Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. W 17 1. ÄNDERUNG

TEIL I

ORTSCHAFT WARSINGSFEHN

GEMEINDE MOORMERLAND
POSTFACH 1120 • 26793 MOORMERLAND

DATUM : OLDENBURG, SEPTEMBER 2014 . AUSFERTIGUNG

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

INHALTSVERZEICHNIS *SEITE*

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN 1

2.0 PLANUNGSANLASS 1

2.1. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 1

2.2. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN 2

3.0 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 2

4.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG 3

4.1. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN 3

4.2. RELEVANTE ABWÄGUNGSBELANGE 5

4.2.1. Auswirkungen auf die verkehrliche Situation 5

4.2.2. Natur und Landschaft 5

4.2.3. Belange des Artenschutzes 5

4.2.4. Belange des Klimaschutzes 5

4.2.5. Belange des Kinderspiels und der Naherholung 6

4.2.6. Belange der archäologischen Denkmalpflege 6

4.2.7. Abfallrechtliche Belange 6

4.2.8. Belange der Ver- und Entsorgung 6

4.3. ABWÄGUNGSERGEBNIS 7

5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 7

5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZEN 7

5.2. IMMISSIONSSCHUTZ 8

5.3. GRÜNFLÄCHEN 8

6.0 ERGÄNZENDE ANGABEN 9

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE 9

7.1. RECHTSGRUNDLAGEN 9

ANHANG

SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. V 27 A, ITAP, MARIE-CURIE STRAßE 8, 26129 OLDENBURG, VOM 04. NOVEMBER 2013
-(VERGLEICHBARE BEURTEILUNG DER VERKEHRSGERÄUSCHESITUATION ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. W 17)

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 90 - PlanzV 90)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

in der jeweils gültigen Fassung.

2.0 PLANUNGSANLASS

In der Gemeinde Moormerland besteht seit langem eine relativ starke Nachfrage nach Flächen für den privaten Wohnungsbau. Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt, den Bedarf im Sinne der Innenentwicklung insbesondere auf zentrumsnah gelegenen Grundstücken zu decken. Der Bebauungsplan Nr. W 17 liegt im Hauptort Warsingsfehn, ca. 200 Meter südlich des Ortszentrums in innerörtlicher Lage.

Das Plangebiet ist bereits zum größten Teil bebaut. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 17 beabsichtigt die Gemeinde eine Nachverdichtung des baulichen Bestandes entlang der Erschließungsstraßen und eine städtebauliche Entwicklung auf den rückwärtig gelegenen Grundstücksbereichen planungsrechtlich abzusichern. Anlass ist der Wunsch eines Grundstückseigentümers sein Grundstück neu zu bebauen und auch auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich Einfamilienhäuser zu realisieren.

2.1. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich um Hauptort Warsingsfehn, unmittelbar südlich des Sauteler Kanals. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die nördliche Parzellengrenze der Mühlenstraße und durch den Sauteler Kanal begrenzt. Die östliche Grenze wird durch die Straße „Am Hang" und die Fuldastraße gebildet. In Richtung Süden wird das Plangebiet durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Weserstraße und an der Werrastraße begrenzt. Östlich des Plangebietes grenzt unmittelbar die Königsstraße an. Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Das Plangebiet ist bereits zum großen Teil realisiert. Es handelt sich überwiegend um eingeschossige Einfamilienhäuser auf relativ großzügig geschnittenen Grundstücken. Vereinzelt sind auch eingeschossige Doppelhäuser vorhanden, an der Werrastraße und der Mainstraße liegen einzelne Reihenhäuser. Die Freibereiche werden überwiegend als Ziergärten genutzt. Nur vereinzelte Grundstücke sind noch vollständig unbebaut (Baulücken). Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches, westlich der Jümmestraße befindet sich eine Waldfläche.

Die im Geltungsbereich gelegenen Straßen sind als Siedlungsstraßen einzuordnen, die lediglich der Erschließung der angrenzenden Wohngrundstücke dienen. Der westliche Geltungsbereich wird durch einen Fuß- und Radweg in Nord-Südrichtung gequert.

Die westlich, südlich und östlich angrenzenden Bereiche sind ebenfalls überwiegend durch Wohnbebauung charakterisiert. Es überwiegen freistehende Einfamilienhäuser. Südwestlich grenzen mit Reihenhäusern auch dichtere Strukturen an. Direkt nördlich des Plangebietes liegt das Sauteler Kanal, nördlich des Sauteler Kanals befindet sich das Ortszentrum von Warsingsfehn mit einem umfangreichen Infrastruktur- und Einzelhandelsangebot. Die unmittelbar westlich angrenzende Königstraße, und die östlich befindliche Mühlenstraße queren den Sauteler Kanal, so dass das Plangebiet auf kurzem und direktem Weg an das Ortszentrum Warsingsfehn angebunden ist. Zusätzlich besteht eine fuß- und radläufige Verbindung über die Ilmenaustraße.

2.2. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

❑ FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland bereits als Wohnbauflächen dargestellt.

❑ BEBAUUNGSPLAN

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. W 17. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 17 ist identisch mit dem Geltungsbereich dieser 1. Änderung.

Der Bebauungsplan Nr. W 17 setzt für den gesamten Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine offene Bauweise fest. Für den westlichen, östlichen und zentralen Geltungsbereich werden ein Vollgeschoss und eine Geschossflächenzahl von 0,3 ausgewiesen. Für den nördlichen Rand werden zwei Vollgeschosse mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Im nordwestlichen Bereich, westlich der Jümmestraße wird eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Grünanlage" und „Kinderspielplatz" festgesetzt. Der das Plangebiet querende Fuß- und Radweg wird als öffentliche Grünfläche und als überörtlicher Weg und örtlicher Hauptweg ausgewiesen.

3.0 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Übergeordneter Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 17 ist der Wunsch der Gemeinde Moormerland nach Schaffung weiterer Wohnbaumöglichkeiten in zentraler, innerörtlicher Lage. Das Plangebiet ist über die Königstraße, die Mühlenstraße und die Ilmenaustraße auf kurzem und direktem Wege an das Ortszentrum mit Versorgungseinrichtungen und Schulen in weniger als 0,5 km angebunden. Das Gebiet liegt damit in sehr zentraler Lage und ist damit grundsätzlich geeignet, die Innenentwicklung in der Gemeinde voranzubringen.

Das Plangebiet ist bereits zum großen Teil bebaut, innerhalb des Plangebietes sind in einigen Bereichen aber noch unbebaute Grundstücke bzw. Baulücken vorhanden. Größere Potenziale bestehen insbesondere auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen, die derzeit als Gärten genutzt werden. Der Gemeinde ist ein

konkretes Interesse für die Neubebauung eines Grundstückes unter Einbezug der rückwärtigen Flächen bekannt.

Der für das Gebiet vorliegende Bebauungsplan Nr. W 17 setzt zum überwiegenden Teil die rückwärtigen Flächen als nicht überbaubare Flächen fest und ist damit nicht geeignet, das o.g. städtebauliche Ziel einer Nachverdichtung planungsrechtlich abzusichern. Die Gemeinde Moormerland ändert daher den Bebauungsplan Nr. W 17 und setzt für die durch Straßen umgrenzten Wohnquartiere jeweils große Baufelder fest. Damit wird den Grundstückseigentümern die planungsrechtliche Möglichkeit eröffnet, auf ihren rückwärtigen Baugrundstücken (ein oder je nach Größe auch mehrere) Wohnhäuser zu errichten. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. W 17 werden im Wesentlichen übernommen. Der Bebauungsplan Nr. W 17 tritt mit Rechtskraft dieser 1. Änderung außer Kraft.

Die bestehende bauliche Struktur wird im Rahmen dieser 1. Änderung planungsrechtlich abgesichert. Ergänzend zu den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird für die Bereiche mit maximal einem Vollgeschoss in Anlehnung an den Bestand eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die vorhandene Struktur nicht durch zu hohe Gebäudekörper (insbesondere durch zusätzliche Gebäudekörper auf den rückwärtigen Grundstücksflächen) überprägt wird. Eine Traufhöhe wird nicht festgesetzt. Damit werden Einfamilienhäuser im Stile der sogenannten „Toscana-Häuser" nicht ausgeschlossen. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche wird in der 1. Änderung nicht planungsrechtlich geregelt, sondern bleibt den Grundstückseigentümern selbst überlassen.

Mit der vorliegenden Planung trägt die Gemeinde Moormerland auch der Baugesetzbuchnovelle 2013 Rechnung. Diese formuliert ausdrücklich das Ziel, mit der Stärkung der Innenentwicklung die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese" weitgehend zu vermeiden. Dieses Ziel ist in der Novelle in die Planungsgrundsätze unter § 1 BauGB mit aufgenommen worden.

Die im nordwestlichen Teil des Plangebietes vorhandene öffentliche Grünfläche mit integrierten Kinderspielplatz wird planungsrechtlich abgesichert.

4.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

4.1. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erging eine Anregung mit dem Wunsch auf Veränderung rückwärtiger Baugrenzen zur Optimierung von Baumöglichkeiten. Dem konnte gefolgt werden.

Seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund fehlender Luftbildauswertung nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Hierzu verweist die Gemeinde jedoch darauf, dass der Bereich jedoch bereits bebaut ist und deshalb eine zusätzliche Luftbildauswertung nicht für erforderlich erachtet wird.

Seitens des Entwässerungsverbandes Oldersum/Ostfriesland wurde der Nachweis einer ordnungsgemäßen Ableitung des Oberflächenwassers für ggfs. erforderlich erachtet. Dieses wird jedoch auch seitens des

Landkreises Leer nicht für notwendig betrachtet. Der Aussage zufolge sind im gesamten Plangebiet keine Entwässerungsgräben mehr vorhanden, so dass die gesamte Oberflächenentwässerung über das vorhandene Regenwasserkanalnetz erfolgt. Bei einer starken Nachverdichtung im Plangebiet wäre die Leistungsfähigkeit des Regenwasserkanalnetzes zu prüfen. Die Vorflut des Regenwasserkanalnetzes wurde in den Jahren 2008 und 2009 durch die Gemeinde Moormerland ausreichend ausgebaut, so dass hier keine Probleme zu erwarten wären. Insofern verzichtet die Gemeinde hier auf die Aufstellung eines neuen Entwässerungskonzeptes.

Die Ostfriesische Landschaft äußerte gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken, verwies aber darauf, dass falls bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden sind.

Die Kabel Deutschland verwies im Rahmen der Planung auf die Belange ihrer Leitungen. Die Begründung wurde um die Belange ergänzt (s. Pkt. 4.2.7 dieser Begründung).

Der Landkreis Leer merkte an, dass für die als WA_2 gekennzeichneten Bereiche von den allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur Wohngebäude zugelassen wären, insofern also ein Reines Wohngebiet festzusetzen wäre. Die Gemeinde Moormerland veränderte ihre Planungen entsprechend und ließ für diese Bereiche auch „nicht störende Handwerksbetriebe" sowie „Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke" zu.

Die Fläche für Stellplätze müsste weiterhin als Nebenanlage der Hauptanlage zwingend zugeordnet werden oder als öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt werden. Die Gemeinde Moormerland folgte diesem Einwand und ordnete die Stellplätze im Weiteren der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zu.

Bezüglich des Geltungsbereiches des Bebauungsplan erging der Hinweis darauf, dass ein Teil des Bebauungsplanes Nr. W 35 überplant werden würde. Daraufhin wurde der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes um den Überlappungsbereich reduziert.

Die erforderlichen Kompensationsflächen und Maßnahmen für die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollten in die Planungen einfließen. Dem wurde gefolgt, die entsprechenden Flächen und Maßnahmen benannt. Weiterhin sollte ein Hinweis in die Begründung über den Zeitraum von möglicherweise zu beseitigenden Gehölzen in die Begründung aufgenommen werden. Auch diesem wurde gefolgt, die Begründung (Teil II – Umweltbericht) entsprechend ergänzt).

Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht wurde eine Vorerkundung über das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden angeregt. Dem wurde nicht gefolgt, weil der Bereich bereits nahezu vollständig bebaut ist und Schadstoffbelastungen nicht bekannt sind. Dennoch wurden Aussagen zu abfallrechtlichen Belangen in die Begründung aufgenommen.

Abschließend ergingen Hinweise zu Leitungen u. ä., die im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten sind.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß 3 (2) BauGB erging keine Stellungnahmen.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden gemäß § 4 (2) BauGB erging ein Hinweise zum Umgang mit möglichen Bodenfunden. Der Hinweis wurde auf die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen. Weiterhin wurde vom Landkreis Leer angeregt, dass die festgesetzte Stellplatzanlage für öffentliche Parkplätze als Verkehrsfläche festgesetzt werden sollte. Dem

folgte die Gemeinde Moormerland nicht. Festgesetzt ist hier bestandsgemäß eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplätze". Dies wird seitens der Gemeinde als ausreichend betrachtet.

Abschließend ergingen Hinweise zur Erschließungsplanung, für den Bebauungsplan resultierten daraus keine Änderungen.

4.2. RELEVANTE ABWÄGUNGSBELANGE

4.2.1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE VERKEHRLICHE SITUATION

Das Plangebiet ist bereits über die angrenzenden Straßen erschlossen. Die vorhandenen Straßen werden im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche erfolgt über die vorderen Grundstücke. Die Erschließung ist privatrechtlich zu organisieren und wird im Bebauungsplan nicht geregelt. Zusätzliche öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

Mit der Bebauung von rückwärtigen Grundstücksbereichen wird zusätzlicher Verkehr erzeugt. Der zusätzliche Verkehr wird für verträglich in Bezug auf den Ausbaustand der vorhandenen Straßen und auf die Nachbarschaft erachtet.

Die bestehenden Fuß- und Radwegverbindungen werden planungsrechtlich abgesichert und werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-und Radweg" festgesetzt.

4.2.2. NATUR UND LANDSCHAFT

(s. hierzu Teil 2 der Begründung – der Umweltbericht)

4.2.3. BELANGE DES ARTENSCHUTZES

(s. hierzu Teil 2 der Begründung – der Umweltbericht)

4.2.4. BELANGE DES KLIMASCHUTZES

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

⇒ Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

⇒ Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine expliziten Maßnahmen zum Klimaschutz vorgesehen. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass im Rahmen der Innenentwicklung die Inanspruchnahme von unbelasteten Freiflächen vermieden wird.

4.2.5. BELANGE DES KINDERSPIELS UND DER NAHERHOLUNG

Das im nordwestlichen Teil des Plangebietes vorhandene Siedlungsgehölz wird planungsrechtlich abgesichert. Damit wird die bisherige gemeindliche Zielsetzung einer Grünanlage und eines Kinderspielplatzes aufrechtgehalten.

4.2.6. BELANGE DER ARCHÄOLOGISCHEN DENKMALPFLEGE

Nach Aktenlage sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Die Ostfriesische Landschaft verweist darauf, dass falls bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden-und Baudenkmale) festgestellt werden sollten, diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden sind.

Die Ostfriesische Landschaft verweist in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBI. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBI. S. 135), \ 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.

4.2.7. ABFALLRECHTLICHE BELANGE

Die Abfallentsorgung im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises gewährleistet. Anfallende Abfälle (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. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

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

4.2.8. BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits an die Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Die Oberflächenentwässerung auch auf den rückwärtigen Grundstücken soll im bestehenden System erfolgen.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Kabel Deutschland Vertrieb und Services GmbH. Es wird von der Kabel Deutschland darauf verwiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

4.3. ABWÄGUNGSERGEBNIS

Die Gemeinde Moormerland kommt im Rahmen ihrer sachgerechten Abwägung der betroffenen Belange nach derzeitigem Kenntnisstand zu der Auffassung, dass ein verbindliches Bauleitplanverfahren erforderlich und zulässig ist.

5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZEN

Als Art der baulichen Nutzung wird die Festsetzung allgemeiner Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Innerhalb der Mischgebiete sind die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe" „Tankstellen" und „Vergnügungsstätten" nach § 6 (2 u. 3.) BauNVO i. V. mit § 1 (5 bzw. 6) BauNVO nicht zulässig, um den Gebietscharakter nicht zu überformen.

Im Inneren der Baugebiete sollen überwiegend Wohngebäude entstehen, hier werden von den allgemein in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach BauNVO werden zusätzlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden sich in die vorhandenen Strukturen nicht einfügen und zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen führen. Die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „nicht störende Handwerksbetriebe" sowie „Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke" stören die bestehende Nutzungsstruktur weniger und werden deshalb in den Kanon der auch im inneren der Baugebiete zugelassen.

Entlang der übergeordneten Verkehrswege gelten diese Einschränkungen bzgl. der allgemein oder ausnahmsweise in Wohngebieten zulässigen Nutzungen nicht.

Die nach § 4 (3) nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe" und „Tankstellen" werden demgegenüber generell in dem Plangebiet ausgeschlossen, weil dieses u. a. für Wohnnutzungen vorgesehen ist und für wohnverträgliche Nutzungen ausreichend andere Flächen im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen.

Auch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Geschossflächenzahl und zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse werden überwiegend unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Damit wird die bestehende Struktur abgesichert. Die maximale Grundflächenzahl von 0,3 darf für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen, überdachte Stellplätze und deren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO um bis zu 100% überschritten werden. Damit können 60 % der Grundstücksflächen versiegelt werden. Damit wird von der in § 19 Abs. 4 BauNVO eröffneten Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine Überschreitung von mehr als 50 % zuzulassen. Die Überschreitung ist erforderlich, um das städtebauliche Ziel einer angemessenen Nachverdichtung des Bestandes erreichen zu können.

Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern wird in Anlehnung an den Bestand getroffen. Die wenigen Reihenhäuser im Plangebiet sind lediglich im Bestand abgesichert. Weitere Reihenhäuser sind nicht zuläs-

sig, um die bauliche Dichte auf ein verträgliches Maß zu deckeln. Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, bei Doppelhäusern eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte. Damit wird sowohl die bauliche Dichte als auch die Verkehrserzeugung begrenzt. Zudem wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist wie folgt definiert: Zulässig sind Gebäude mit Grenzabstand wie in der offenen Bauweise, jedoch darf die Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe darf bei der I-geschossigen Bauweise 9,0 m nicht überschreiten, damit sich die Gebäude in die Nachbarschaft einfügen. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude). Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf für technische Anlagen wie Schornsteine, Antennen o. ä. um bis zu 2,00 m überschritten werden.

Die überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet sichern den Bestand und die Bebauung auf den rückwärtigen Bereichen ab. Auch im nördlichen Bereich, parallel zum Sauteler Kanal, werden die Baufelder vergrößert. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin verfügen die Baugrenzen durchgehend über einen Abstand von 3,00 bzw. 5,00 m. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 60 (1) NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 – 1.4 u. 1.8) nicht zulässig. Stellplätze sind in diesen nicht überbaubaren Grundstücksflächen hingegen zulässig. Diese Regelung dient der Sicherung eines angemessenen Straßenraumes und Vorgartenbereiches.

5.2. IMMISSIONSSCHUTZ

Für das Bebauungsplangebiet V 27 A – Ortsteil Veenhusen der Gemeinde Moormerland an der Koloniestraße/Königstraße (K 8) in kurzer Entfernung zum vorliegenden Plangebiet liegt ein Verkehrslärmgutachten der Fa. ITAP vor.[1] Dieses Plangebiet liegt nur in kurzer Entfernung zum hier vorliegenden Bebauungsplangebiet Nr. W 17, so dass die Ergebnisse übertragbar sind. Auf der Koloniestraße K 8 in Höhe des Randkanales war demzufolge nach Auswertung der Straßenverkehrszählung des Landkreises Leer aus dem Jahr 2007 eine Prognose für das Jahr 2028 erstellt worden, wonach dann von einer täglichen Belastung (DTV-Wert) von 10.971 KFZ auszugehen wäre. Der LKW-Anteil wird mit 3,7 bzw. 7,9 % (tags/nachts) erwartet. Demzufolge sind Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 im Nahbereich der K 8 für die Mischgebiete und Teile der Allgemeinen Wohngebiete zu erwarten, die die Festsetzung der Lärmpegelbereiche III und IV innerhalb der Planzeichnung zur Folge hatte. Die daraus resultierenden Maßnahmen an die Gebäudeaußenteile zum Schutz der Wohn- und Schlafräume sowie des Freiraumes wurden innerhalb der textlichen Festsetzung § 9 übernommen.

5.3. GRÜNFLÄCHEN

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB in Verbindung mit § 213 (1) Nr. 3 BauGB zu erhalten. Im Umkreis von mindestens 5,0 m um den Stamm der zu erhaltenden Bäume, sind Maßnahmen, die den Lebensraum des Baumes beeinträchtigen, nicht zulässig. Im Fall des Abganges von Bäumen (bei natürlichem Absterben oder infolge baulicher Maßnahmen) sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

---

1 ITAP: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 27 A der Gemeinde Moormerland - schalltechnische Beurteilung der Verkehrsgeräuschsituation -. Projekt Nr.: 2168–13–d–mo.. Oldenburg, d. 04.11.2013

Das Siedlungsgehölz am nordwestlichen Rand wird gemäß dem Ursprungsplan als Grünfläche mit dem Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Grünanlage“ planungsrechtlich abgesichert.

6.0 ERGÄNZENDE ANGABEN

❑ STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Flächenbilanz in m² (digital ermittelt)

Nutzungsart	vorh. Nutzung		gepl. Nutzung		Gesamt	
	m²	%	m²	%	m²	%
Mischgebiet (MI, GFZ 0,5)			4.047	1,67	4.047,00	1,67
Allgem. Wohngebiet (WA II, GFZ 0,5	7.669	3,17			7.669,00	3,17
Allgem. Wohngebiet WA I; GRZ 0,3	177.637	73,46	1.128	0,47	178.765,00	73,93
Verkehrsflächen	41.763	17,27			41.763,00	17,27
davon:						
Fuß- u. Radwege	249	0,60				
Grünflächen	10.685	4,42	-1.128	-0,47	9.557,00	3,95
davon öffentl. Grünfl.:	10.555					
davon:						
Spielplatz	1.736	16,45				
Grünanlage	8.819	83,55				
Stellplätze	130	1,22				
davon private Grünfl.:			-1.128			
davon:						
Grünanlage			-1.128	-100,00		
	237.754	98,33	4.047	1,67	241.801,00	100,00

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1. RECHTSGRUNDLAGEN

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

⇒ BauGB (Baugesetzbuch),

⇒ BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),

⇒ PlanzVO (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),

⇒ NBauO (Niedersächsische Bauordnung),

⇒ NNatSchG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),

⇒ BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),

⇒ NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 17 erfolgte im Auftrage der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro:

NWP • PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH • GESELLSCHAFT FÜR RÄUMLICHE PLANUNG UND FORSCHUNG

Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom **11. Dezember 2014** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, **09. MÄRZ 2015**

GEMEINDE MOORMERLAND LKR. LEER

BÜRGERMEISTERIN

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

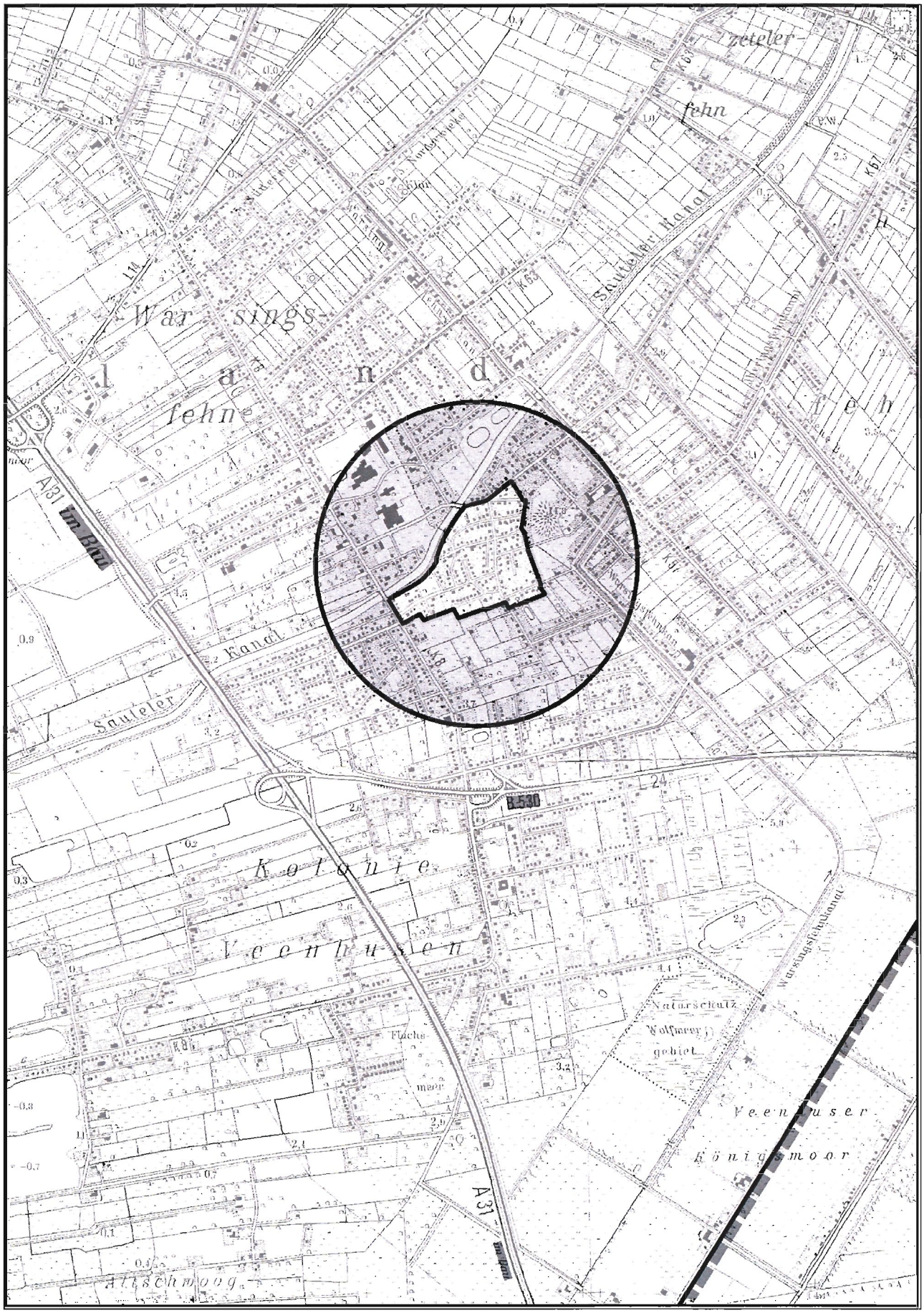


ABB. 2 : AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999 EINSCHLIEßLICH RECHTSWIRKSAME ÄNDERUNGEN, MAßSTAB 1 : 5.000

