

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Moormerland diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 32 - Ortschaft Warsingsfehn, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Moormerland, den 30.06.2023



Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2020 LGLN

Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),  
Regionaldirektion Aurich

- Katasteramt Leer -

Leer, den 06.07.2023



Katasteramt Leer

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 03.07.2023

(Unterschrift)

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 02.09.2020 und am 16.09.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 32 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Moormerland, den 30.06.2023

Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 29.06.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 32 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 28.07.2022 bis 29.08.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Moormerland, den 30.06.2023

Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 32 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.06.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, den 30.06.2023

Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 32 ist damit am 14.07.2023 in Kraft getreten.

Moormerland, den 04.08.2023

Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 32 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 32 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Moormerland, den .....

Bürgermeister

### Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Moormerland, den 01.08.2023

GEMEINDE MOORMERLAND  
Der Bürgermeister

### Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

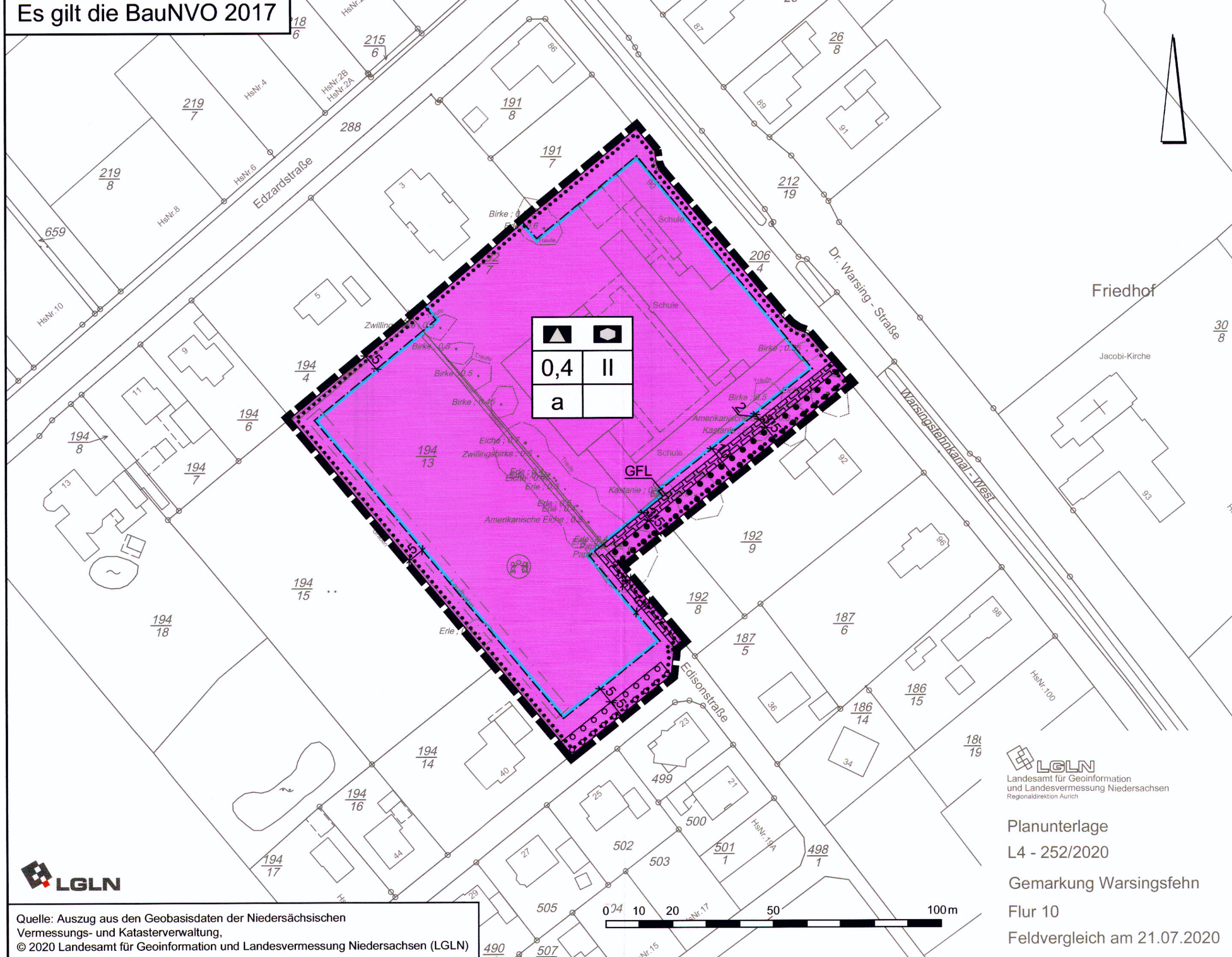
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

## Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO

#### Fläche für den Gemeinbedarf

In der Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Schule,
- Kindergarten,
- Kindertagesstätte,
- soziale Einrichtungen mit einem funktionalen Bezug zur Zweckbestimmung,
- betriebsbezogenes Wohnen sowie
- den Nutzungen zugeordnete Stellplätze.

### 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf durch Nebenanlagen der Einrichtungen um bis zu 50 % bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

### 3. Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand. Abweichend hiervon sind Gebäudelängen von > 50 m zulässig.

### 4. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

- (1) Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist für einen adäquaten Ersatz in qualitativer und quantitativer Art zu sorgen.
- (2) In der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche ist eine naturnahe Gehölzanpflanzung aus überwiegend einheimischen Gehölzarten zu pflanzen. Fachgerechte Rückschnitte sind zulässig. Vorschläge zur Gehölzauswahl (Laubgehölze) siehe folgende Pflanzliste.

| Botanischer Name          | Deutscher Name         |
|---------------------------|------------------------|
| <b>Laubgehölze</b>        |                        |
| <i>Cornus sanguinea</i>   | Roter Hartriegel       |
| <i>Cornus mas</i>         | Cornel-Kirsche         |
| <i>Corylus avellana</i>   | Haselnuß               |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn               |
| <i>Prunus avium</i>       | Vogelkirsche           |
| <i>Prunus spinosa</i>     | Schlehe                |
| <i>Fraxulus alnus</i>     | Faulbaum               |
| <i>Sambucus nigra</i>     | Schwarzer Holunder     |
| <i>Salix alba</i>         | Silberweide            |
| <i>Salix aurita</i>       | Ohnweide               |
| <i>Salix caprea</i>       | Salweide               |
| <i>Salix cinerea</i>      | Grauweide              |
| <i>Salix purpurea</i>     | Purpurweide            |
| <i>Salix viminalis</i>    | Korbweide              |
| <i>Sorbus aucuparia</i>   | Eberesche (Vogelbeere) |
| <i>Ulmus carpinifolia</i> | Feldulme               |
| <i>Viburnum opulus</i>    | Schneeball             |

## Hinweise

### 1. Rechtsverbindlichkeit

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 32 treten die Festsetzungen der überliegenden Bereiche des Bebauungsplanes Nr. W 32 außer Kraft und werden durch die getroffenen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 32 ersetzt.

### 2. Denkmalschutz (Boden- und Baudenkmale)

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, T.: 0491/9261213 oder alternativ dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, T.: 04941/179932 unverzüglich gemeldet werden.

### 3. Bodenschutz und Altlasten

Anfallende Abfälle (z.B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufäche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, T.: 0491/9261276 zu benachrichtigen.

### 4. Versorgungsleitungen und -kabel

Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen erforderlich. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

### 5. Kampfmittel

Die vorliegenden Luftbilder wurden auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

### 6. DIN-Normen und technische Regelwerke / RAL-Farbregister

Soweit in den textlichen Festsetzungen/Planhinweisen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke, DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art, können diese beim Dezernat IV-Planungsamt der Gemeinde Moormerland eingesehen werden.

### 7. Besonderer Artenschutz

Die Vorschriften über den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig und auch auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anzuwenden. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens vorgenommene vorausschauende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften im konkreten Einzelfall.

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen ist der Bau bzw. die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Eine Beseitigung von Gehölzen ist nur außerhalb vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar vorzunehmen.

Gegebenenfalls zur Fällung vorgesehene Gehölze müssen im unmittelbaren Zusammenhang mit der Gehölzfällung auf Fledermausquartiere sowie aktuellen Besatz überprüft werden, so dass zu dem Zeitpunkt sichergestellt wird, dass keine aktuell besetzten Quartiere vorhanden sind. Diese Prüfung ist daher vor Durchführung von Fällungsmaßnahmen durchzuführen.

### 8. Grundstücksentwässerung

Die Entwässerung für die zusätzliche Versiegelung von Bauvorhaben ist auf dem Baugrundstück nach Maßgabe des Entwässerungskonzeptes (Büro IST, Februar 2023) über Rigolen sicherzustellen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a Abweichende Bauweise  
Baugrenze

- überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

### 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

- Schule  
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

### 15. Sonstige Planzeichen

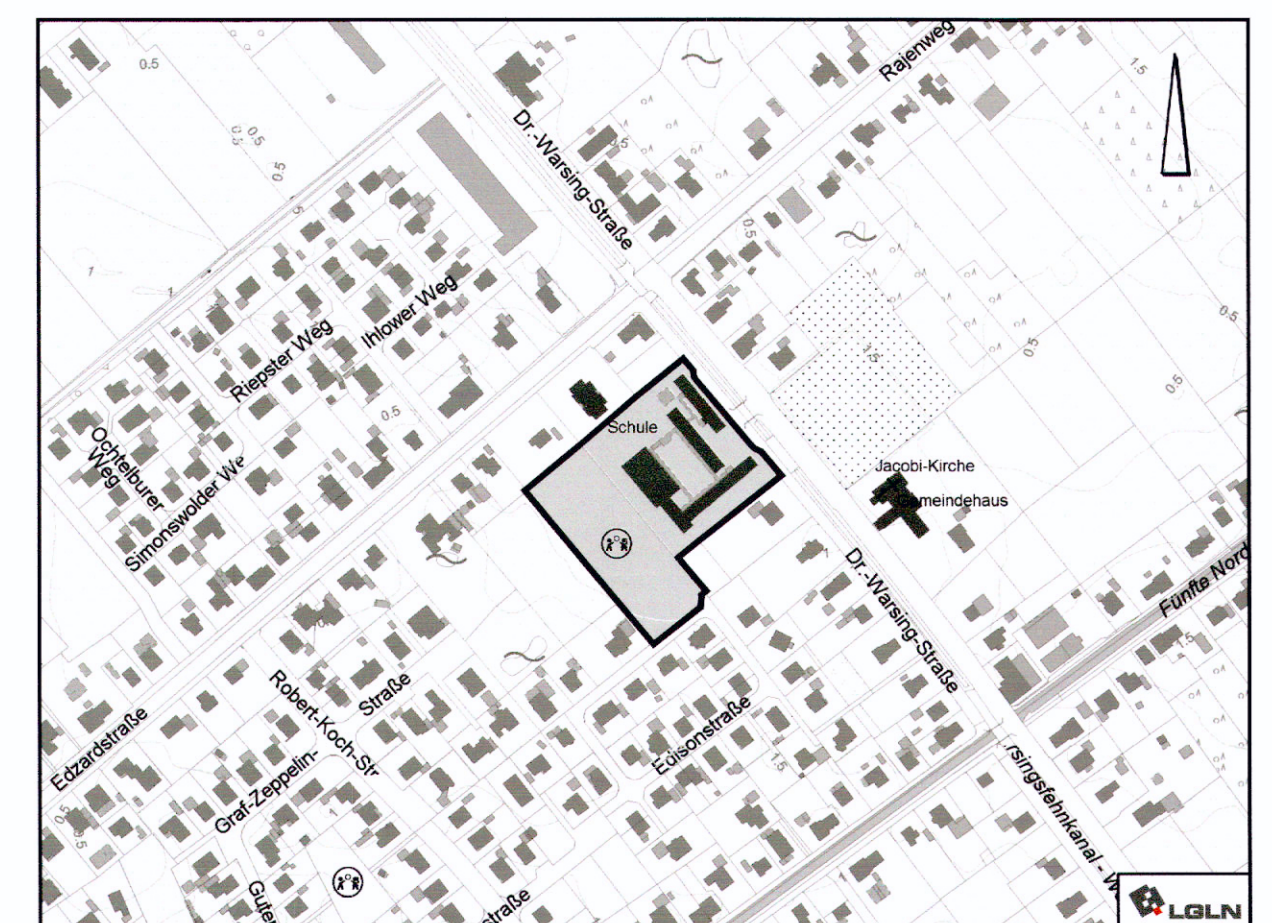
- mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Gemeinde Moormerland Landkreis Leer

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 32 - Ortschaft Warsingsfehn -

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Juni 2023

Urschrift

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 5335  
26043 Oldenburg  
Telefon 0441 97174 - 0  
Telefax 0441 97174 - 73  
E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de

