Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. N 33

Gemeinde Moormerland
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

Datum : Aurich, November 1999

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Bultmann Dr.-Ing. Schlichting GmbH

.Ausfertigung

26603 Aurich Leerer Landstraße 69 Ruf 04941/1793-0 Fax 04941/179366
27568 Bremerhaven Grabenstraße 31 Ruf 0471/40166 Fax 0471/46566

INHALTSVERZEICHNIS *SEITE*

1.0 BESTANDSAUFNAHME 2

1.1 LAGE 2

1.2 RÄUMLICHES UMFELD 2

1.3 NUTZUNG 2

1.4 BODENBELASTUNGEN 2

1.5 IMMISSIONEN (VORBELASTUNGEN) 2

2.0 PLANUNGSABSICHTEN UND ZIELE 3

2.1 PLANUNGSABSICHTEN 3

2.2 ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES 4

2.3 ABWÄGUNGSKRITERIEN UND BETEILIGUNGSVERFAHREN 4

2.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG 4

2.5 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG 5

3.0 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 6

4.0 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG 8

4.1 ÄUßERE ERSCHLIEßUNG 8

4.2 INNERE ERSCHLIEßUNG 8

4.3 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG UND BEHANDLUNG 8

4.4 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG 9

4.5 TELEKOMMUNIKATION 9

4.6 STROM- UND ERDGASVERSORGUNG 9

4.7 WASSERVERSORGUNG 9

4.8 BRANDSCHUTZ 9

4.9 ABFALLENTSORGUNG 9

5.0 ABWÄGUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANINHALTE 9

5.1 IMMISSIONEN 10

5.2 ORTSBILD- UND LANDSCHAFTSBILD 11

5.3 SONSTIGE BELANGE 11

5.4 ART UND DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG SOWIE BAUWEISE EINGRIFFSREGELUNG NACH DEN NATURSCHUTZ-RECHTLICHEN BESTIMMUNGEN 12

5.5 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN: 14

6.0 KURZFRISTIG ZU REALISIERENDE MAßNAHMEN 14

7.0 KOSTEN UND FINANZIERUNG DER MAßNAHMEN 14

8.0 BODENORDNENDE MAßNAHMEN 14

9.0 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 15

ANLAGE :

LÄRMSCHUTZGUTACHTEN[1]
VOM BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ DIPL.-ING. A. JACOBS, BERATENDER INGENIEUR
WEIßENBURG 29, 26871 PAPENBURG

1 Ist die Anlage nicht beigefügt, so kann diese angefordert werden!

BEGRÜNDUNG

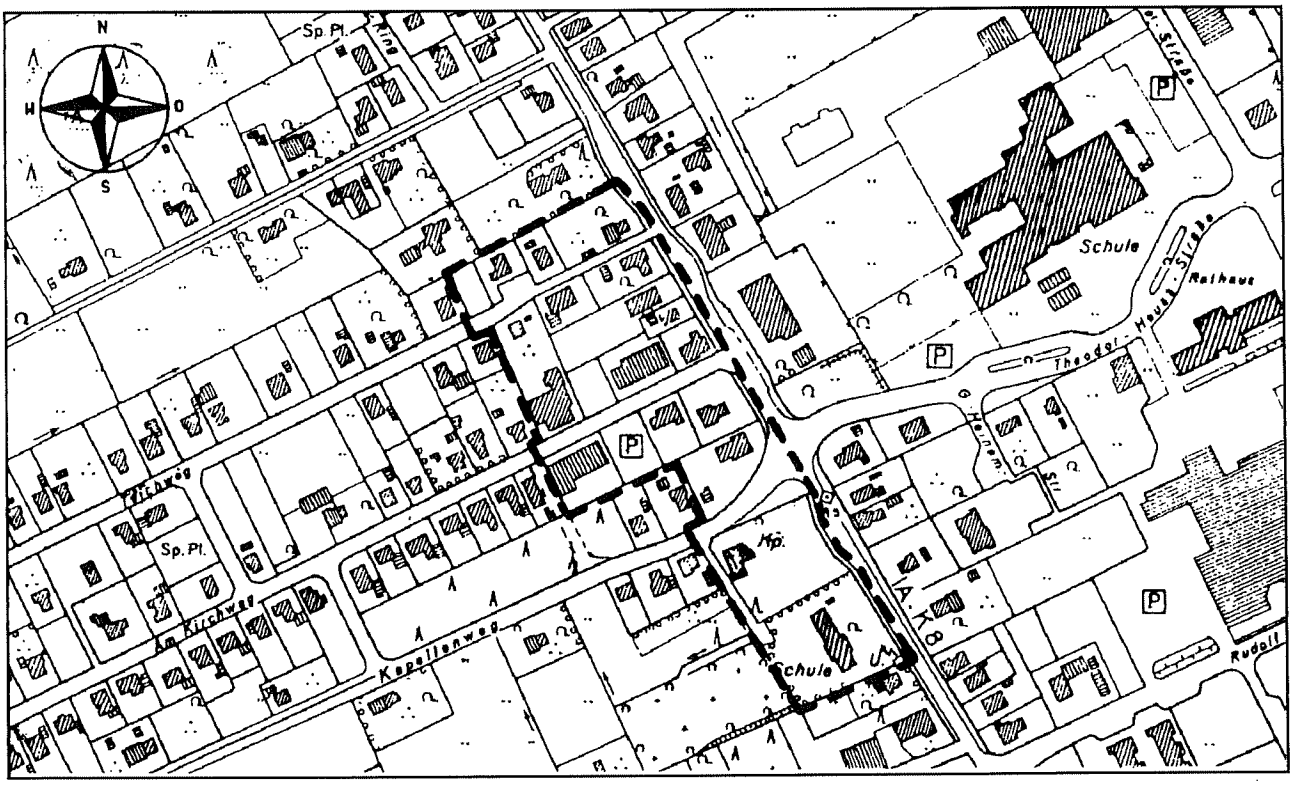
BEBAUUNGSPLAN NR. N 33

MIT TEILAUFHEBUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 7 UND 7 B SOWIE

AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 A

GEMEINDE MOORMERLAND, ORTSTEIL NEERMOOR

LANDKREIS LEER, REG. BEZ. WESER-EMS



Der Rat der Gemeinde Moormerland hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 33 beschlossen.

Die Aufstellung des B-Planes erfolgt im Sinne des § 30 Nr. 1 BauGB.

Diese Begründung zeigt die wesentlichen Anforderungen, Ziele und Zwecke sowie die Darlegung der wesentlichen Auswirkungen gemäß folgender Inhaltsgliederung auf:

1.0 BESTANDSAUFNAHME

1.1 LAGE

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Gemeinde Moormerland westlich der "Königsstraße" (K8) im Ortsteil Neermoor. Im Plangebiet befinden sich teilweise die Gemeindestraßen "Teichweg", "Am Kirchweg" und "Kapellenweg".

Die genaue Lage verdeutlicht die auf der Bebauungsplanunterlage im Maßstab 1 : 5000 abgebildete Übersichtskarte.

Das Plangebiet liegt in der Flur 16 der Gemarkung Neermoor. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplangebietes und die überplanten Flurstücke sind auf dem Bebauungsplan (Maßstab 1 : 1000) ersichtlich.

1.2 RÄUMLICHES UMFELD

Das Plangebiet grenzt

- im Osten an die "Königsstraße" (K 8) entlang, an der nördlich, südlich und östlich zahlreiche Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt sind, die nahezu alle Warengruppen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs anbieten sowie
- im Westen an Wohngebiete entlang der Gemeindestraßen "Teichweg" und "Am Kirchweg" gemäß dem Bebauungsplan Nr. 7b, wobei die Wohnbebauung bereits zu fast 100 % realisiert wurde und durch ein Wohngebiet beidseitig des "Kapellenweges" ergänzt wird.

Ergänzend zu den obengenannten angrenzenden Infrastruktureinrichtungen entlang der "Königsstraße" befinden sich im näheren Umfeld sowie im Plangebiet alle Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie die Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, Post, Schulen, Kirche, Feuerwehr, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Kreditinstitute, verschiedene zugelassene Ärzte und Apotheken).

1.3 NUTZUNG

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut, da sich der nördliche Bereich im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 7, 7 a und 7 b befindet, die allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzten. Im südlichen Bereich sind die Grundschule sowie die Friedhofskapelle.

1.4 BODENBELASTUNGEN

Im Plangebiet sind weder Altablagerungen noch Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzungen sind erhebliche Bodenbelastungen nicht zu erwarten.

1.5 IMMISSIONEN (VORBELASTUNGEN)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für die geplanten Mischgebiete (tags 60 dB (A) und nachts 50 dB (A)) und die geplanten Allgemeinen Wohngebiete (tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A)) sind die Beurteilungsgrundlage für die Verkehrslärmimmissionen.

Auf das Plangebiet wirken ausgehend von der "Königsstraße" (K 8) Verkehrslärmemissionen ein. Unter Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung sind für die einzelnen Straßen vereinfachte schalltechnische

Berechnungen gemäß DIN 18005 erforderlich, da bei der Aufstellung von Bauleitplänen die generell zu diesem Zeitpunkt geltenden Rechtsvorschriften zu berücksichtigen sind. Folgende Ausgangsdaten werden dabei beachtet:

	Verkehrsaufkommen 1993	Prognose Verkehrsaufkommen 2000 (1993 + 30 %)
„Königsstraße"	5 898 dtV	8 140 dtV

Die schalltechnischen Berechnungen sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Geruchsimmissionen landwirtschaftlicher Wirtschaftsstellen sind im Plangebiet nicht wahrnehmbar, da sich im näheren Umfeld des Plangebietes (Radius von 300 m) keine landwirtschaftlichen Betriebe befinden.

Folglich sind Nutzungskonflikte - Wohnen/Landwirtschaft - ausgeschlossen.

2.0 PLANUNGSABSICHTEN UND ZIELE

2.1 PLANUNGSABSICHTEN

Die Gemeinde beabsichtigt mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, die bauliche Nutzung mit dem Zweck

- Gemeinbedarfseinrichtungen Schule und Friedhofskapelle,
- Wohnen für weite Kreise der Bevölkerung und
- Gewerbe, insbesondere des Dienstleistungssektors, das das Wohnen nicht wesentlich stört,

zu sichern und zu erweitern.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine gemischte Nutzung im Ortskern von Moormerland werden die Mischgebiete entlang der "Königsstraße" verdichtet. An diese Flächen im Westen angrenzend ist ein ortskernnahes Wohngebiet mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung vorhanden.

Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie die Nachverdichtung zwecks Wohnen und Mischnutzungen der Gemeinde Moormerland erfordern die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 33 (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB).

Durch diese Planung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

Im Bereich der Mischgebiete ist bereits eine gleichrangige und gleichgewichtige Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, vorhanden. Die Wahrung des Gebietscharakters mit einer Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und Gewerbe bzw. der sonstigen zulässigen Nutzungen ist gewährleistet.

Zusätzlich soll durch die Verdichtung der Mischgebiete der mittelfristige Bedarf an dort zulässigem Gewerbe, insbesondere des Handels- und Dienstleistungssektors nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO, im Ortskern gedeckt werden.

Der Zersiedelung des Freiraumes wird infolge der Nachverdichtung einer ortskernnahen "Innenbereichsfläche" entgegengewirkt werden.

Die vorhandene Wohnbebauung im Norden wird als Bestand gesichert. Im Süden sollen für die Schule und die Friedhofskapelle als Gemeinbedarfsflächen Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Nach § 8 a BNatSchG ist keine Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bebauungsplanverfahren erforderlich, da keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Landschaftsbild durch diese Planung hervorgerufen werden.

2.2 ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Das vorrangige Ziel dieses B-Planes ist die zielorientierte Entwicklung der Gemeinde Moormerland für die Entwicklung mit Wohn- und Mischnutzungen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen.

Der Ortskern von Moormerland wird kleinräumig funktional gegliedert, indem verschiedene Nutzungen räumlich gebündelt werden, ohne daß Interessens- oder Nutzungskonflikte auftreten können.

Die Gemeinde wählte diesen Standort zur Verdichtung der Siedlungsflächen, da die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und die Arbeitsplätze im Gemeindegebiet sehr gut erreichbar sind. Somit ist das Plangebiet den bestehenden Strukturen funktional sinnvoll zugeordnet. Diese Planung stellt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar, da die Mischgebiete an die gemischten Nutzungsstrukturen entlang der "Königsstraße" angegliedert sind. Ergänzend zur gleichwertigen und gleichgewichtigen Wohnnutzung eignet sich dieser Bereich zur Erweiterung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen.

Die Gemeinbedarfseinrichtungen Grundschule und Friedhofskapelle sollen bedarfsgerechte Erweiterungs- und Entwicklungspotentiale erhalten.

2.3 ABWÄGUNGSKRITERIEN UND BETEILIGUNGSVERFAHREN

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Anhörung und Darlegung) wurde am 31.03.1998 im Rathaus der Gemeinde vorgenommen. Anregungen wurden hinsichtlich einer Trennung der allgemeinen Wohngebiete auf der Südseite in Richtung der Mischgebiete vorgebracht. Hier sollte eine Grenzbebauung ebenso wie Lieferverkehr ausgeschlossen werden. Diese Anregung wurde durch die Festsetzung einer 3,5 m breiten privaten Grünfläche als Siedlungsgrün in den Bebauungsplan integriert. Zudem wurde im Rahmen des Auslegungsverfahrens den Bürgern Gelegenheit zum Vorbringen von Anregungen gegeben.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB beteiligt.

Die benachbarten Gemeinden wurden ebenfalls beteiligt, um die nach § 2 Abs. 2 BauGB erforderliche Abstimmung herbeizuführen.

2.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeinde Moormerland legte den Entwurf des B-Planes Nr. N 33 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05. - 23.06.1998 öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden mindestens 1 Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht.

Die Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden wurden über die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

2.5 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Der B-Plan Nr. N 33 ist nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung werden auf der Ebene des Landes Niedersachsen im Landesraumordnungsprogramm (LROP) festgelegt. Teil I des LROP ist als Gesetz beschlossen, Teil II als Verordnung.

Zudem sind die Bauleitpläne an die Regionalplanung anzupassen. Hierbei sind die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP-Entwurf) des Landkreises Leer auf die Planung zu beziehen.

- Raumordnung und Landesplanung des Landes Niedersachsen

Durch die Veröffentlichung des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen - Teil I - im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 5/1994 gilt Teil I unmittelbar.

Für die Gemeinde Moormerland gelten die folgenden Ziele der Raumordnung zur allgemeinen Entwicklung des Landes für "Ländliche Räume":

"Ländliche Räume

Die ländlichen Räume sind entsprechend der angestrebten Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes so zu entwickeln, daß ihre

- Entwicklungspotentiale und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachhaltig gestärkt,
- Siedlungsstruktur und Infrastruktur bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt,
- naturräumlichen Potentiale und ökologischen Funktionen nachhaltig gesichert und verbessert werden." (LROP-Teil I; Ziffer B, 01)

Durch die aktive Bauleitplanung entsprechend dieser Vorgaben ist die Gemeinde bemüht, die landesplanerischen Ziele umzusetzen.

Diese Bebauungsplanung orientiert sich an den allgemeinen Entwicklungszielen zur Siedlungsentwicklung, zum Wohnen und zum Schutz siedlungsbezogener Freiräume gemäß LROP-Teil I; Ziffer B 5, 01 - 05.

Die Fortentwicklung des Siedlungsgebietes erfolgt umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht. Sie entspricht den Erfordernissen des ländlichen Raumes. Der Wohnraumbedarf der Bevölkerung soll mittelfristig durch das Angebot von preiswertem, bezahlbarem Wohnraum gedeckt werden. Die Zielgruppen dieser Planung sind zum einen Bauwillige und zum anderen Mietinteressenten.

Die Planung ist der Altersstruktur der Bevölkerung und den Haushaltsstrukturen angepaßt. Zudem soll sie dazu beitragen, die sogenannte "Landflucht" junger Menschen einzudämmen, indem im ländlichen Raum die Lebensbedingungen verbessert werden.

Die verschiedenen Nutzungsarten wie Wohnen, Versorgung, Gewerbe und Verwaltung werden räumlich gebündelt.

Für den Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld trifft das LROP - Teil II keine konkreten Festlegungen.

Mit den getroffenen Festsetzungen sind die Grundsätze, Ziele und Entwicklungen der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigt. Die Maßnahmen werden diesen ländlichen Raum so entwickeln, daß die Anpassungspflicht dieses Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gegeben ist sowie eine ausgewogene Struktur in dem Gemeindegebiet erreicht wird.

- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer - Entwurf 1988 -

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) weist die Gemeinde Moormerland als Grundzentrum aus. Dies bedeutet, daß in der Gemeinde die zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitgestellt werden sollen. Wie die Bestandsaufnahme aufgezeigt hat, werden die zentralen Einrichtungen im Ortskern der Gemeinde Moormerland bereitgestellt. Der gehobene Bedarf kann in dem Mittelzentrum Leer gedeckt werden.

Für das direkte Umfeld bzw. das Plangebiet selbst sieht das RROP weder die Festlegung von Vorsorge- noch von Vorranggebieten vor.

Folglich sind aus Sicht der übergeordneten Planungen für das Plangebiet die zentralörtliche Funktion und die Entwicklungsziele für den ländlichen Raum zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung entspricht die Gemeinde den Entwicklungszielen des Landkreises und des Landes.

Da das RROP des Landkreises Leer nur als Entwurf vorliegt und noch nicht an das LROP angepaßt wurde, kommt dem Landesentwicklungsprogramm die zentrale Bedeutung für die überörtliche Entwicklung zu.

3.0 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 33 Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf - Zweck: Schule und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen – dargestellt worden. Die Arten der baulichen Nutzung sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.0 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1 ÄUßERE ERSCHLIEßUNG

Die äußere verkehrliche Erschließung des B-Plangebietes erfolgt über die "Königsstraße" (K8).

4.2 INNERE ERSCHLIEßUNG

Zur verkehrlichen Erschließung der allgemeinen Wohngebiete, Mischgebiete und Gemeinbedarfsflächen ist die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen mit einem ausreichend dimensionierten Straßenraum entsprechend der vorhandenen Verkehrsflächen erfolgt, die ebenso wie die „Königsstraße" (K 8) der Erschließung dienen.

Es sind bereits 6 Zufahrten von der K 8 zu den vorhandenen Gebäuden angelegt, die erhalten werden, da sie Bestandsschutz genießen.

Die am Baugebiet N 33 vorbeiführende Kreisstraße ist Teil einer Ortsdurchfahrt und somit zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmt, was durch § 4 (1) des Nds. Straßengesetzes bestätigt wird.

Ortsdurchfahrten

(1) Eine Ortsdurchfahrt ist der Teil einer Landes- oder Kreisstraße, der innerhalb der Grundstücke schlossenen Ortslage liegt und auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmt ist. Geschlossene Ortslage ist der Teil des Gemeindebezirks, der in Grundstücke schlossener oder offener Bauweise zusammenhängend gebaut ist. Einzelne unbebaute Grundstücke, zur Bebauung ungeeignetes oder ihr entzogenes Gelände oder einseitige Bebauung unterbrechen den Zusammenhang nicht.

Desweiteren ist der vorhandene Fuß- und Radweg als Verbindung zwischen dem "Teichweg" und der "Königsstraße" als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzt, der den Anliegern gleichzeitig zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung dient (vgl. textliche Festsetzung § 7). Demzufolge ruft die Festsetzung der Verkehrsflächen keine Veränderungen im Vergleich zum Bestand hervor.

Allgemeine Parkflächen werden im Straßenraum nicht gesondert festgesetzt. Die privaten Stellplätze sollen auf den ausreichend großen Baugrundstücken angelegt werden.

4.3 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG UND BEHANDLUNG

Die Schmutzwasserkanalisation im Plangebiet ist ausgebaut und an die bestehenden Systeme der zentralen Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Moormerland angeschlossen. Die bestehende Kanalisation hat das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ohne Kapazitäts- bzw. Leitungsprobleme der zentralen Kläranlage in der Gemeinde Moormerland zuzuführen.

4.4 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die vorhandene Regenwasserkanalisation. Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser wird dem Vorfluter zugeführt.

4.5 TELEKOMMUNIKATION

Eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes ist nicht erforderlich, da die Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz vorhanden sind.

4.6 STROM- UND ERDGASVERSORGUNG

Die Strom- und Erdgasversorgung ist durch den vorhandenen Anschluß an das Netz der Energieversorgung Weser-Ems AG gesichert.

4.7 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des zuständigen Wasserversorgungsverbandes gesichert.

4.8 BRANDSCHUTZ

Zur Feuerlöschwasserversorgung ist vorgesehen, eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 für die jeweiligen Baugebiete aus dem geplanten Netz des zuständigen Versorgungsverbandes sicherzustellen.

Als Löschwasserversorgung werden für die Allgemeinen Wohngebiete 48 cbm und für die Mischgebiete und die Schule 96 cbm pro Stunde vorgesehen, die für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen.

Die Hydranten der Erschließungsstraßen sind derart entlang der Planstraßen zu verorten, daß sie untereinander sowie zu den einzelnen Gebäuden einen Höchstabstand von 150m aufweisen.

4.9 ABFALLENTSORGUNG

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

5.0 ABWÄGUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANINHALTE

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus den Eintragungen in der Planunterlage als "Zeichnerische Festsetzungen". Sie sind in der "Planzeichenerklärung" erläuternd aufgeführt. Weiterhin sind "Textliche Festsetzungen" und "Hinweise" auf der Planunterlage aufgeführt.

Die Aspekte und Belange, sprich Grundsätze der Bauleitplanung, gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1, 3, 4 und 8 BauGB wurden bei der Abwägung besonders berücksichtigt, da sie direkt berührt werden. Bei der Abwägung

wurden zudem die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die Bedenken und Anregungen der Bürger berücksichtigt.

5.1 IMMISSIONEN

Die Ergebnisse der vereinfachten schalltechnischen Berechnungen gemäß DIN 18005 sind als Anlage beigefügt.

Zur Beurteilung des Erfordernisses der Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 41 BImSchG bilden die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" die Grundlage. Da jedoch Orientierungswerte keine zwingend einzuhaltenden Werte sind, die K 8 eine innerörtliche Kreisstraße ist, entlang der durchgehend Bebauung mit Wohn- und Mischnutzungen vorhanden ist und neuere Kraftfahrzeuge, insbesondere Lkw's geringere Lärmemissionen erzeugen als alte Kraftfahrzeuge, die im Laufe der Jahre ersetzt werden, sieht die Gemeinde ohne Berücksichtigung der schallabschirmenden Wirkung der vorhandenen Bebauung eine Überschreitung der Orientierungswerte um max. 1,5dB nachts im Bereich der Mischgebiete für das Prognosejahr 2000 als tolerierbar an.

Im Bereich der Mischgebiete entlang der K 8 werden 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 für das Prognosejahr 2000 überschritten.

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst nur bei teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Jedoch orientiert sich die Gemeinde Moormerland an den Orientierungswerten der DIN 18005 zur Gewährleistung der Nachtruhe für Wohnnutzungen in Mischgebieten (50 dB nachts).

Im Sinne der Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist es daher erforderlich, für die im Plan entsprechend gekennzeichnete Fläche Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwall) sind aufgrund der vorhandenen Bebauung direkt entlang der K 8 sowie dem Gebietscharakter im Ortskern von Moormerland (Einkaufsstraße) nicht realisierbar. Die Straßenoberfläche (Asphaltbeton) zeichnet bereits eine emissionsverringernde Wirkung auf, so daß diesbezüglich keine lärmreduzierenden Maßnahmen möglich sind, die sich wesentlich positiv auswirken. Durch die vorhandenen Gebäude entlang der K 8 werden die westlich angrenzenden Baugebiete bzw. die Bebauung in zweiter Reihe vor den Schallemissionen abgeschirmt, so daß erfahrungsgemäß um 4 - 5 dB geringere Immissionswerte zu verzeichnen sind.

Für die Mischgebiete entlang der K 8 werden 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 Festsetzung § 6).

Diese Festsetzung gewährleistet, daß sowohl die erforderliche Nachtruhe als auch die Aufenthaltsqualität im Freien und Arbeitsruhe am Tag in den Gebäuden sichergestellt werden.

Infolge des erhöhten Abstandes zur K 8 und der schallabschirmenden Wirkung der vorhandenen Gebäude entlang der K 8 sind passive Lärmschutzmaßnahmen im Abstand von 30 m zur Fahrbahnachse der K 8 gemäß der textlichen Festsetzung § 6.1 – 6.3 erforderlich.

In den westlich angrenzenden Mischgebieten werden durch Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht mehr überschritten.

Zwecks Vermeidung von Mißverständnissen wird erläutert, daß die Annahmen der schalltechnischen Berechnungen gemäß dem anliegenden Lärmschutzgutachten vom 15.09.1997 nicht mehr zutreffen, da der Aldi-Markt nunmehr kurzfristig im Bebauungsplangebiet Nr. W 25 angesiedelt werden soll. Es wird darauf hingewiesen, daß bei einer Erweiterung bzw. dem Neubau von Vorhaben neue schalltechnische Berechnungen für den Einzelfall unter Beachtung der Vorschriften des § 15 BauNVO „Allgemeine Voraussetzung für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen" seitens des Landkreises Leer angefordert werden.

Desweiteren werden im Plangebiet keine nicht vertretbaren Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe erwartet. Angrenzend befinden sich nur noch vereinzelt landwirtschaftliche Nutzflächen. Von der Tierhaltung auf den Grünländereien, die mehrere hundert Meter vom Plangebiet entfernt sind, gehen keine störenden Emissionen aus. Folglich sind Nutzungskonflikte - Wohnen/Landwirtschaft - ausgeschlossen.

5.2 ORTSBILD- UND LANDSCHAFTSBILD

Die Gemeinde Moormerland wurde früher tlw. als typische Fehngemeinde angelegt.

Entlang des Straßen- und Wegenetzes liegen, oft eng aneinander gereiht, die Gulfhäuser. Diese Gulfhäuser mit rotem Ziegelmauerwerk und rotem Ziegeldach prägen im wesentlichen das Ortsbild.

Auch die eingestreuten und in den vergangenen Jahren erbauten Wohnhäuser und Wohnsiedlungen, die die Zwischenräume der Wieken ausfüllen, entsprechen oft dem Baustil eines Gulfhauses. Überwiegend sind die gleichen Baustoffe aus tongebrannten Materialien als Verblender und Dachziegel verwendet worden.

Die Gemeinde Moormerland hat in den zurückliegenden Jahren Siedlungserweiterungen erhalten. Diese Neubaubereiche weisen eine vielseitige Bebauungsstruktur auf, die durch eine Vielfalt an Haustypen, Materialien und Farben gekennzeichnet ist.

Da das Plangebiet überwiegend bebaut ist, sieht die Gemeinde nicht das Erfordernis, baugestalterische Vorschriften vorzugeben.

5.3 SONSTIGE BELANGE

Der geplante Standort verfügt über eine gute Verkehrsanbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz.

Die Belange der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung wurden ebenfalls berücksichtigt (vgl. Kap. 4).

Es werden diesbezüglich, im Anschluß an den Bebauungsplan, detaillierte Planungen erarbeitet und mit den entsprechenden Trägern abgestimmt.

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden durch diese Planung nicht tangiert.

Die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes werden durch die Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht berührt.

Zusätzliche Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge entstehen durch die Planung nur im unerheblichen Maße. Der zusätzliche Bedarf kann gedeckt werden.

Ergänzende Planungen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse können in der Gemeinde Moormerland überwiegend erfüllt werden und durch die Planung wird kein zusätzlicher Bedarf an sozialen und kulturellen Einrichtungen (z. B. Kindergarten, Schule) ausgelöst, da bedarfsorientierte Kapazitäten vorgehalten werden.

Bedarfsorientierte Kapazitäten können im Ortskern der Gemeinde Moormerland bereitgehalten werden, da durch diese Planung im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule Erweiterungskapazitäten durch eine Erhöhung der Grundflächenzahl und der überbaubaren Fläche entstehen.

Die Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der Kinder können im Bereich zwischen dem „Teichweg" und „Kirchweg", der ca. 300 m westlich des Plangebietes liegt, erfüllt werden. Die Größe des Spielplatzes beträgt ca. 1050 m² und deckt den Bedarf an Spielflächen gemäß § 3 Abs. 2 NSpPG für allgemeine Wohngebiete mit einer Fläche von ca. 10 ha und für Mischgebiete mit einer Fläche von ca. 3 ha. Die erforderliche Größe an Spielflächen berechnet sich wie folgt:

WA-Gebiete: 95 000 m² x 0,4 (GFZ) x 2 v. H. = 760 m²

MI-Gebiete: 25 000 m² x 1,0 (GFZ) x 2 v. H. x 0,5 = 250 m²

Gesamtbedarf 1 010 m²

Demzufolge besteht nicht das Erfordernis, einen weiteren Kinderspielplatz vorzusehen.

5.4 ART UND DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG SOWIE BAUWEISE EINGRIFFSREGELUNG NACH DEN NATURSCHUTZRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN

Art der baulichen Nutzung	WA-Gebiete		MI-Gebiete	
	Nr. N 33	(Nr. 7 + 7 b)	Nr. N 33	(Nr. 7 + 7 b)
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,6	0,3	1,0	0,6
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,3	0,6	0,3
Zahl der Vollgeschosse	II	I + ID	II	II
Bauweise	o	o	o/a	o

Die oben stehende Tabelle verdeutlicht die Gegenüberstellung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Bauweise, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. N 33 festgesetzt werden, so wie diese ursprünglich vor der Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 7 und 7 b vorgesehen waren.

Infolge der Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 7 und 7 b erhöht sich in den WA-Gebieten die Geschoßflächenzahl von 0,4 auf 0,6, die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 und die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt, wobei die bisherige Festsetzung der Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse von I einschließlich eines ausgebauten Dachgeschosses unzulässig ist, da hierzu die rechtliche Ermächtigungsgrundlage fehlt.

In den Mischgebieten wird die Geschoßflächenzahl von 0,6 auf 1,0 und die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,6 erhöht. Hinsichtlich der Bauweise ergibt sich nur in dem Mischgebiet nördlich des „Kapellenweges" eine Veränderung, da in diesem Bereich eine abweichende Bauweise festgesetzt wird, wobei die abweichende Bauweise als offene Bauweise zu verstehen ist, jedoch die Längenbeschränkung der Baukörper auf 50 m entfällt (vgl. Textliche Festsetzung § 5).

Die Erhöhung der Maße der baulichen Nutzung ist erforderlich, da im Bereich des Bebauungsplanes Nr. N 33 die ursprünglich festgesetzten Maße der baulichen Nutzung bereits teilweise überschritten wurden, so daß hierdurch lediglich eine Angleichung an die Realnutzung erfolgt. Nur für wenige Baugrundstücke erhöht sich die Ausnutzbarkeit und bietet Verdichtungsmöglichkeiten.

Durch diese Nachverdichtung im überwiegend bebauten Bereich, die auf der Basis der Bebauungspläne Nr. 7 bzw. Nr. 7 b entstanden ist, erfolgen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes.

Die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete ist bedarfs- und nachfragegerecht. Durch die zulässigen Nutzungen werden keine Nutzungs- oder Interessenskonflikte hervorgerufen. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes wird gewahrt, indem die ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO "Vergnügungsstätten" nicht Bestandteil dieses B-Planes werden (vgl. Textliche Festsetzungen § 4.2).

In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten bleiben "Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben", weiterhin zulässig.

Aufgrund der geringen Größe der Mischgebiete und Vermeidung von Nutzungs- und Interessenskonflikten werden die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Ziffern 6 - 8 BauNVO ausgeschlossen (vgl. Textliche Festsetzung § 4.1).

Für Gartenbaubetriebe stehen in Moormerland alternative, ausreichend bemessene Flächen zur Verfügung. Die Errichtung von Tankstellen ist an diesem Standort nicht erforderlich und bedarfsgerecht.

Die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO würden die angrenzenden WA-Gebiete in unzulässiger Weise beeinträchtigen und den angestrebten Gebietscharakter stören. Zudem wird im Plangebiet kein Bedarf an diesen Einrichtungen gesehen. Folglich werden sie nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die Obergrenzen der Geschossflächenzahlen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden teilweise unterschritten. Diese Festsetzung ermöglicht eine erhöhte Verdichtung der Bebauung, die dem Siedlungsbild des Ortszentrums von Moormerland entspricht.

Ein oberstes Geschoß im Dachraum ist sowohl bei maximal einem Vollgeschoß als auch max. zwei Vollgeschossen möglich. Jedoch darf das oberste Geschoß dann nur eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr nur auf weniger als zwei Dritteln der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen (vgl. § 2 Abs. 4 NBauO).

Die Ausnutzbarkeit des Mischgebietes (nördlich des "Kapellenweges") wird aufgrund der Zulässigkeit von Gebäudelängen mit mehr als 50 m verbessert (abweichende Bauweise).

Dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird aufgrund der mittleren Verdichtung der Bebauung entsprochen. Eine höhere Verdichtung würde das Siedlungsbild und den Gebietscharakter erheblich stören.

Die Baugrenzen geben den Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen vor und sind großzügig festgesetzt. Den Bauherren wird hierdurch bei der Bauplanung eine hohe Gestaltungsfreiheit, z.B. zur Anordnung der Baukörper, überlassen.

5.5 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN:

1)	**Baugebiete**		**1,93 ha**
	- Allgemeine Wohngebiete	0,33 ha	
	davon Gartenland (WA-Gebiete)	0,13 ha	
	- Mischgebiete	1,60 ha	
	davon Freifläche (MI-Gebiete)	0,16 ha	
2)	**Öffentliche Verkehrsflächen**		**0,32 ha**
	- Straßenverkehrsfläche ohne Zweckbestimmung	0,30 ha	
	- Anliegerweg	0,02 ha	
3)	**Öffentliche Grünflächen**		**0,03 ha**
	- Parkanlage	0,03 ha	
4)	**Private Grünflächen**		**0,02 ha**
	- Siedlungsgrün	0,02 ha	
5)	**Gemeinbedarfsflächen**		**0,82 ha**
	- Schule	0,64 ha	
	- Friedhofskapelle	0,18 ha	
Σ	**Plangebiet**		**3,12 ha**

6.0 KURZFRISTIG ZU REALISIERENDE MAßNAHMEN

Kurzfristig zu realisierende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da Erschließungs- sowie Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind.

7.0 KOSTEN UND FINANZIERUNG DER MAßNAHMEN

Die Planungskosten werden von privater Seite aufgebracht.

8.0 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Gemäß § 24 BauGB wird die Gemeinde von ihrem allgemeinen Vorkaufsrecht für Grundstücke, die als Verkehrs- oder öffentliche Grünflächen festgesetzt sind, erforderlichenfalls Gebrauch machen.

Wenn darüber hinaus aufgrund privater Abmachungen befriedigende Vereinbarungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erzielt werden können, kann die Gemeinde, die §§ 45 und 80 ff des BauGB anwenden.

9.0 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die Hinweise zu den rechtlichen Grundlagen, Bodenfunden sowie Altablagerungen/Altstandorte sind auf dem Bebauungsplan aufgeführt.

Sollten im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen eingehen, die in den Bebauungsplan zu übernehmen sind, so werden sie entsprechend im Bebauungsplan aufgeführt.

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß gemäß Ratsbeschluss vom **30. September 1998** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 30. NOVEMBER 1999

GEZ. PALM L.S.
BÜRGERMEISTER

Projektbearbeitung:

GEZ. KUBITSCHECK

(Dipl.-Ing. Kubitscheck)

BEARBEITET:

Aurich, 07.04.1998
05.05.1998
30.09.1998

INGENIEURBÜRO

Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Bultmann
Dr.-Ing. Schlichting
GmbH

I. V.
GEZ. KUBITSCHECK

DIN 18005 TEIL 1:

Lärmberechnung für eine lange gerade Straße mit Kraftfahrzeugverkehr ohne Abschirmung (Zusätzliche Abschirmung durch offene Bebauung entlang der K 8)

Ortsteil: Gemeinde Moormerland - Allgemeines Wohngebiet (55-59 dB/45-49 dB)		
Straße: "Königsstraße" (K 8) nördlich der Emsstraße		
Basisdaten Straßenverkehrszählung 1995 + 20%	2000	
Abstand des Objektes v.d. Straßenachse (S1,0)-	30	m
Höhe des Immissionsortes (H) ..... =	1,50	m
DTV-WERT ..... =	8.140	Kfz/24h
Stündliche Verkehrsstärke (M / Lkw-Anteil p)		
nach Tabelle 4		
tags: M (i. Abhängigkeit v.d. Straßengattung) ..... =	0,06	DTV
bei p (Lkw-Anteil) ..... =	5,0	%
tags: M ..... =	488	Kfz/h
nachts: M (i. Abhängigkeit v.d. Straßengattung) ..... =	0,008	DTV
p (Lkw-Anteil) ..... =	5,0	%
nachts: M ..... =	65	Kfz/h
Mittelungspegel (Lm(25))		
nach Bild 3		
tags: Lm(25) ..... =	66,0	dB
nachts: Lm(25) ..... =	57,0	dB
Fahrbahndecke (Δ LStrO)		
nach Tabelle 2 Δ<LStrO ..... =(1)	- 0,5	dB
Zulässige Geschwindigkeit (Lv)	50	km/h
nach Bild 4		
tags: ΔLv ..... =	- 5	dB
nachts: ΔLv ..... =	- 5	dB
Steigung (LStg)		
nach Tabelle 3 LStg ..... =	0	dB
Abstandkorrektur ($\Delta Ls,_{\perp}$ für "$S_{\perp,o}$" und "H")		
nach Bild 19 $Ls,_{\perp}$ ..... =	- 1	dB
Die Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche Lr am Immissionsort beträgt somit nach der Gleichung (24) : Lr = Lm,E - $\Delta Ls_{\perp}$ + ΔLK[2], mit (25) : Lm,E: Lm,E = Lm (25) + ΔLStro + ΔLv + LStG		
Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche (Lr)		
nach Gleichung 24, 25		
tags Lr ..... =	59,5	dB
nachts Lr ..... =	51,5	dB

2 LK = Zuschlag nach Tabelle 6 für erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen