



Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. V 39

ORTSCHAFT VEENHUSEN

AUFHEBUNG DES VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLANES NR. V 30 A
TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. V 30

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: LEER, NOVEMBER 2019

planungs büro



stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • weidenweg 27 c • 26789 leer • tel 0491 - 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de

1. AUSFERTIGUNG

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

I.	GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES	1
1.0	ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE SOWIE DIE NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES	1
2.0	ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	2
3.0	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	2
4.0	VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	3
5.0	BESTANDSSITUATION	3
	☐ Nutzungs- und Bebauungsstruktur, Erschließung	3
II.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	4
1.0	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
2.0	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	5
	☐ Grundflächenzahl	5
	☐ Zahl der Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen.....	5
3.0	BAUWEISE/ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	6
4.0	FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES - ÜBERNAHMEN	6
5.0	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	7
6.0	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	8
1.0	ÖFFENTLICHE BELANGE.....	8
1.1	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	8
	☐ Verkehrserschließung	8
	☐ Ver- und Entsorgung	8
	Wasserversorgung:.....	8
	Löschwasserversorgung:.....	9
	Gas- und Stromversorgung:	9
	Abfallbeseitigung:.....	9
	Abwasserbeseitigung:	9
	Oberflächenentwässerung:.....	9
	Telekommunikation:.....	10
1.2	UMWELTBELANGE.....	10
	Natur und Landschaft.....	10

Lärmschutz.....	12
Bodenschutzrechtliche Belange/gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	13
Abfallrechtliche Belange	14
1.3 BERÜCKSICHTIGUNG DER WOHNBEDÜRFNISSE	14
1.4 FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE	15
1.5 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	15
1.6 BELANGE DER KAMPFMITTELBESEITIGUNG	15
2.0 PRIVATE BELANGE	15
3.0 ZUSAMMENFASSENDE GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS.....	16
4.0 FLÄCHENBILANZ.....	16
5.0 HINWEIS	16
6.0 PLANVERFASSER	17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABB. 1:	ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 25.000	18
ABB. 2:	BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE MOORMERLAND, MAßSTAB 1 : 5.000	19
ABB. 3:	BESTANDSPLAN, MAßSTAB: UNMAßSTÄBLICH	20

ANLAGEN:¹***VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN (4 EINZELPLÄNE)***

MORITZ UMWELTPLANUNG (2012): FACHBEITRAG BRUTVÖGEL, FLEDERMÄUSE UND ARTENSCHUTZ ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. V 30 A IN VEENHUSEN

ITAP (2012): SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN ZUM BETRIEB EINES PFLEGEHEIMS MIT WOHNGRUPPEN IN MOORMERLAND – VEENHUSEN

ITAP (2019): SCHALLTECHNISCHE STELLUNGNAHME ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. V 39 DER GEMEINDE MOORMERLAND

***ING.-BÜRO KREMER-KLÄRGESELLSCHAFT
OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNGSENTWURF (FEBRUAR 2019)***

1

SIND EINZELNE ANLAGEN NICHT BEIGEFÜGT, SO KÖNNEN DIESE VON DER GEMEINDE MOORMERLAND, THEODOR-HEUSS-STRASSE 12, 26802 MOORMERLAND, TEL. 04954 / 801 158 ODER -153 ANGEFORDERT WERDEN ODER SIND IM INTERNET UNTER DER IM ANSCHREIBEN ANGEgebenEN INTERNETSEITE EINZUSEHEN!

I. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1.0 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE SOWIE DIE NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Altenheim „Haus am Königsmoor“, Weidenweg 2-8 im Ortsteil Veenhusen, auf den Flurstücken 98/49 und 474, Flur 3, Gemarkung Veenhusen, die Ansiedlung einer Altenwohn- und Tagespflegeeinrichtung planungsrechtlich über die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans abzusichern. Vorhabenträger ist die *Haus am Weidenweg Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH*. Der dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 39 zu Grunde liegende Vorhaben- und Erschließungsplan ist in der Anlage dargestellt. Die geplante Einrichtung schafft dringend benötigte Seniorenwohnungen und Tagespflegeeinrichtungen und ergänzt die vor Ort vorhandenen altengerechten Einrichtungen. Neben dem „Haus am Königsmoor“, das vollstationäre Pflegeplätze bietet, steht in der unmittelbaren Umgebung des Heims, ein breit gefächertes Angebot an altengerechten Wohnungen (Doppel- und Reihenhäuser) zur Verfügung. Die Agglomeration von sich ergänzenden Senioreneinrichtungen ermöglicht, abgestimmt auf die individuelle Lebenssituation, die heimübergreifende Nutzung von speziellen Einrichtungen, Anlagen und Stellplätzen.

Für den größten Teil des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 39 gilt der am 01.10.2013 rechtsverbindlich gewordene Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V 30 A. Da ein Durchführungsvertrag zwischen dem damaligen Vorhabenträger und der Gemeinde Moormerland nie geschlossen wurde und der neue Vorhabenträger ein von der ursprünglichen Planung abweichendes Vorhaben realisieren möchte, soll der Bebauungsplan Nr. V 30 A aufgehoben und im gleichen Verfahren der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V 39 aufgestellt werden.

Das mit dem Bebauungsplan Nr. V 39 initiierte Vorhaben umfasst einen überwiegend zweigeschossigen Neubau zur Unterbringung folgender seniorengerechter Einrichtungen:

- Ambulanter Pflegedienst
- Seniorenwohngemeinschaft mit 12 Plätzen für dementiell erkrankte Menschen
- Acht Senioren-Service-Wohnungen
- Tagespflege mit 15 Plätzen für demenzkranke Personen

Der Neubau mit der Bezeichnung „Haus am Weidenweg“ soll die in der örtlichen Altenbetreuung derzeit bestehende Angebotslücke zwischen dem betreuten Wohnen in der vorhandenen Wohnbebauung und der stationären Pflege im „Haus am Königsmoor“ schließen.

Im Grundsatz greift das mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 39 initiierte Vorhaben die Zielsetzung der vormals mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 30 A verfolgten Schaffung von seniorengerechten Einrichtungen mit einem Schwerpunkt für an Demenz erkrankte Menschen als Ergänzung zu den bereits vorhandenen umfangreichen Altenwohn- und Betreuungseinrichtungen des „Haus am Königsmoor“ wieder auf. Gegenüber den Planungen aus dem Jahre 2012/2013 wird die Größe des Baukörpers aber deutlich reduziert und die angebotenen Einrichtungen und Leistungen dem aktuellen Bedarf und den aktuellen

gesetzgeberischen Vorgaben angepasst. Wie bereits im Rahmen der Aufstellung des Rechtsplanes, ist die Erschließung der Vorhabenfläche von Norden über das Flurstück 474, auch im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 39 vorgesehen. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Zu- und Abfahrt und zur eindeutigen Zuordnung zum aktuellen Vorhaben, wird das Flurstück 474 in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 39 einbezogen. Da das Flurstück 474 innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. V 30 liegt, erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 39, für das Flurstück 474 die Teilaufhebung des Rechtsplanes.

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat am 13.12.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 39 gefasst. Unter der Berücksichtigung der Tatsache, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes eine städtebaulich sinnvolle Wiedernutzbarmachung im Innenbereich des Ortsteiles Veenhusen initiiert und damit der Innenentwicklung dient und die festgesetzte Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Gleichzeitig erfolgt die Aufhebung des rechtsverbindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 30 A und die Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. V 30.

2.0 ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst rd. 0,42 ha (Flurstücke 98/49 und 474, Flur 3, Gemarkung Veenhusen) in zentrumsnaher Lage im Ortsteil Veenhusen zwischen der Bundesautobahn (BAB) A 31 und der Koloniestraße (K 8). Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Für sie gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Diesem Grundsatz wird bei der Abgrenzung Rechnung getragen.

3.0 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) 1 BauGB). Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes stellt für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ dar. Aufgrund der geplanten Festsetzung Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Altenwohn- und Pflegeheim“ ist ein „Entwickeln“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht möglich.

Gemäß § 13a (2) 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dies ist jedenfalls dann möglich, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist nicht zu befürchten, da das geplante Vorhaben die vorhandenen Altenwohn- und Pflegeeinrichtungen sinnvoll ergänzt. Wie die vorhandenen Senioreneinrichtungen fügt sich das Vorhaben in die von Wohnbebauung geprägte Umgebung ein. Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung von der Gemeinde Moormerland angepasst. Damit sind die Inhalte des Flächennutzungsplanes mit denen des Bebauungsplanes aufeinander abgestimmt. Das „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) BauGB ist berücksichtigt.

4.0 VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Landkreis Leer ist zur Beurteilung das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2006) heranzuziehen. Die Gemeinde Moormerland mit den Gemarkungen Warsingsfehn, Veenhusen und Neermoor ist als Grundzentrum festgelegt. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 39 ist im RROP als Siedlungsbereich dargestellt. Angrenzend an das Plangebiet sind im Westen/Norden Vorsorgeflächen für die Landwirtschaft - auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft - dargestellt. Darüber hinaus ist der sich an der BAB entlang ziehende Grüngürtel als Erholungsbereich mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung aufgenommen.

Allgemein ergeben sich für Gemeinden im ländlichen Raum gemäß RROP u.a. folgende raumordnerische Anforderungen:

- Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden soll umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht geplant werden.
- Die Eigenentwicklung der Ortsteile ist zu sichern.

Die geplante Altenbetreuungseinrichtung stellt eine Einrichtung der wohnungsnahen Daseinsvorsorge dar, die zu einer ausreichenden Infrastruktur und der Vermeidung von langen Wegen beiträgt und dem Versorgungsgedanken des Zentralen-Orte-Konzeptes nicht zuwider steht. Die mit den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 39 initiierte städtebauliche Entwicklung ist, unter Berücksichtigung der notwendigen, bedarfsgerechten Entwicklung der Ortschaft Veenhusen innerhalb der Gemeinde Moormerland, als vereinbar mit den Festlegungen des RROP einzustufen.

5.0 BESTANDSSITUATION

☐ Nutzungs- und Bebauungsstruktur, Erschließung

Das Plangebiet befindet sich in zentrumsnaher Lage im Ortsteil Veenhusen zwischen Koloniestraße und der BAB A 31. Die Umgebung der Vorhabenfläche ist als nahezu vollständig bebauter Siedlungsbereich anzusprechen. Geprägt wird dieser von Einfamilienhausbebauung mit Ziergärten. Im Nahbereich des vorhandenen Altenheims („Haus am Königsmoor“), westlich, östlich und nördlich, sind altengerechte Doppel- und Reihenhäuser mit kleinen Ziergarteneinheiten realisiert worden. Unmittelbar westlich grenzen ein Einfamilienhaus mit großem Zier- und Obstgarten und eine kleine Grünlandfläche an das Plangebiet.

Das Plangebiet selbst (Flurstücke 98/49 und 474) wird aktuell größtenteils als Grünland genutzt (Mähwiese). Im Norden und Süden des Grundstücks sind Baumreihen aufgewachsen. Diese zwischen 12 und 15 m hohen Baumreihen werden insbesondere von Birken (Pflanzabstand ca. 1-3 m) geprägt. Im Norden sind Fichten im Unterwuchs vorhanden. Das Flurstück 474 im Norden des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 39 wird von Stellplätzen und Ziergehölzen eingenommen. Auf der Vorhabenfläche verlaufen entlang der südlichen, nördlichen und östlichen Grenze Entwässerungseinrichtungen (Gräben, Gruppen). Die derzeitige verkehrliche Erschließung des Hauses Weidenweg 2 A erfolgt über den „alten“ Weidenweg. Entlang diesem Stichweg stehen an der nördlichen Parzellengrenze Bäume (Kastanien, Weiden, Eberesche). Über den ausgebauten Abschnitt des Weidenwegs ist die Vorhabenfläche an die Koloniestraße (K 8) an den überörtlichen Verkehr angebunden.

II. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 39 dienen grundsätzlich dazu, die in Kapitel I.1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke zu verwirklichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Die Zielsetzungen der einzelnen Festsetzungen werden im Folgenden dargelegt.

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Zur planungsrechtlichen Absicherung der in Kapitel I.1 genannten Ziele und Zwecke des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 39 werden die Flächen, auf denen die Altenheimnutzung entwickelt werden soll, gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Altenwohn- und Pflegeheim“ festgesetzt.

Das Vorhaben umfasst einen überwiegend zweigeschossigen Neubau zur Unterbringung eines ambulanten Pflegedienstes, einer Seniorenwohngemeinschaft mit 12 Plätzen für dementiell erkrankte Menschen, acht Senioren-Service-Wohnungen sowie eine Tagespflege mit 15 Plätzen für demenzkranke Personen.

Der Neubau mit der Bezeichnung „Haus am Weidenweg“ soll die in der örtlichen Altenbetreuung derzeit bestehende Angebotslücke zwischen dem betreuten Wohnen in der vorhandenen Wohnbebauung und der stationären Pflege im „Haus am Königsmoor“ schließen. Das hier in Frage stehende Vorhaben wird vom Niedersächsischen Landesamt für Jugend, Soziales und Familie als modellhaft eingestuft. Das neue Wohnkonzept entspricht dem Ziel der Landesregierung, regionale Projekte, die - insbesondere auch im ländlichen Raum - ein weitgehend selbständiges Leben älterer Menschen in einem häuslichen Wohnumfeld auch bei Hochaltrigkeit oder Pflegebedürftigkeit ermöglichen, voranzutreiben. Es ist grundlegendes Interesse der Landesregierung Niedersachsens angesichts des demografischen Wandels mit einer stetig zunehmenden Zahl von Pflegebedürftigen, für das Leben im Alter Rahmenbedingungen zu schaffen, die es älteren Menschen - gerade und besonders auch beim Eintritt von Pflegebedürftigkeit - ermöglichen, so lange wie möglich in ihrer häuslichen Umgebung zu verbleiben. Dies betrifft die bedarfsgerechte Gestaltung sowohl der vor-/pflegerischen Versorgungssituation als auch des übergreifenden Wohn- und Lebensumfeldes der Betroffenen insgesamt². Diese Zielformulierung wird mit dem am Weidenweg aktuell geplanten Vorhaben vollumfänglich abgebildet.

Hinsichtlich der spezifischen Nutzung aber auch der Gebäudekubatur und der städtebaulichen Dichte, weicht die geplante Senioreneinrichtung deutlich von der das Vorhabengebiet umgebenden Wohnbebauung ab. Ungeachtet zukünftiger Erfordernisse und Nutzungsanpassungen wäre gemäß § 3 (4) BauNVO das Vorhaben derzeit bauplanungsrechtlich als Wohngebäude einzustufen und entsprechend in einem Baugebiet gemäß §§ 3-7 BauNVO realisierbar³. Im Vergleich zu den Festsetzungsmöglichkeiten der §§ 3-7 BauNVO ermöglicht die Festsetzung eines Sonstiges Sondergebietes eine optimierte, vorhabenbezogene und detaillierte Steuerung des Zulässigkeitskatalogs für die geplante Senioreneinrichtung. Infolge der explizit vorhabenbezogenen Zulässigkeiten, ergeben sich für das geplante Sonstige Sondergebiet wesentliche Abweichungen zu den Baugebietstypen nach den §§ 2-9 BauNVO.

² http://www.soziales.niedersachsen.de/startseite/soziales_gesundheit/wohnen_und_pflege_im_alter/wohnen-und-pflege-im-alter-133116.html; Zugriff am 14.11.2018

³ Die in der geplanten Senioreneinrichtung vorgesehenen Möglichkeiten der individuellen Gestaltung des Wohnumfeldes (Senioren-Wohngemeinschaft, Seniorenwohnungen), rechtfertigen die Zulässigkeit des Vorhabens in einem Wohngebiet. Die Zuordnung von Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen zu Wohngebieten ist dann nicht mehr zulässig, wenn der erweiterte Wohnbegriff nicht mehr erfüllt ist (z. B. Krankenhäuser, Kliniken).

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Altenwohnen und Tagespflege“ sind zulässig:

- Einrichtungen in Form von Wohngruppen oder Wohngemeinschaften, die der Pflege und Betreuung von alten und pflegebedürftigen, insbesondere an Demenz erkrankten Menschen dienen
- die für diese Zwecke notwendigen medizinischen, therapeutischen und betriebstechnischen Ergänzungseinrichtungen,
- ambulante Pflegeeinrichtungen,
- Tagespflegeeinrichtungen.

Grundsätzlich sind innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Altenwohn- und Pflegeheim“ nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Um die städtebauliche Konzeption bauleitplanerisch zu fassen, wird im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 39 das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Diese Festsetzungen tragen zur Vermeidung von ortsgestalterischen und landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen bei, minimieren Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden und gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet.

□ Grundflächenzahl

Ziel der Gemeinde Moormerland ist es, das vorhandene Angebot an Altenpflegeeinrichtungen im Ortsteil Venhusen sinnvoll zu ergänzen. Entsprechend der Vorhabenplanung ist mit einer Flächeninanspruchnahme von ca. 50 % durch Gebäude sowie Nebenanlagen, Stellplätze und Erschließungsanlagen zu rechnen.

Gemäß der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Sonstige Sondergebiete festgelegten Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung von 0,8 könnten maximal 80 % der Baugebietsfläche versiegelt werden. Damit ein „Sich Einfügen“ der geplanten Einrichtungen und Gebäude in die Umgebung gewährleistet und die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Flächenversiegelungen minimiert werden können, erfolgt für das SO-Gebiet die Festsetzung einer GRZ von 0,5. Auf der Grundlage dieser Festsetzung ist aber auch sichergestellt, dass ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, um auf zukünftige Anforderungen im Altenpflegebereich flexibel reagieren zu können.

□ Zahl der Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen

Zahl der Vollgeschosse

Die Räumlichkeiten des geplanten Gebäudekomplexes sind logistisch so ausgelegt, dass in allen Bereichen kurze Wege für die zukünftigen Bewohner gegeben sind. Das heißt, es soll für die Bewohner der Demenz-Wohngemeinschaft im Erdgeschoss kein Problem darstellen, den Bereich der Tagespflege im Dachgeschoss aufzusuchen. Gleiches gilt für die Bewohner der Seniorenwohnungen im 1. Obergeschoss. Diese Wohnungen sind in erster Linie für Menschen gedacht, deren Ehepartner in der Demenz-Wohngemeinschaft leben oder die mit einem pflegebedürftigen Partner zusammenwohnen, welcher die Tagespflege besucht und durch den

ambulanten Dienst pflegerisch betreut wird. Kurze Wege und die Erreichbarkeit aller Altenpflegeeinrichtungen mit dem Fahrstuhl sind für die Abläufe und die Sicherheit der Bewohner von großer Wichtigkeit. Bei einer lediglich eingeschossigen Bauweise würden diese Wege zu weit, eine deutlich größere Grundfläche versiegelt, die betrieblichen Abläufe gestört und die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens in Frage gestellt. Vor diesem Hintergrund erfolgt für das geplante Vorhaben die Festsetzung von zwei Vollgeschossen. Um eine sich in die Umgebung darüber hinaus einfügende Gebäudegestaltung und -dimensionierung gewährleisten zu können, wird die Höhe der baulichen Anlagen reglementiert.

Firsthöhe

Um ein „Sich Einfügen“ in die bebaute Umgebung gewährleisten zu können, wird der zweigeschossige Teil des geplanten Altenpflegekomplex mit einer geneigten Dachfläche ausgestattet. Würde man auf die Dachneigung verzichten, könnte zwar der zweigeschossig geplante Gebäudeteil um etwa 2,5 m, auf 9,5 m Höhe reduziert werden, dann würde sich die Flachdach-Architektur aber optisch deutlich von der umgebenden, durch Satteldächer geprägten Dachlandschaft, abheben und als das Ortsbild störend empfunden werden. Vor diesem Hintergrund wird für das Vorhaben die maximal zulässige Firsthöhe auf 12,00 m festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe ist die obere Firstkante. Untere Bezugsebene ist die Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmitte, senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt).

3.0 BAUWEISE/ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Festsetzung der Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO erfolgt im Sonstigen Sondergebiet vorhabenorientiert. Die festgesetzten überbaubaren Flächen nehmen die geplanten Baukörper auf, berücksichtigen notwendige Grenzabstände und ermöglichen evtl. zukünftig notwendig werdende, kleinere bauliche Erweiterungen.

Das geplante Altenwohn- und Pflegeheim weist einen, in der Höhe variierenden, aber geschlossenen Baukörper mit einer Länge von ca. 46 m auf. Für das Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO bestimmt.

Zur Klarstellung im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) Stellplätze, Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

4.0 FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES - ÜBERNAHMEN

Vor dem Hintergrund der notwendigen schadlosen Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers, wurde vom Ingenieurbüro Kremer Klärgesellschaft aus Hesel ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses sieht grundsätzlich vor, das von den privaten Flächen im Plangebiet ablaufende Oberflächenwasser über einen vorhandenen Graben im nördlichen Plangebiet und eine geplante Grabenmulde entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. V 39 in das entsprechend zu erweiternde RRB im

Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. V 32 abzuleiten. Die offenen Entwässerungseinrichtungen Graben und Grabenmulde werden gemäß § 9 (1) 16 BauGB als Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

5.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Den Südosten des Plangebietes tangiert die Schutzzone der Richtfunkstrecke Nr. 533 der Deutschen Telekom AG. Beidseitig der Trasse sind 50 m Schutzzonen einzuhalten innerhalb derer eine Bauhöhenbeschränkung von 73 m über NN besteht.

6.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nachfolgend sind die im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 39 getroffenen textlichen Festsetzungen zusammenfassend aufgeführt.

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Altenwohn- und Pflegeheim“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einrichtungen in Form von Wohngruppen oder Wohngemeinschaften, die der Pflege und Betreuung von alten und pflegebedürftigen, insbesondere an Demenz erkrankten Menschen dienen
- die für diese Zwecke notwendigen medizinischen, therapeutischen und betriebstechnischen Ergänzungseinrichtungen,
- ambulante Pflegeeinrichtungen,
- Tagespflegeeinrichtungen.

Grundsätzlich sind innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Altenwohn- und Pflegeheim“ nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Altenwohn- und Pflegeheim“ sind gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe (FH) von 12,00 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte für die Bemessung der Firsthöhe gemäß § 18 (1) BauNVO ergeben sich aus der Oberkante des Firstes (oberer Bezugspunkt) und der Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmitte, senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt).

§ 3 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) sind Stellplätze, Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

1.1 VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 (6) 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- eine den Anforderungen der NBauO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit der Grundstücke für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

☐ Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Baugebietsflächen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 39 wird über eine noch herzustellende Zufahrt von Norden vom endausgebauten Weidenweg über das Flurstück 474 sichergestellt. Die für die Erschließung notwendigen Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, der Haus am Weidenweg Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, so dass die Erschließung gesichert ist. Die für Mitarbeiter und Besucher des geplanten Altenwohn- und Pflegeheims notwendigen Stellplätze werden innerhalb des Plangebiets geschaffen.

☐ Ver- und Entsorgung

Die im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 39 gelegenen Baugebietsflächen werden an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Wasserversorgung:

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Moormerland angeschlossen. Träger der Wasserversorgung ist der Wasserversorgungsverband Moormerland-Uplengen, Hesel.

Löschwasserversorgung:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet sind Entnahmemöglichkeiten in Form von Unterflurhydranten aus dem Trinkwasserrohrnetz zu schaffen. Als Löschwasserversorgung müssen 96 m³ für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen darf 150 m nicht überschreiten. Die brandschutzrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude von besonderer Art und Nutzung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Gas- und Stromversorgung:

Die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (2) BauGB teilt die EWE NETZ GmbH mit, dass sich im Plangebiet Versorgungsleitungen der EWE NETZ GmbH befinden. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es wird darum gebeten sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes.

Die Netze der EWE NETZ GmbH werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit des Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Es wird darum gebeten, sich deshalb über die genaue Art und Lage zu berücksichtigender Anlagen über die Internetseite: <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>, zu informieren.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch regelmäßige Abfuhr mit Müllfahrzeugen. Träger der Abfallbeseitigung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer. Der Müll ist entsorgungsgerecht am Abfuhrtag zu deponieren. Abfälle, die der Landkreis Leer nach Art und Menge gemäß Satzung von der Abfallbeseitigung ausgeschlossen hat, sind vom Abfallbesitzer selbst geordnet zu beseitigen, d.h. hausmüllähnlicher Gewerbemüll kann beim Entsorgungszentrum Breinermoor, Deponiestraße 1, 26810 Westoverledingen abgelagert werden. Sonderabfälle sind einer zugelassenen Beseitigungs- und Behandlungsanlage zuzuführen.

Abwasserbeseitigung:

Das Plangebiet ist an das Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen. Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist die Gemeinde Moormerland.

Oberflächenentwässerung:

Träger der Oberflächenentwässerung ist die Gemeinde Moormerland. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. V 30 sind entsprechend dem genehmigten Entwässerungskonzept entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 39 offene Gräben festgesetzt. Die vom Ingenieurbüro Kremer Klärgesellschaft, Hesel, im Februar 2019 erstellte Entwässerungsplanung für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 39 sieht unter Beachtung der durch das Vorhaben gegebenen Rahmenbedingungen Änderungen des bestehenden lokalen Entwässerungskonzeptes

vor. Grundsätzlich ist gemäß den Vorgaben der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer eine Regenwasserrückhaltung im Plangebiet vorzusehen, um zusätzliche Belastungen des „Kolonieschloot“, Gewässer II. Ordnung (Nr. 109/14.1), minimieren zu können. Aufgrund der Tatsache, dass die Erstellung einer Regenwasserrückhaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 39 mit erheblichen Problemen verbunden ist, wurde in Abstimmung mit dem Landkreis Leer und der Gemeinde Moormerland festgelegt, das vorhabenbezogen erforderliche Regenwasserrückhaltevolumen über eine Erweiterung des bestehenden Regenwasserrückhaltebeckens im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. V 32 zu schaffen. Das geplante Entwässerungskonzept sieht vor:

- Der offene Graben im Norden des Plangebietes bleibt im Hinblick auf seine Bedeutung für die Oberflächenentwässerung der nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke grundsätzlich erhalten und wird - im Bereich des offenen Abschnittes - zeichnerisch im Bebauungsplan Nr. V 39 festgesetzt. Im Bereich der Zufahrt zum Altenwohn- und Pflegeheim und entlang der geplanten Stellplatzanlage wird der Graben verrohrt: in diesem Abschnitt erfolgt keine zeichnerische Festsetzung.
- Der am östlichen Plangebietsrand im bisherigen Entwässerungskonzept enthaltene Graben, der im Bebauungsplan V 30 festgesetzt ist, wird aufgehoben und durch eine rd. 2,50 m breite und rd. 0,30 m tiefe Mulde ersetzt. Diese Mulde wird im Bebauungsplan Nr. V 39 zeichnerisch festgesetzt.
- Entlang der gesamten westlichen Plangebietsgrenze ist eine Muldenrigole geplant, die in den nördlichen Entwässerungsgraben entwässert. Diese Muldenrigole wird zeichnerisch nicht festgesetzt.
- Erweiterung des Rückhaltevolumens des Regenrückhaltebeckens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 32.

Telekommunikation:

Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG, T-Com, angeschlossen. Die Telekom Deutschland GmbH wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Plangebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Es wird gebeten, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführer vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder <mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

1.2 UMWELTBELANGE

Natur und Landschaft

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V 39 wird auf der Grundlage der Novellierung des BauGB (2007) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Hinsichtlich der Umweltbelange hat das u.a. zur Folge, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG nicht anzuwenden ist, da

die festgesetzten Grundflächen kleiner als 2 ha sind. Eingriffe gelten in diesem Fall im Sinne des § 1 a (3) 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Darüber hinaus ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und eine Grundfläche von weniger als 2 ha festsetzen, keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen.

Entsprechend dem Ziel der Gemeinde Moormerland eine nachhaltige Siedlungsentwicklung voranzubringen, dient die Realisierung des geplanten Altenwohn- und Pflegeheims einer städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung und Ergänzung der gemeindlichen Infrastruktur in zentrumsnaher Lage in der Ortschaft Veenhusen. Die Planung berücksichtigt die Schonung von großflächigen Außenbereichsarealen und entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes bauplanungsrechtlich maximal zulässige Versiegelung von 80 % wird zugunsten der Festsetzung einer streng auf das Vorhaben bezogenen Grundflächenzahl von 0,5 auf ein notwendiges Maß minimiert.

Zur Minimierung zukünftiger Beeinträchtigungen im Plangebiet trägt auch das vorhabenbedingt angepasste Entwässerungskonzept bei. Das infolge der geplanten Versiegelung zusätzlich anfallende Oberflächenwasser wird über ein System aus offenen Mulden, Muldenrigolen und Gräben vor Ort zurückgehalten bzw. über den „Kolonieschloot“ dem nahegelegenen Regenrückhaltebecken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. V 32 zugeführt. Entsprechend dem erhöhten Anfall an Oberflächenwasser aus dem Vorhabenbegebiet wird hier zusätzliches Rückhaltevolumen geschaffen.

Durch die bauliche Inanspruchnahme zuvor unversiegelter, vegetationsbedeckter Flächen entstehen trotz der dargestellten Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Die vorhandenen vegetationsbedeckten Biotopstrukturen (mesophiles Grünland, Gehölzreihen, Ziergehölz) (vgl. Anlage 3) werden beseitigt und teilweise, bis maximal 75 % (GRZ von 0,5 zzgl. Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 (4) BauNVO), versiegelt. Die vorhandenen Freiflächen werden durch Sichtbeziehungen unterbindende Gebäudestrukturen ersetzt. Trotz der Tatsache, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 39 auf der Grundlage des § 13a BauGB nicht anzuwenden ist, sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf der Grundlage der Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu prüfen.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer wurden die potentiell durch das Vorhaben betroffenen Tierartengruppen festgelegt. Die relevanten Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln und die vorhabenbedingt zu erwartenden Auswirkungen auf diese Tierartengruppen wurden bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 30 A im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung durch Begutachtung der Örtlichkeit gutachterlich abgeschätzt⁴. Da sich die Örtlichkeit seit 2012 nicht wesentlich verändert hat, wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 39 auf die Ergebnisse der damaligen Erfassung zurückgegriffen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag hält für die untersuchten Tierartengruppen folgendes fest:

Fledermäuse: Im Ergebnis kommt die artenschutzrechtliche Begutachtung zu dem Schluss, dass die für das Plangebiet anzunehmenden Fledermausnahrungsflächen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht beurteilungsrelevant sind (keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten). Eine Zerstörung von Quartieren ist zudem nicht zu erwarten (Baumbestände mit etwaigen Höhlen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 39). Daher kann auf eine vertiefende artenschutzrechtliche Beurteilung für Fledermäuse verzichtet werden.

⁴ Moritz Umweltplanung (2012): Fachbeitrag Brutvögel, Fledermäuse und Artenschutz zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 39 in Veenhusen

Vögel: Alle im Plangebiet potentiell vorkommenden Brutvogelarten fallen unter die Legal-Ausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG, da angenommen werden kann, dass die ökologischen Funktionen etwaiger im räumlichem Zusammenhang der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätten weitgehend erfüllt bleiben.

Damit stehen der Vorhabenplanung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen. Die Ausgestaltung des Vorhabens berücksichtigt das Gebot zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 15 (1) BNatSchG.

Lärmschutz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sowohl im Plangebiet als auch durch das Vorhaben erzeugte. Wesentliche, die geplante Altenheimnutzung störende Lärmemissionen, können von der westlich des Plangebietes vorhandenen BAB A 31 ausgehen.

Zur Beurteilung der örtlichen Lärmsituation wurde im Jahr 2012 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 30 A ein schalltechnisches Gutachten erstellt⁵ und um eine aktuelle gutachterliche Aussage ergänzt⁶. Die schalltechnischen Untersuchungen liegen dieser Begründung als Anlagen bei.

Den schalltechnischen Berechnungen liegt zu Grunde, sowohl dem geplanten Altenwohn- und Pflegeheim als auch der umgebenden Wohnbebauung sowie dem vorhandenen Altenpflegeheim den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zuzuordnen.

Verkehrslärm: Hinsichtlich der Beurteilung des von der BAB A 31 auf das geplante Altenwohn- und Pflegeheim einwirkenden Verkehrslärms sind laut Gutachten lediglich relativ geringfügige Belastungen zu erwarten. Aufgrund der umfangreichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen an der BAB A 31 (Lärmschutzwall in Verbindung mit einer Lärmschutzwand) wurde der Lärmpegelbereich I ermittelt. Aufgrund der Tatsache, dass durch die Vorgaben der gültigen Energieeinsparverordnung (ENEV) mindestens die für den Lärmpegelbereich II geltenden Schalldämmmaße beim Neubau von Wohngebäuden einzuhalten sind, kann auf die Festsetzung von Lärmpegelbereichen im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 39 verzichtet werden.

Gemäß dem im Beteiligungsverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 30 A vorgebrachten Wunsch der niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbG) – Geschäftsbereich Oldenburg, wird in die Planzeichnung ein nachrichtlicher Hinweis aufgenommen, dass aus dem im Bebauungsplan Nr. V 39 festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenwohn- und Pflegeheim“ keine Ansprüche aufgrund der von der BAB A 31 ausgehenden Emissionen bestehen.

Vom Vorhaben ausgehende Lärmbelastung: Das geplante Pflegeheim gilt aus Sicht der TA Lärm dann als genehmigungsfähig, wenn die gewerbliche Gesamtgeräuschbelastung die Immissionsrichtwerte an den schutzbedürftigen Wohnräumen in der Umgebung einhält. Hierbei werden auch die zukünftigen Wohnräume innerhalb des neuen Heims berücksichtigt. In diesem Zusammenhang sind alle zu erwartenden, vom Vorhaben ausgehenden, gewerblichen Geräuschemissionen (An- und Abfahrten von Zulieferern, Entsorgern, Besuchern, Mitarbeitern) in die Beurteilung eingeflossen. Im Ergebnis ist das geplante Altenwohn- und Pflegeheim in Bezug auf die zu erwartenden gewerblichen Geräuschemissionen als genehmigungsfähig einzustufen.

Durch den Betrieb der geplanten Einrichtungen ist gemäß dem Gutachten und der ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Die Immissionsrichtwerte der TA

⁵ itap (2012): Schalltechnisches Gutachten zum Betrieb eines Pflegeheims mit Wohngruppen in Moormerland – Veenhusen

⁶ itap (2019): Schalltechnische Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 39 der Gemeinde Moormerland

Lärm werden gemäß Gutachten an allen Immissionspunkten sowohl in der Nachbarschaft als auch im Geltungsbereich selbst deutlich unterschritten. Auch durch die Stellplätze in unmittelbarer Nähe zu den angrenzenden Grundstücken ist nicht mit Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu rechnen. Gemäß der ergänzenden Stellungnahme des Gutachters ergeben sich auch aus der veränderten Lage und Anzahl an Stellplätzen keine erheblichen Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Bodenschutzrechtliche Belange/gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

An das Plangebiet ist allseitig Wohnbebauung herangerückt. Die Grünlandfläche im Plangebiet stellt eine landwirtschaftliche Restfläche dar, die im Norden und Süden von linienhaften Gehölzbeständen eingfasst wird. Das Flurstück 98/49 wird im Norden, Osten und Westen von Gräben III. Ordnung begrenzt. Die Oberflächenstruktur ist nahezu eben. Vor dem Hintergrund der schon sehr lange währenden landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet, ist hier von anthropogen stark überprägten Bodenverhältnissen auszugehen.

Die Auswertung des NIBIS-Kartenserver⁷ ergab folgende wesentlichen Ergebnisse:

- Bodengroßlandschaft: Geestplatten und Endmoränen
- Bodenregion: Geest
- Bodenlandschaft: Lehmgebiete
- Bodentyp: Tiefer Podsol-Gley (P-G4) (Westen), Mittlerer Pseudogley-Podsol (S-P3) (Osten)
- Verdichtungsempfindlichkeit: gering
- Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung: gering gefährdet
- Grünlandgrund-, Acker, Grünlandzahl: 33
- Bodenbelastungen durch Schwermetalle: nicht bekannt
- Altablagerungen/Rüstungsaltslasten/Schlammgrubenverdachtsflächen: nicht bekannt
- Sulfatsaure Böden: im Plangebiet nicht vorhanden
- Schutzwürdige Böden: im Plangebiet nicht vorhanden

Vor dem Hintergrund der im Plangebiet seit vielen Jahrzehnten bestehenden, ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung und relativ geringer anthropogener Eingriffe in das Geländeprofil (relativ ebene Oberflächenmorphologie, keine Siedlungs- und Ablagerungshinweise), ergibt sich kein Verdacht auf Altablagerungen oder die Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigende Bodeneinhaltsstoffe. Aufgrund dessen ergibt sich kein Erfordernis für weitergehende Untersuchungen des anstehenden Bodens.

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Wesentliche Eingriffe in das Schutzgut Boden werden im Bereich geplanter Versiegelungen durch Gebäude, Zuwegungen, Stellplätze, Terrassen usw. innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes erfolgen.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h., dass jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen

⁷ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS-Kartenserver: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>. Zugriff vom 21.02.2019

zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden, schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Abfallrechtliche Belange

Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können - unverändert in ihrem natürlichen Zustand - an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Dabei sind naturschutz-, wasser- und baurechtliche Belange (z. B. Einhaltung von Abständen zu Wallhecken, Gräben, Bauantragsverfahren usw.) zu beachten.

Die Verwertung oder Beseitigung von Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen").

1.3 BERÜCKSICHTIGUNG DER WOHNBEDÜRFNISSE

Entsprechend der in Kapitel I.1 formulierten städtebaulichen Ziele, berücksichtigt der Bebauungsplan insbesondere die Wohnbedürfnisse älterer, teilweise eingeschränkter oder behinderter Menschen. Der Anteil älterer auf Pflege angewiesener Menschen in der deutschen Gesellschaft wird in den nächsten Jahrzehnten stetig zunehmen. In hohem Maße pflegebedürftig sind dementiell Erkrankte. Oftmals kann die Pflege dementer Menschen langfristig nur von speziellen Pflegeeinrichtungen geleistet werden. Vor diesem Hintergrund besteht dringender Handlungsbedarf hinsichtlich der Schaffung dementengeeigneter Pflegeplätze.

Die Realisierung des geplanten Altenwohn- und Pflegeheims mit Spezialisierung auf demente Menschen und der Einrichtung einer Tagespflege und einer ambulanten Altenpflege stellt eine sinnvolle Ergänzung des vorhandenen Angebots an Altenwohn- und Pflegeeinrichtungen im Ortsteil Veenhusen der Gemeinde Moormerland dar.

Der Standort des Vorhabens in zentrumsnaher Lage inmitten der gewachsenen Siedlung ermöglicht es vielen Menschen in ihrem gewohnten Lebensumfeld zu verbleiben. Infrastruktureinrichtungen im Gemeindegebiet befinden sich in erreichbarer Entfernung. Die verkehrsberuhigte Erschließungssituation und die Nähe zu dem ausgedehnten Grünzug entlang der BAB A 31 schaffen Wohnqualität und ein seniorengerechtes Lebensumfeld.

Im Ergebnis berücksichtigt das Vorhaben die Wohn- und sozialen Bedürfnisse der älteren Bevölkerung in besonderer Weise. Die Wohnbedürfnisse der in der Umgebung des geplanten Altenwohn- und Pflegeheims lebenden Bevölkerung werden nicht beeinträchtigt.

1.4 FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE

Der Bebauungsplan dient auch der Fortentwicklung des Ortsteils Veenhusen. Die zentralen Versorgungsbe-
reiche sind aus dem Plangebiet gut zu erreichen und werden durch die Realisierung des Vorhabens nicht
beeinträchtigt.

1.5 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Der größte Teil der Flächen des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Landwirtschaftliche Flächen sol-
len gemäß § 1 a (2) BauGB (Umwidmungssperrklausel) nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Für
eine Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet spricht:

- eine wesentliche Beeinträchtigung der Landwirtschaft ist aufgrund der geringen Größe der in An-
spruch genommenen Fläche nicht zu erwarten
- die isolierte Lage der Flächen im zentralen Siedlungsbereich und deren große Entfernung zum nächs-
ten landwirtschaftlichen Betrieb
- hohes potentiellies Konfliktpotential bei intensiver Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen
(insb. Geruchsemissionen)

Die Nutzbarkeit der an das Plangebiet angrenzenden kleinen landwirtschaftlichen Restfläche südlich des Hau-
ses Weidenweg 2 A (Grünland) wird durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.
V 39 nicht eingeschränkt. Eventuelle Beeinträchtigungen der zukünftigen Wohn- bzw. Heimmutzung im Rah-
men der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen (z.B. Gülleausbringung) sind
von diesen hinzunehmen.

1.6 BELANGE DER KAMPFMITTELBESEITIGUNG

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Ha-
meln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) hat eine Recherche zum Kampfmittel-
verdacht durchgeführt. In seiner Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4a (3)
BauGB teilt das LGLN mit, dass, da ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht, für das Plangebiet eine
Luftbildauswertung empfohlen wird. Diese Luftbildauswertung wurde daraufhin von der Gemeinde Moormer-
land in Auftrag gegeben.

2.0 PRIVATE BELANGE

Zu den von der Planung berührten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultie-
renden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie sind ein bei der Abwägung in hervorgehobener Weise zu
berücksichtigender Belang. Im Sinne der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art.14 Abs.1
Satz 2 GG) ist eine Planung nur gerechtfertigt, wenn sie die Belange des Eigentümers nicht unverhältnismäßig
hinter sonstige Belange zurückstellt.

Insgesamt werden die privaten Belange durch die erhöhte Nutzbarkeit der im Rahmen des Bebauungsplanes
Nr. V 39 überplanten Grundstücke gefördert.

3.0 ZUSAMMENFASSENDE GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V 39 fördert die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und die Wohnbedürfnisse der älteren und/oder pflegebedürftigen Bevölkerung. Die geplante Nachverdichtung im Plangebiet dient der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungs- und Infrastrukturanlagen. Ziel ist es dabei, dringend benötigte Wohn- und Pflegeplätze für ältere und dementiell Erkrankte in zentrumsnaher Lage und im gewohnten Lebensumfeld anbieten zu können.

Die geplante Nachverdichtung der Flächen im Plangebiet führt zur Schonung von aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wertvolleren Außenbereichsflächen und verhindert damit auch eine weitere Zersiedelung der Landschaft. Dies entspricht dem Grundgedanken des § 1 a (2) BauGB, der besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Trotz der Berücksichtigung von Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen, sind nachteilige Auswirkungen infolge der Realisierung des geplanten Altenwohn- und Pflegeheims auf die Umwelt und die Belange von Natur und Landschaft nicht zu vermeiden. Das Entwässerungskonzept zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 39 gewährleistet eine Minimierung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser. Die Belange von Natur und Landschaft werden entsprechend der gesetzlichen Rahmenbedingungen des § 13a BauGB in angemessener Weise berücksichtigt. Die privaten Belange werden gefördert.

4.0 FLÄCHENBILANZ

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 39 hat eine Größe von ca. 0,42 ha.

Flächenbilanz in m ² (digital ermittelt)						
Nutzungsart			gepl. Nutzung		Gesamt	
					m ²	%
Sondergebiet (SO)			4.205	100,00	4.205	100,00
Σ					4.205	100,00

5.0 HINWEIS

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

6.0 PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Auftrag der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro:



DATUM, 20.12.2019

PLANVERFASSER

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom 07. November 2019 zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 06.02.20

BÜRGERMEISTERIN



Abb. 1: ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 25.000

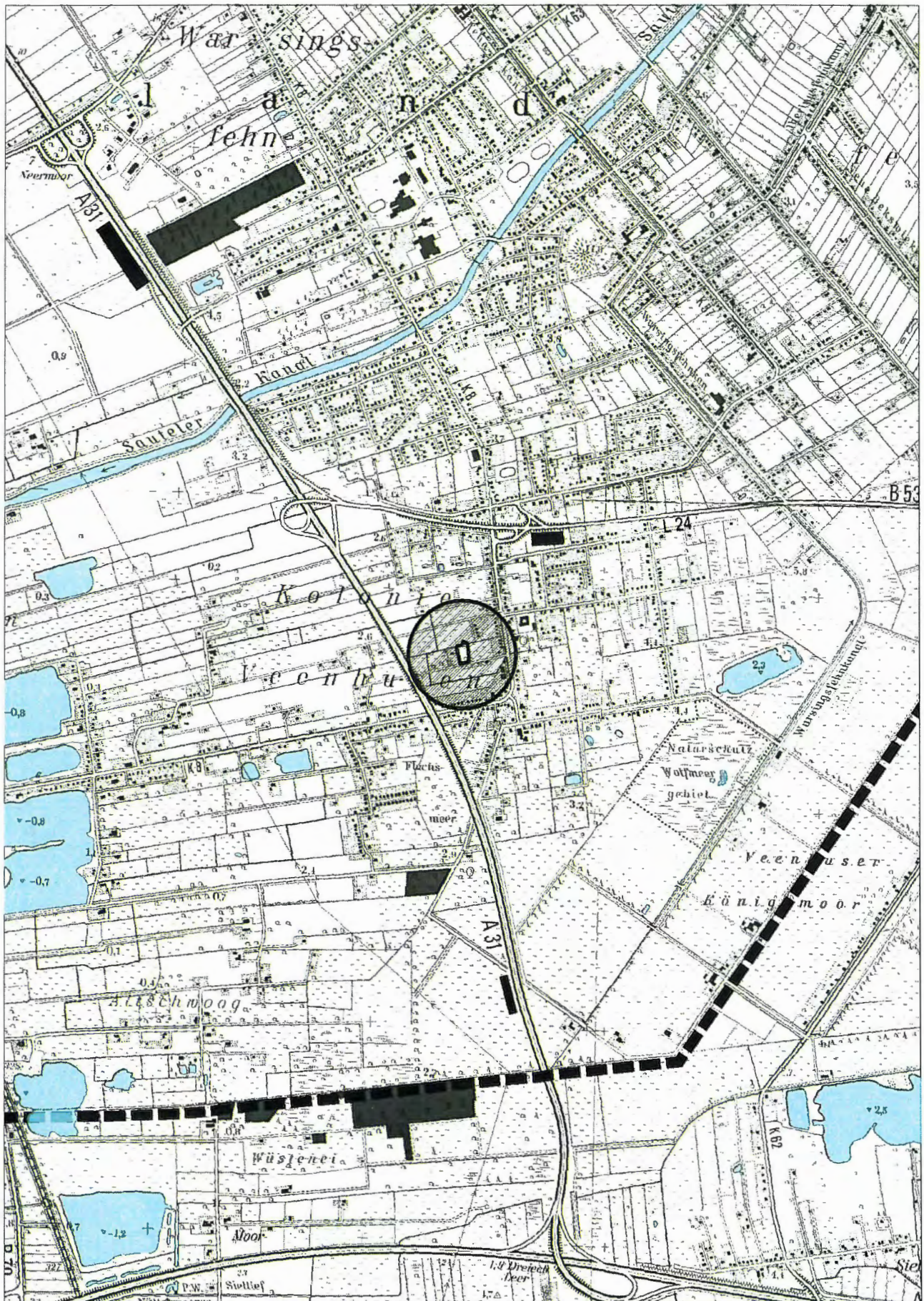
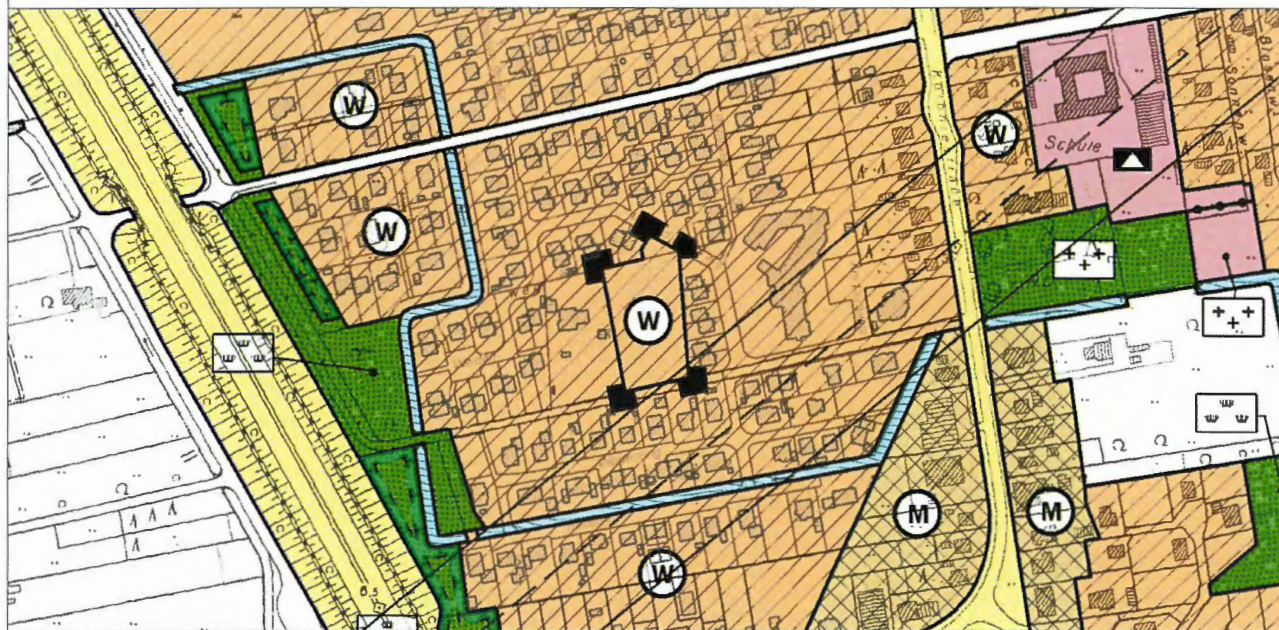
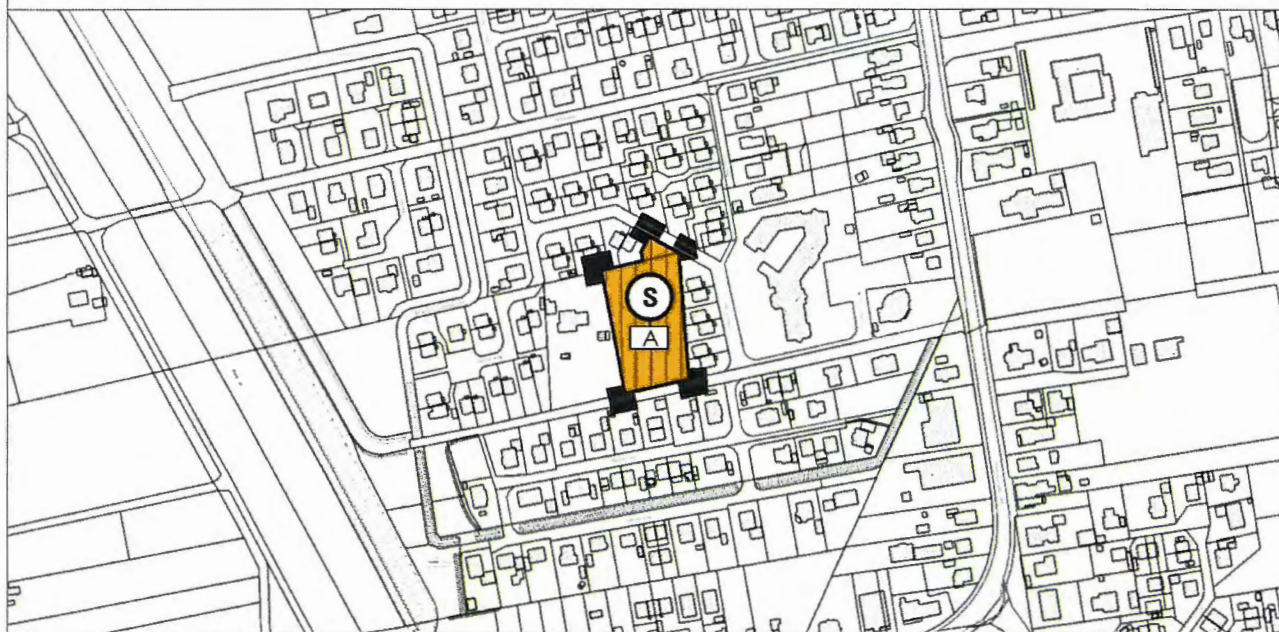


Abb. 2: BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEM. MOORMERLAND, MAßSTAB 1 : 5.000

STAND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999



BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) gem. § 5 (1) BauGB

1. Art der Baulichen Nutzung



Wohnbauflächen



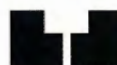
Sondergebiete



Zweckbestimmung :

Altenwohn- und Pflegeheim

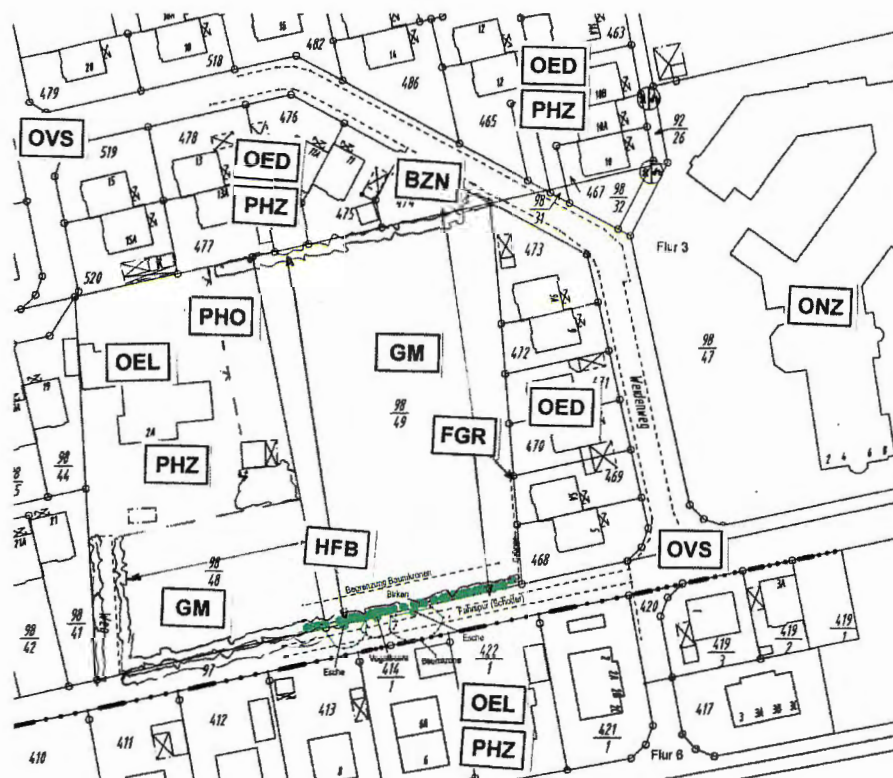
2. Sonstige Planzeichen



Änderungsbereich der Änderung

Abb. 3:

BESTANDSPLAN, Maßstab: UNMAßSTÄBLICH



PLANZEICHENERKLÄRUNG

BZN	Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten
FGR	Nährstoffreicher Graben
GM	Mesophiles Grünland
HFB	Baumhecke
OED	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet
ONZ	Sonstiger Gebäudekomplex (Altenheim)
OVS	Straße
PHO	Obst- und Gemüsegarten
PHZ	Neuzeitlich gestalteter Ziergarten

Gemeinde Moormerland Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 39

- Bestandsaufnahme Januar 2019 -
(Biotoptypenkartierung gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, v. O., 2016))



Planungsbüro Buhr
Roter Weg 8
26789 Leer
Tel.: 0491-9791638
www.planungsbuero-buhr.de

