterung geäußert, welche durch eine fachliche Stellungnahme der BBE Unternehmensberatung ausgeräumt werden konnten.

In seiner raumordnerischen Beurteilung vom 13.05.2015 kam der Landkreis Leer ebenfalls zu dem Ergebnis, dass die vorgelegte Planung eines erweiterten Netto-Marktes in der geplanten Größenordnung raumordnerisch vertretbar sei. Der Landkreis begründet seine Einschätzung wie folgt:

„Das Vorhaben dient der Nahversorgung in Warsingsfehn. Es entspricht den Aussagen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Moormerland 2011 als ergänzender Nahversorgungsstandort. Das in der Auswirkungsanalyse für die geplante Neuansiedlung im Mai 2015 von der BBE dargestellte Kerneinzugsgebiet umfasst den Ort Warsingsfehn. Von hier werden 70% der erwarteten Kundenanteile prognostiziert.

Der Standort der geplanten Erweiterung des Nettomarktes liegt im innerörtlichen Siedlungsbereich von Warsingsfehn in einer städtebaulich integrierten Lage. Das Sortiment des Discounters (Schwerpunkt Lebensmittel und Drogeriewaren) dient der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und somit der Nahversorgung. Insoweit ergibt sich hieraus kein raumordnerischer Konflikt.

Eine wesentliche Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen in benachbarten Grund- bzw. Mittelzentren bzw. Nahversorgungsstandorten sowie im zentralen Versorgungsbereich in Warsingsfehn ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten und wurde seitens der angrenzenden Kommunen auch nicht befürchtet; insoweit wurden keine Bedenken seitens der Beteiligten geäußert.

Hinsichtlich der Umverteilungswirkungen bezogen auf andere Nahversorgungsstandorte und den Hauptort Warsingsfehn werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet."

„Es handelt sich hier um die Erweiterung eines bereits am Markt etablierten Anbieters, welcher im Wesentlichen in der Anpassung an die Anforderungen des Marktes begründet liegt. Eine grundlegende Änderung der Funktion des Betriebes als Nahversorger ist damit nicht verbunden. Der Einzugsbereich des Anbieters über-

lagert sich zwar mit dem Einzugsbereich des Zentralen Versorgungsbereiches in Warsingsfehn, allerdings konnte sich trotz dieses Umstandes in Warsingsfehn bereits in der Vergangenheit ein mit unterschiedlichen attraktiven Anbietern des Lebensmittelhandels gut bestückter zentraler Versorgungsbereich etablieren. Es ist nicht zu erwarten, dass sich an dieser Situation durch die Erweiterung wesentliche Änderungen ergeben.

Es ist nachvollziehbar, dass ein Anbieter, der im Wesentlichen der Nahversorgung dienen soll, in besonderem Maße gehalten ist, den heutigen Anforderungen an großzügige Verkehrsflächen, breite Gänge und niedrige Regal höhen zu genügen (im Hinblick auf den demografischen Wandel).

Im Anschreiben an die Beteiligten wurde ein Moderationsverfahren mit den umliegenden Kommunen für entbehrlich gehalten, da keine überörtlichen Auswirkungen zu besorgen sind. Dieser Einschätzung wurde von den beteiligten umliegenden Kommunen nicht widersprochen. Insoweit kann das Vorhaben als interkommunal abgestimmt gelten."

Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass im Rahmen der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung dargelegt werden konnte, dass die geplante Erweiterung des Lebensmittel-Discountmarktes von bisher 770 m²auf bis zu 995 m² Verkaufsfläche keine negativen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde Moormerland sowie der umliegenden Gemeinden nach sich zieht und dass dies durch den Landkreis Leer im Rahmen einer Raumordnerischen Beurteilung bestätigt wurde.

F. INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

F.1 BAULICHE NUTZUNG

F.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Da die Verkaufsfläche des bereits vorhandenen Lebensmittel-Discountermarktes (Netto) auf rd. 995 m² erweitert werden soll und dieser damit die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet, ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erforderlich. Die Großflächigkeit ist in der Regel anzunehmen, wenn der Betrieb über eine Geschossfläche von über 1.200 m² verfügt. Nach gängiger Rechtsprechung entspricht dies einer Verkaufsfläche von 800 m². Die Wohnnutzung der Bebauung Königsstraße Nr. 99 soll aufgegeben werden und zukünftig für Stellplätze des Lebensmittelmarktes genutzt werden. Aus diesem Grund wird dieser Bereich in das Sondergebiet einbezogen.

Aufgrund der Nähe des Sondergebiets zur nördlich gelegenen Wohnbebauung in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten, wird aus immissionsschutzrechtlichen Gründen festgesetzt, dass im Sondergebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vgl. Kap F 3.1).

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung wurde dargelegt, dass die geplante Erweiterung des Lebensmittel-Discountmarktes auf bis zu 995 m² Verkaufsfläche keine negativen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde Moormerland sowie der umliegenden Gemeinden nach sich zieht. Dies wurde durch den Landkreis Leer im Rahmen einer Raumordnerischen Beurteilung bestätigt.

Da die Auswirkungen größerer Verkaufsflächen nicht bekannt sind, wird über eine textliche Festsetzung die Betriebsart als Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximal zulässige Verkaufsfläche mit 995 m² festgesetzt,

um damit mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen der Gemeinde Moormerland zu verhindern.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes soll an der Festsetzung eines Mischgebietes festgehalten werden. Dieser Bereich wird lediglich in den Änderungsbereich aufgenommen, um in diesem Bereich die Baugrenzen entsprechend der neuen Abgrenzung der Nutzungen anzupassen. In dem Mischgebiet sind entsprechend der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten auch weiterhin nicht zulässig.

F.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Damit gelten sowohl für das Sondergebiet als auch das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,0.

F.1.3 BAUWEISE

Die Bauweise soll sich im Änderungsbereich ebenfalls an den bisherigen Festsetzungen orientieren. Daher wird im Bereich des Sonstigen Sondergebiet an einer abweichende Bauweise festgehalten, nach der im Rahmen einer offenen Bauweise die Länge der Baukörper eine Länge von 50 m überschreiten darf.

Im Mischgebiet bleibt es bei der Festsetzung der offenen Bauweise mit Längenbeschränkung.

F.1.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Baugrenzen im Bebauungsplangebiet lassen bisher einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zu. Dieses Prinzip soll auch bei der vorliegenden Änderung beibehalten werden.

Bisher ist im Bebauungsplan zwischen dem Bereich des Lebensmittelmarktes und den nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten eine 3,5 m breite private Grünfläche festgesetzt. Im Bereich dieser Grünfläche ist der Bauteppich in den Baugebieten unterbrochen. Durch die vorliegende Änderung wird an Stelle der privaten Grünfläche und im weiteren Verlauf nach Osten eine 3,5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen im Bereich SO festgesetzt. Aus diesem Grund muss auch der Verlauf der Baugrenzen in diesem Bereich für das Mischgebiet und das Sondergebiet angepasst werden. Die Baugrenze des Sondergebietes verläuft im Norden zukünftig entlang des Pflanzstreifens. Nördlich davon im Mischgebiet hält die Baugrenze, wie im benachbarten Allgemeinen Wohngebiet, einen Abstand von 3,5 m zum Sondergebiet und dem Pflanzstreifen. Die übrigen Baugrenzen im Bereich des Sondergebietes werden nicht verändert.

F.2 VERKEHR

Das Plangebiet liegt westlich der Kreisstraße 8 (Königsstraße), welche eine der Haupterschließungsstraßen von Warsingsfehn und Neermoor darstellt. Der Streckenabschnitt liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) und es gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h.

Die Zufahrt zum Parkplatz des Lebensmittel-Discountmarktes befindet sich jedoch nicht an der Königsstraße. Das Plangebiet wird über die südlich des Plangebietes verlaufende Gemeindestraße „Am Kirchweg" erschlossen. Um den Verkehrsfluss auf der Königsstraße durch in die Straße Am Kirchweg einbiegende Fahr-

zeuge nicht zu behindern wurde für von Süden kommende Fahrzeuge eine Linksabbiegehilfe in die Königsstraße eingebaut.

Das Grundstück der Königsstraße 99 wird bisher noch über die Königsstraße erschlossen. Die Wohnnutzung soll in diesem Bereich aufgegeben werden und die Grundstücksbereiche dem Parkplatz des Lebensmittelmarktes zugeschlagen werden. Im Rahmen der damit verbundenen Neuordnung des Parkplatzes ist auch zukünftig keine direkte Erschließung des Plangebietes über die Königsstraße vorgesehen. Um dies planungsrechtlich abzusichern, wird im Sondergebiet entlang der Königsstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Östlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Warsingsfehn Am Kirchweg". Hier verkehrt die Buslinie 481 des VEJ nach Leer und Aurich. Über diese Linie besteht eine Anbindung an die Ortschaften Veenhusen, Warsingsfehn, Neermoor, Jheringsfehn, Boekzetelerfehn und Hatshausen.

F.3 IMMISSIONSSCHUTZ

F.3.1 IMMISSIONEN DURCH GEWERBELÄRM

Es ist bekannt, dass von der geplanten Nutzung des großflächigen Einzelhandels mit Anlieferung und Parkplatzverkehr Emissionen ausgehen, die in der Nachbarschaft zu Störungen führen könnten. Die Gemeinde hat eine solche Konfliktsituation bei ihrer Planung zu berücksichtigen und erhebliche Beeinträchtigungen insbesondere von schützenswerten Wohnnutzungen zu vermeiden. Bei der Änderung der zulässigen Art der Nutzung von einem Mischgebiet in ein Sondergebiet „Einzelhandel" ist daher sicherzustellen, dass damit keine erheblichen Immissionskonflikte ausgelöst werden. Daher wird im Rahmen der Änderung festgesetzt, dass im Sondergebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies gilt für den Lebensmittelmarktes und den dazugehörigen Parkplatz. Durch diese Festsetzung sind im Plangebiet nur Nutzungen mit einem Störungsgrad zulässig, der im Mischgebiet bisher ebenfalls zulässig war. Damit ist durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes nicht mit einer Erhöhung des zulässigen Gewerbelärms durch das Sondergebiet zu rechnen.

F.3.2 IMMISSIONEN DURCH VERKEHRSLÄRM

Das Plangebiet liegt westlich der Königsstraße (Kreisstraße 8) und damit an einer der Hauptverkehrsstraßen in der Gemeinde Moormerland. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass jede Nutzung im Nahbereich einer viel befahrenen Straße erheblich durch den Verkehrslärm beeinträchtigt wird. Daher wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. N 33 eine Lärmschutzberechnung zur Beurteilung der Bestandssituation erstellt.

Zur Beurteilung des Erfordernisses der Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 41 BImSchG bildeten die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" die Grundlage. Dabei wurde festgestellt, dass im Bereich der Mischgebiete entlang der K 8 die Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 60 dB und nachts 50 dB bis zu einer Entfernung von 30 m zur Fahrbahnachse der K 8 überschritten werden. Im Sinne der Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse war es daher erforderlich, für die im Plan entsprechend gekennzeichnete Fläche Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. Für die Mischgebiete entlang der K 8 wurden aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs.

5 Nr. 1 BauGB zu erfüllen (vgl. Textliche Festsetzungen § 6). Diese Festsetzungen gewährleisten, dass sowohl die erforderliche Nachtruhe als auch die Aufenthaltsqualität im Freien und Arbeitsruhe am Tag in den Gebäuden sichergestellt werden kann.

Da im Plangebiet seit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht von einer wesentlichen Änderung der Verkehrslärmbelastung auszugehen ist, wird an den bisherigen Festsetzungen zum Lärmschutz festgehalten. Von einer wesentlichen Änderung wäre gem. § 1 Abs. 2 der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) auszugehen, wenn von einer Erhöhung des Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A), also mindestens einer Verdopplung der Verkehrszahlen, zu rechnen wäre. Im Straßennetz erfolgten jedoch seit Aufstellung des Bebauungsplanes keine bedeutsamen Veränderungen, die zu einer wesentlichen Erhöhung oder gar zu einer Verdopplung der Verkehrszahlen geführt haben könnten.

Durch die vorliegende Planung wird in dem Sondergebiet zukünftig eine Wohnnutzung nicht mehr zulässig sein. Hier können zukünftig lediglich Arbeitsplätze entstehen, deren Schutzwürdigkeit nicht höher einzustufen ist, als Nutzungen in einem Mischgebiet. Demzufolge sind bezüglich der vorliegenden Änderung keine zusätzlichen oder andere Festsetzungen zum Schallschutz vor Verkehrslärm erforderlich.

F.4 NATUR UND LANDSCHAFT

F.4.1 VORHANDENE SITUATION IM PLANGEBIET

Das Plangebiet ist überwiegend durch den vorhandenen Lebensmittelmarkt mit den dazugehörigen Parkplatzflächen geprägt. Dieser Bereich ist durch die bisherige Bebauung bereits erheblich versiegelt. Grünstrukturen befinden sich hier lediglich in Form von Rasenflächen und kleineren Rabatten angrenzend an die Grundstücksgrenzen und Verkehrsflächen. Darüber hinaus liegen im Norden des Plangebietes entlang der Königsstraße zwei Wohngebäude, welche aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhundert stammen und von modernen Ziergärten mit umgeben sind. Im Plangebiet befinden sich im Bereich der Kreuzung der Königsstraße mit der Straße Am Kirchweg zwei große Laubbäume, welche im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt sind. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Plangebiet eine 3,5 m breite private Grünfläche zwischen dem Mischgebiet und dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.

Das Umfeld östlich, südlich und westlich des Plangebietes ist überwiegend durch gemischte Nutzungen geprägt. Diese Bereiche sind kennzeichnet durch ihren Hohen Grad an Versiegelung, sowohl durch die Bebauung selbst, als auch die Nebenanlagen (z.B. Stellplätze). Die Umgebung nördlich des Plangebietes ist geprägt von einer aufgelockerten Wohnbebauung, in überwiegender Form von Einfamilienhäusern mit modernen Zier- und Hausgärten.

F.4.2 PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

Der gesamte Änderungsbereich ist bereits seit 15 Jahren durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. N 33 als Mischgebiet festgesetzt. Durch die Änderung wird es gegenüber der jetzigen Situation nicht zu negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft kommen, da die betroffenen Flächen bereits durch den vorhandenen Lebensmittelmarkt, die dazugehörigen Parkplatzflächen umfangreich versiegelt und vorgeprägt sind. Die Bäume an der Königsstraße bleiben unverändert als zu erhalten festgesetzt.

An der Nordgrenze des Sondergebietes wird anstelle der bisher festgesetzten privaten Grünfläche und im weiteren Verlauf nach Osten nun eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Plan aufgenommen. Hier wird festgesetzt, dass in diesem Bereich standortgerechte hei-

mische Laubgehölze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzten sind. Durch diese Fläche soll die Bebauung von der angrenzenden Wohn- bzw. gemischten Bebauung abgegrenzt werden. Um hier eine entsprechende Dichte zu erreichen, soll je angefangener 35 m² Pflanzfläche ein Laubbaum und je 2 m² Pflanzfläche ein Strauch gepflanzt werden. In der textlichen Festsetzung steht hierfür eine Artenauswahl zur Verfügung.

Im Ergebnis sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine für den Naturschutz wertvolle oder geschützte Bereiche betroffen.

Unabhängig davon gelten im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB für den Fall, dass in einem Bebauungsplan weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung oder der Änderung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

F.4.3 ARTENSCHUTZ

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders zu berücksichtigen und der Planungsraum ist hinsichtlich von Vorkommen an besonders sowie streng geschützten Arten zu überprüfen.

Dabei ist im Rahmen der Bauleitplanung von den artenschutzrechtlichen Vorschriften in erster Linie der Lebensstättenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG relevant. Lässt sich im Bauleitplanverfahren schon klären, dass die Lebensstätten ohnehin oder auf Grund bestimmter Maßnahmen weiterhin ihre ökologische Funktion behalten, steht der Artenschutz der Planung nicht entgegen.

Bezogen auf das Plangebiet ist anzumerken, dass der Bereich des Bebauungsplans Nr. N 33 bereits heute weitestgehend bebaut und versiegelt ist und durch den vorhandenen Lebensmittelmarkt, die dazugehörigen Parkplatzbereiche sowie die vorhandenen Wohnhäuser mit ihren modernen Ziergärten vorgeprägt ist. Ziel der Änderung ist nunmehr die Anpassung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes. Seitens des Artenschutzes stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine unüberwindbaren, artenschutzrechtlichen Hindernisse gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegen, da die nahezu vollständige Versiegelung bzw. Überbauung des Plangebietes keine Lebensraumpotenziale besonders oder streng geschützter Arten erwarten lässt. Daher wurden auch auf eine Untersuchung des Artenschutzes verzichtet. Der vorhandene Altbaumbestand ist als zu erhalten festgesetzt.

Darüber hinaus bleibt anzumerken, auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandersetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die örtlichen Verhältnisse seit Inkrafttreten des Plans wesentlich geändert haben können.

F.5 VER- UND ENTSORGUNG / SONSTIGE INFRASTRUKTUR

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist das Plangebiet an alle leitungsgebundenen Infrastruktureinrichtungen angebunden. Es sind Anschlüsse an die Trinkwasser-, Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung, Regenwasserkanalisation und Schmutzwasser vorhanden bzw. können für die Neubauplanung angepasst werden.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls und der Gewerbeabfälle erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Leer.

F.6 ALTLASTEN

Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor.

G. STÄDTEBAULICHE WERTE

FLÄCHENBILANZ
in m² (digital ermittelt)

Nutzungsart	vorh. Nutzung		gepl. Nutzung		Gesamt	
	m²	%	m²	%	m²	%
Mischgebiet, (MI, GRZ 0,6)	5.639,00	96,41	-4.791,00	-81,91	848,00	14,50
Sonstiges Sondergebiet (SO, GRZ 0,6)			4.949	84,61	4.949	84,61
Verkehrsflächen	52,00	0,89			52,00	0,89
Grünflächen	158,00	2,70	-158,00	-2,70	0	0
davon:						
Private Grünflächen	158,00	100,00	-158,00	100,00		
Σ	**5.849,00**	**100,00**	**0,00**	**0,00**	**5.849,00**	**100,00**

H. PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. N 33 erfolgte im Auftrage der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnernstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
email: info@plankontor-staedtebau.de

OLDENBURG, DEN **03. MÄRZ 2017**

(DIPL.-ING. H. MEYER)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom **15. Dez. 2016** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, **06. MÄRZ 2017**

GEMEINDE MOORMERLAND

BÜRGERMEISTERIN

ABB. 2: ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 25 000

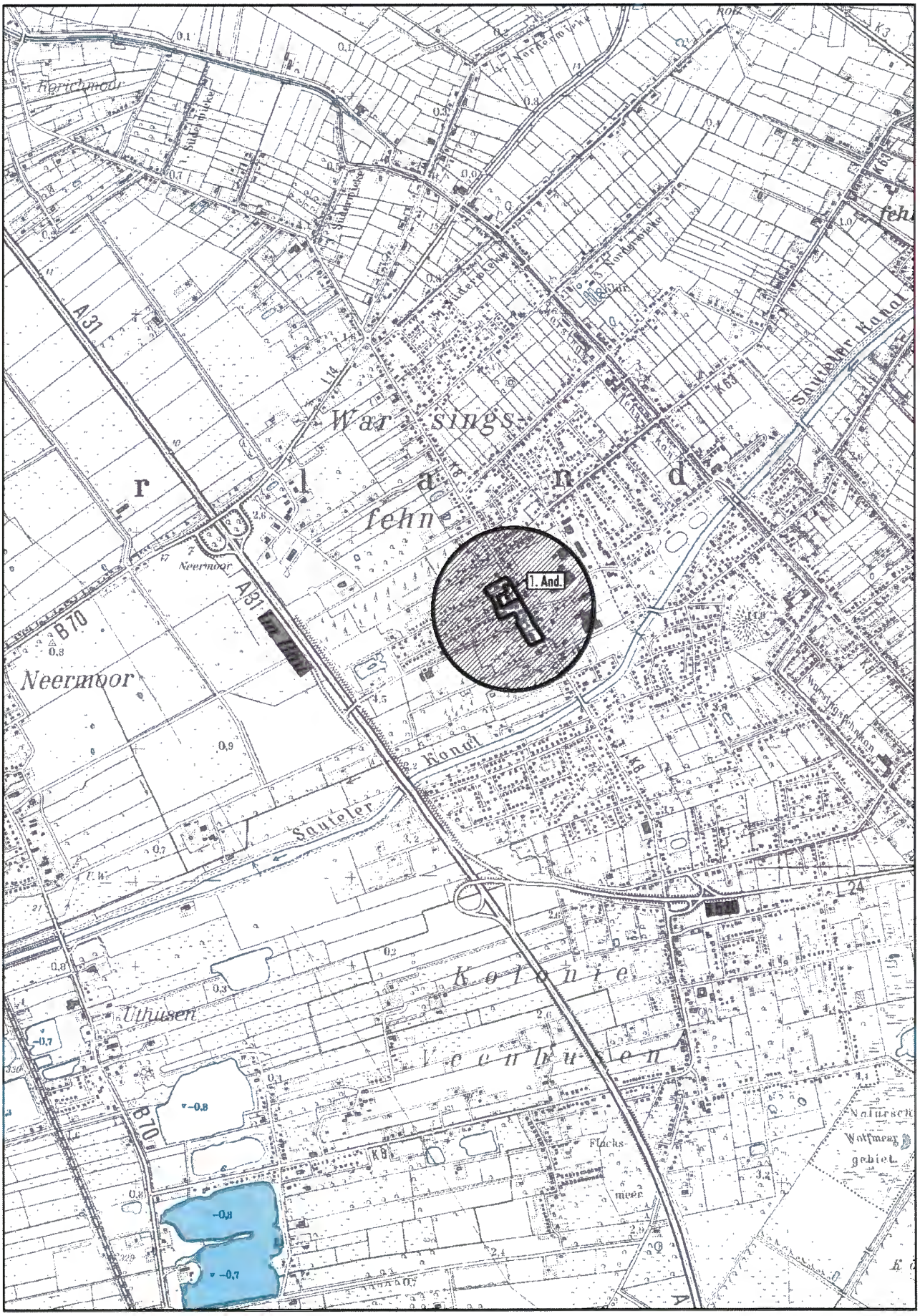


ABB. 3 : AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999 EINSCHLIEßLICH RECHTSWIRKSAME ÄNDERUNGEN, MAßSTAB 1 : 5.000

