# Gemeinde Moormerland

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. W 36

## 1. ÄNDERUNG

### ORTSCHAFT WARSINGSFEHN

AUFTRAGGEBER:

GEMEINDE MOORMERLAND
POSTFACH 1120 • 26793 MOORMERLAND

DATUM: OLDENBURG, JANUAR 2016

PLANVERFASSER:

plan kontor städtebau
Ehnernstraße 126 26121 Oldenburg
Fon 0441 97201 - 0 Fax 0441 97201 99
Internet www.plankontor staedtebau.de
Email

# *INHALTSÜBERSICHT*

**1.0 Allgemeiner Teil ..... 1**

1.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG ..... 1

1.2 ÖRTLICHE SITUATION ..... 2

1.3 PLANUNGSVORGABEN ..... 3

1.3.1 RAUMORDNUNG ..... 3

1.3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG ..... 3

1.3.3 BEBAUUNGSPLANUNG ..... 3

**2.0 Inhalt der Änderung ..... 4**

2.1 BAULICHE NUTZUNG ..... 4

2.2 IMMISSIONSSCHUTZ ..... 5

2.3 NATUR UND LANDSCHAFT ..... 5

2.4 ALTLASTEN ..... 7

2.5 VERKEHR UND INFRASTRUKTUR ..... 7

**3.0 Daten ..... 7**

3.1 STÄDTEBAULICHE WERTE ..... 7

3.2 RECHTSGRUNDLAGEN ..... 8

**4.0 Planverfasser ..... 9**

## ANHANG

ABB. 1: ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 25 000 ..... 11

ABB. 2 : AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999, MAßSTAB 1 : 10 000 ..... 12

# 1.0 ALLGEMEINER TEIL

## 1.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In der Gemeinde Moormerland entstand in der Ortschaft Warsingsfehn nördlich der Edzardstraße seit der Jahrtausendwende ein neues Wohngebiet.

Beidseitig der Edzardstraße gilt der Bebauungsplan Nr. W 18, an welchen nördlich der nun zu ändernde Bebauungsplan Nr. W 36 anschließt. Die Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. W 36 und Nr. W 18 orientieren sich nicht wie üblich am Verlauf der Flurstücksgrenzen, sondern verlaufen im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 219/6, 218/1 und 218/6 in einer Tiefe von rd. 40,0 m. Dadurch gelten bisher auf einen Flurstück unterschiedlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise. Eine ausgewiesene nicht überbaubare Grundstücksfläche von 5,00 m verhinderte zusätzlich eine zusammenhängende Bebauung. Durch die vorliegende Änderung sollen zukünftig einheitliche Festsetzungen auf den Flurstücken gelten, damit eine mögliche Verdichtung der Bebauung erleichtert werden kann.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 36 sollen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Bebauungsmöglichkeiten auf einigen Grundstücken nördlich der Edzardstraße verbessert werden. Bisher war zwischen der neuen Bebauung am Ihlower Weg und der Bebauung an der Edzardstraße ein nicht überbaubarer Bereich durch Baugrenzen vorgesehen, der von Bebauung freigehalten werden sollte. Die Gemeinde Moormerland sieht in dem vorliegenden Änderungsbereich jedoch die Chance Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich von Warsingsfehn zu nutzen, da die an der Edzardstraße gelegenen Baugrundstücke sehr großzügige Grundstücksgrößen aufweisen. Hierzu werden Baugrenzen verschoben, bzw. aufgehoben, die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung angepasst und eine bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche westlich des Riepster Wegs aufgehoben.

Da die vorliegende Planung der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB dient, erfolgt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 36 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB 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. W 36:** | Festgesetzte Grundfläche:<br>bei einer GRZ von 0,3 im Allgemeinen Wohngebiet $WA_1$ und einer GRZ von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet WA beträgt die zulässige Grundfläche ca. 441 m²,<br>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.<br><br>Folgende Vorhaben kommen bei dieser Planung nach der Anlage 1 UVPG in Betracht:<br><br>Nr. 18.8 i. V . m. 18.7 Städtebauprojekt für sonstige bauliche Vorhaben<br><br>**Pflicht zur Allgemeinen Vorprüfung (Spalte 2) bei**<br>**> 20.000 m² Grundfläche** |
| **Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 36:** | Bei einer GRZ von 0,3 im $WA_1$ und 0,4 im WA beträgt die max. zulässige Grundfläche im Änderungsbereich ca. 441 m². |
| **Ergebnis:** | Somit ist eine Allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich und folglich besteht keine UVP-Pflicht. |

| 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. W 36:** | Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. |
| **Ergebnis:** | Bedingung erfüllt |

Da alle Bedingungen erfüllt sind, kann die Aufstellung der 1 Änderung des Bebauungsplans Nr. W 36 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

## 1.2 ÖRTLICHE SITUATION

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. W 36 liegt im Norden von Warsingsfehn, dem Hauptort der Gemeinde Moormerland. Beidseitig der Edzardstraße gilt der Bebauungsplan Nr. W 18, an welchen nördlich der Bebauungsplan Nr. W 36 anschließt.

Der Änderungsbereich der vorliegenden 1. Änderung grenzt auf der Nordseite an die Wohnbebauung südlich des Ihlower Wegs, im Süden an die Wohnbebauung entlang der Edzardstraße und die Edzardstraße selbst. Im Westen grenzt der Änderungsbereich an die Wohnbebauung des Grundstücks Edzardstraße 10 und im Osten an das Wohngrundstück der Edzardstraße 2. Im Plangebiet verläuft ein Teil des Riepster Wegs. Der Änderungsbereich umfasst östlich des Riepster Wegs die hinterliegenden Grundstückbereiche der an der Edzardstraße gelegenen Wohngrundstücke. Dieser Bereich ist überwiegend durch Ziergärten und Gehölzstrukturen mit heimischen Laub- und Nadelhölzern geprägt.

Der Änderungsbereich ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Südlich der Edzardstraße liegen das Schulgelände der Grundschule „Warsingsfehn-West“ und eine Krippe. Östlich der Schule befindet sich die ev.-luth. Kirche und der Friedhof von Warsingsfehn.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan ersichtlich.

## 1.3 PLANUNGSVORGABEN

### 1.3.1 RAUMORDNUNG

Mit Bekanntmachung vom 03.07.2006 ist das Regionale Raumordnungsprogramm 2006 (RROP 2006) des Landkreises Leer in Kraft getreten. Es hat eine Gültigkeitsdauer von 10 Jahren. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die raumordnerischen Aussagen des RROP 2006 zu berücksichtigen.

In der Zeichnerischen Darstellung zum RROP 2006 sind die Ortsteile Warsingsfehn, Neermoor, Veenhusen für die Gemeinde Moormerland als Grundzentrum festgelegt.

In der zeichnerischen Darstellung werden zum Planungsgebiet als Siedlungsraum keine detaillierten Aussagen getroffen. Dies gilt auch für die Umgebung des Änderungsbereiches. In der beschreibenden Darstellung des RROP 2006 wird ausgeführt, dass die zentralörtlichen Siedlungsbereiche und die ländlichen Ortschaften im Landkreis Leer von den Gemeinden umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln sind. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Es ist u.a. die Eigenentwicklung der Ortsteile zu sichern. (RROP 2006, S.9)

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 36 dient der Nachverdichtung der Bebauung innerhalb des Innenbereichs von Warsingsfehn, dem Hauptort der Gemeinde Moormerland, und ist daher mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### 1.3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland aus dem Jahr 1999 ist der Änderungsbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird an der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes festgehalten. Lediglich der Nutzungskatalog im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird angepasst. Daher ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 36 aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde entwickelt.

### 1.3.3 BEBAUUNGSPLANUNG

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. W 36 wurde im Jahr 2001 als Satzung beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Grundstücke im Bereich des heutigen Riepster Wegs, Simonswolder Weg, Ochtelburger Wegs und des Ihlower Wegs, welche sich nördlich im Anschluss an die Bebauung entlang der Edzardstraße befinden. Durch den Bebauungsplan Nr. W 36 wurden in diesem Bereich neue Bauplätze im Anschluss an die vorhandene Bebauung geschaffen.

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes sind im Bebauungsplan Nr. W 36 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Im Bebauungsplangebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Für das Allgemeine Wohngebiet WA wurden eine abweichende Bauweise mit Einzelhäusern in offener Bauweise und Gebäudelängen von bis zu 18 m, mit einem zulässigen Vollgeschoss und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. In der Einzelhausbebauung sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig. Bisher war zwischen der neuen Bebauung am Ihlower Weg und der Bebauung an der Edzardstraße ein nicht überbaubarer Bereich vorgesehen, der von Bebauung freigehalten werden sollte. Im Bebauungsplan Nr. W 36 ist bislang ein 5 m breiter nicht überbaubarer Bereich zur südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Die Baugrenzen verlaufen in der Regel zudem in einem Abstand von 5,00 m zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen der Haupterschließungsstraßen. Darüber hinaus wurden textliche Festsetzungen unter anderem zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und untergeordneten Gebäudeteilen, zur Anpflanzung von Einzelbäumen, der Straßenraum-

begrünung zum aktiven Lärmschutz und der Bepflanzung des Lärmschutzwalles mit in den Bebauungsplan W 36 aufgenommen.

Südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. W 18, an den vorliegenden Änderungsbereich an. Der Bebauungsplan Nr. W 18 setzt in dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 bei einem zulässigen Vollgeschoss und einer offenen Bauweise fest. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA $_1$ sind die der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, Tankstellen sind jedoch nicht zulässig.

## 2.0 INHALT DER ÄNDERUNG

### 2.1 BAULICHE NUTZUNG

Die vorliegende Änderung verfolgt vor allem das Ziel, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Bebauungsmöglichkeiten auf einigen Grundstücken nördlich der Edzardstraße zu verbessern. Dazu werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Baugrenzen verschoben, bzw. aufgehoben, die öffentliche Grünfläche im Bereich des Riepster Wegs entfällt und die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden angepasst.

Die öffentliche Grünfläche im Bereich des Riepster Wegs entfällt, damit über diese Flächen die Erschließung der Grundstücke sichergestellt werden kann.

Durch die bisherige Bauleitplanung war bislang zwischen der Bebauung am Ihlower Weg und der Bebauung an der Edzardstraße ein nicht überbaubarer Bereich vorgesehen, der von Bebauung frei zu halten war. Da sich in diesem Bereich die Chance ergibt Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich von Warsingsfehn zu nutzen, soll dieser nicht überbaubare Bereich aufgehoben werden. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 18 wurde dies für den südlich angrenzenden Bebauungsplan durch die Aufhebung der nördlichen Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet nördlich der Edzardstraße bereits vorbereitet.

Die bisher in einem Abstand von 5 m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufene Baugrenze östlich des Riepster Wegs entfällt. Zudem wird westliche die Baugrenze, des östlich des Riepster Wegs gelegenen Baufensters, zukünftig im Abstand von 3 m zur Straßenverkehrsfläche des Riepster Wegs definiert. Diese Festsetzung orientiert sich an dem Verlauf der Baugrenze im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. W 18.

Westlich des Riepster Wegs wird der nicht überbaubare Bereich in einem Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche des Riepsterwegs und in einem Abstand von 6 m zur Edzardstraße beibehalten. Hier entfällt lediglich die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche, welche zukünftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, damit hierüber die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche der Edzardstraße 10 auch über den Riepster Weg erfolgen kann.

Die Geltungsbereichsgrenzen der Bebauungspläne Nr. W 36 und Nr. W 18 orientieren sich nicht am Verlauf der Flurstücksgrenzen, sondern verlaufen im rückwärtigen Bereich parallel zur Edzardstraße in einer Tiefe von rd. 40,0 m. Dadurch gelten bisher auf einen Flurstück unterschiedlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Durch die vorliegende Änderung sollen zukünftig einheitliche Festsetzungen auf den Flurstücken gelten, damit eine mögliche Verdichtung der Bebauung erleichtert werden kann. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich daher zukünftig im Bereich östlich des Riepster Wegs an den Festsetzungen im südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet WA $_1$ im Geltungsbe-

reich des Bebauungsplanes Nr. W 18. Daraus ergibt sich, dass zukünftig eine eingeschossige Bebauung in einer offenen Bauweise mit einer Grundflächenzahl bis 0,3 zulässig ist. Die Gebäudelänge soll zukünftig nicht weiter auf 18 m beschränkt werden. Ebenso sind zukünftig im Rahmen der offenen Bauweise nicht mehr nur Einzelhäuser zulässig. Darüber hinaus wird die Beschränkung der Wohnungen auf maximal 2 pro Gebäude aufgehoben. Zudem wird die Art der baulichen Nutzung für das allgemeine Wohngebiet 1 ($WA_1$) angepasst. Zukünftig sind in dem Plangebiet die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise sind zukünftig Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbe, Anlagen für Verwaltung und Gartenbaubetriebe zulässig, Tankstellen sind nicht zulässig.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben für das Allgemeine Wohngebiet westlich des Riepster Wegs wie bisher bestehen, östlich davon werden sie ergänzt.

Die textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. W 36 (§ 1 bis 9) behalten ihre Gültigkeit.

Durch die vorhandenen Grundstückszuschnitte und die Festsetzungen im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. W 18 sind Beeinträchtigungen aufgrund der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans für die an Ihlower Weg vorhandene Wohnbebauung nicht zu erwarten. Die Möglichkeiten für eine Nachverdichtung werden durch die vorliegende Änderung verbessert.

## 2.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Änderungsplanung selbst hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf Belange des Immissionsschutzes.

## 2.3 NATUR UND LANDSCHAFT

Die vorliegende Änderung dient der Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten zwischen der vorhandenen Bebauung an der Edzardstraße und des Ihlower Wegs.

Das Plangebiet sowie dessen Umgebung werden von Einfamilienhäusern mit Hausgärten geprägt. Auf dem Grundstück des Gulfhauses Edzardstraße 8 stehen mehrere Nadelbäume, teilweise mit beträchtlicher Höhe sowie eine Birke und Ziersträucher. Das Wohngrundstück Edzardstraße Nr. 2 und das östlich angrenzende Grundstück weisen Zierrasenflächen auf, hier kommen allerdings auch Erlen, Ahorn, Weiden, Traubenkirschen, Eichen und Fichten vor.

Die Ortschaft Warsingsfehn wurde früher als typische Fehngemeinde angelegt. In der Umgebung des Änderungsbereiches ist die alte Fehnstruktur im Landschaftsbild noch in Ansätzen erkennbar und an den offenen Gräben und einigen historischen Gebäuden entlang der Straßen ablesbar. Die dazwischenliegenden ehemals landwirtschaftlich genutzten Bereiche sind jedoch inzwischen oftmals bebaut.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen im Änderungsbereich lässt einen möglichst großen Gestaltungsraum bezüglich der Lage der Gebäude zu, wobei gleichzeitig die Grundflächenzahl auf 0,3 bzw. 0,4 begrenzt ist. Durch die Beschränkung der zulässigen Grundfläche einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Durch die Festsetzung der Geschossigkeit auf maximal ein Geschoss werden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten.

Grundsätzlich bleibt anzumerken, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

**ARTENSCHUTZ**

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Die Umsetzung des Bebauungsplanes muss jedoch möglich sein, ohne dass artenschutzrechtliche Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG verletzt werden. Können die Baurechte lediglich unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht realisierbar und damit unwirksam. Wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Plangebiet geschützte Arten betroffen sein können, ist im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung unabhängig von der Eingriffsregelung zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind bei durch die Bauleitplanung zulässigen Eingriffe die streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten pauschal nach den Verboten gem. § 44 BNatSchG ausgenommen, soweit die ökologischen Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sind. Unter artenschutzrechtlichen Aspekten sind die vorhandenen Gehölze und Gebäude (Nischen, Spalten, Dachböden) wertgebend. Hier können sich z. B. Lebensräume europäischer Vogelarten und Quartiere von Fledermäusen befinden.

Im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 18 wurde im Jahr 2012 für den betroffenen Bereich bereits eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde festgestellt, dass aufgrund der Vegetationsstruktur anzunehmen ist, dass hier europäische Vogelarten der Siedlungsbereiche leben und brüten. Das Vorkommen von Fledermäusen kann aufgrund der Strukturen nicht ausgeschlossen werden. Es ist ebenfalls nicht auszuschließen, dass Fledermäuse in den Gebäuden oder einzelnen älteren Bäumen mit Höhlen ihr Winterquartier finden.

Da sich seit dem keine Änderungen im Plangebiet bezüglich der Biotypen ergeben haben oder größere Baumfällungen stattgefunden haben, können die Ergebnisse aus dieser artenschutzrechtlichen Vorprüfung auch für die vorliegende Bauleitplanung herangezogen werden. Danach ist festzustellen, dass es nach naturschutzfachlichem Ermessen äußerst unwahrscheinlich ist, dass der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Um Verstöße gegen den im Bundesnaturschutzgesetz in Übereinstimmung mit den einschlägigen EU Vorschriften verankerten Artenschutz zu vermeiden, erfolgt die Aufnahme des folgenden Hinweises in die 1. Änderung des Bebauungsplans:

"Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Im vorliegenden Fall sind folgende Einschränkungen bzw. Maßnahmen zu beachten:

- Die Entfernung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind zum Schutz der Avifauna nur außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September vorzunehmen. Eine Ausnahme ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fällende Altbäume vorher gutachterlich untersucht werden.
- Zum Schutz potentiell vorhandener Fledermausquartiere ist grundsätzlich ganzjährig bei zu fällenden Altbäumen vorher eine gutachterliche Beurteilung erforderlich.

## 2.4 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 2.4.1 ABFALLRECHTLICHE BELANGE

Hinweise auf Altlasten im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 36 oder der näheren Umgebung liegen der Gemeinde nicht vor.

### 2.4.2 KAMPFMITTELBELASTUNG

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

### 2.4.3 BODENFUNDE

Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen."

## 2.5 VERKEHR UND INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. An der verkehrlichen als auch technischen Erschließung wird sich nichts ändern. Die vorgenommenen Änderungen erfordert keine neue Planung in erschließungstechnischen Belangen. Die Erschließung wird weiterhin über die Edzardstraße und den Riepster Weg erfolgen. Im nördlichen Bereich der Flurstücke 218/1 und 218/6 ist weiterhin ein Entwässerungsgraben festgesetzt.

Nachteilige Auswirkungen auf Belange der technischen oder sozialen Infrastruktur ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplans nicht.

# 3.0 DATEN

## 3.1 STÄDTEBAULICHE WERTE

| Flächenbilanz in m² (digital ermittelt) Nutzungsart | vorh. Nutzung | | gepl. Nutzung | | Gesamt | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | m² | % | m² | % | m² | % |
| Allg. Wohngebiet (WA) | 270 | 15,49 | 103 | 5,91 | 373 | 21,40 |
| Allg. Wohngebiet ($WA_1$) | 971 | 55,71 | 0 | 0,00 | 971 | 55,71 |
| Verkehrsfläche | 399 | 22,89 | 0 | 0,00 | 399 | 22,89 |
| Grünflächen | 103 | 5,91 | -103 | -5,91 | 0 | 0,00 |
| Σ | 1.743 | 100,00 | 0 | 0,00 | 1.743 | 100,00 |

## 3.2 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV 90 (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung 1990),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

## 4.0 PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 36 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 22. JAN. 2016

(DIPL.-ING. H. MEYER)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom **10. März 2016** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 29. JULI 2016

GEMEINDE MOORMERLAND 18 LDKR. LEER

BÜRGERMEISTERIN

# ANHANG

ABB. 1: ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 25 000 ..... 11

ABB. 2 : AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999, MAßSTAB 1 : 10 000 ..... 12

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

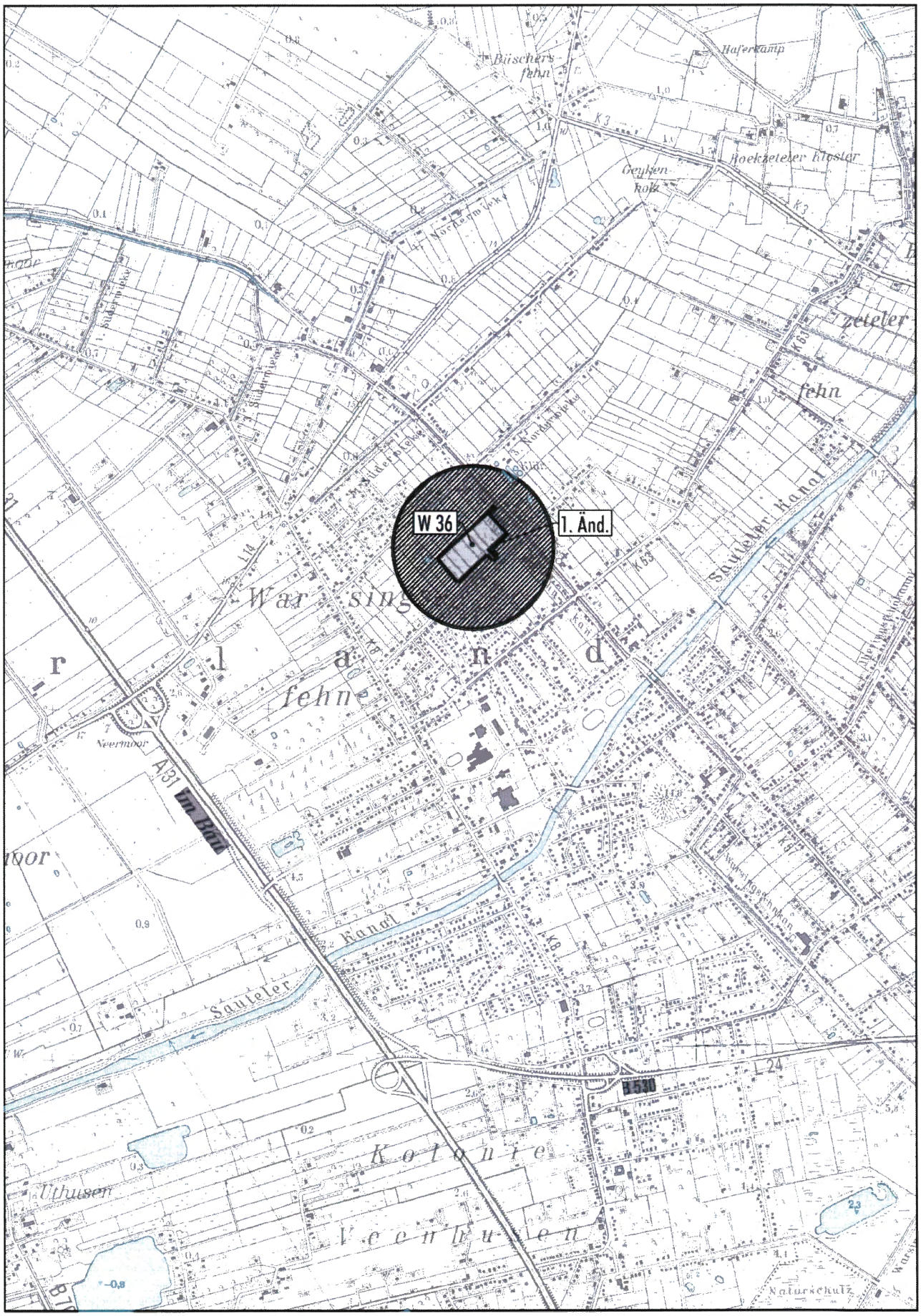


*ABB. 2 : AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999, MAßSTAB 1 : 5.000*

