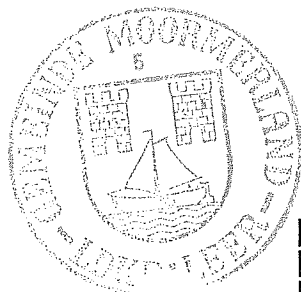


Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. W 9

Gemeinde Moormerland
Postfach 1120 • 26793 Moormerland



Die umstehende Abschrift stimmt mit dem Original
wörtlich überein, was hiermit beglaubigt wird.
Moormerland, den 07. Sep. 00

Der Bürgermeister
i.A.

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

Datum : Aurich, April 2000

. Ausfertigung

26603 Aurich
27668 Bremerhaven

Leerer Landstraße 49
Grabenstraße 31

Ruf 04941/1793-0
Ruf 0471/94427-0

Fax 04941/179366
Fax 0471/94427-27

INHALTSVERZEICHNIS**SEITE**

1.0	BESTANDSAUFNAHME.....	1
1.1	LAGE.....	1
1.2	RÄUMLICHES UMFELD.....	1
1.3	NUTZUNG.....	1
1.4	BODENBELASTUNGEN.....	2
1.5	IMMISSIONEN (VORBELASTUNGEN).....	2
2.0	PLANUNGSABSICHTEN UND ZIELE.....	2
2.1	PLANUNGSABSICHTEN.....	2
2.2	ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES.....	3
2.3	ABWÄGUNGSKRITERIEN UND BETEILIGUNGSVERFAHREN.....	3
2.4	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG.....	4
2.5	ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG.....	4
3.0	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
4.0	FAZIT AUS DER GRÜNORDNUNGSPLANUNG.....	7
5.0	ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	13
5.1	ÄUßERE ERSCHLIEßUNG.....	13
5.2	INNERE ERSCHLIEßUNG.....	13
5.3	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG UND BEHANDLUNG.....	14
5.4	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	14
5.5	TELEKOMMUNIKATION.....	14
5.6	STROM- UND ERDGASVERSORGUNG.....	14
5.7	WASSERVERSORGUNG.....	14
5.8	BRANDSCHUTZ.....	14
5.9	ABFALLENTSORGUNG.....	15
6.0	ABWÄGUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANINHALTE.....	15
6.1	IMMISSIONEN.....	15



6.2	ORTSBILD- UND LANDSCHAFTSBILD	16
6.3	SONSTIGE BELANGE.....	17
6.4	ART UND DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG SOWIE BAUWEISE	18
6.5	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	19
7.0	KURZFRISTIG ZU REALISIERENDE MAßNAHMEN.....	19
8.0	KOSTEN UND FINANZIERUNG DER MAßNAHMEN	20
9.0	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	20
10.0	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	20

ANHANG¹

- ABHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

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

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 9 beschlossen.

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

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

1.0 BESTANDSAUFNAHME

1.1 LAGE

Das ca. 5 ha große Plangebiet liegt im Ortskern der Gemeinde Moormerland östlich der "Königsstraße" bzw. „Koloniastraße“ (K8) in der Ortschaft Warsingsfehn. Im Plangebiet befinden sich teilweise die Gemeindestraßen "Polderweg" und "Hunteweg", die bislang überwiegend Schotterstraßen sind.

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

Das Plangebiet liegt in der Flur 12 der Gemarkung Warsingsfehn und Flur 4 der Gemarkung Veenhusen. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplangebietes und die überplanten Flurstücke sind auf dem Bebauungsplan (Maßstab 1 : 1000) ersichtlich.

1.2 RÄUMLICHES UMFELD

Das Plangebiet grenzt

- im Norden an eine ca. 4 ha große Freifläche mit vereinzelter Streubebauung am „Hunteweg“, an die nördlich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. W 35 angrenzt,
- im Westen an die "Königsstraße" bzw. „Koloniastraße“ (K 8) entlang der im Plangebiet und im Umfeld zahlreiche Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt sind, die nahezu alle Warengruppen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs anbieten,
- im Osten und Südosten an Wohngebiete gemäß den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. W 19 und V 15, wobei die Wohnbebauung bereits zu fast 100 % realisiert wurde, sowie
- im Süden an gemischte Bebauung, Wohnbebauung und den Kindergarten von Veenhusen gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. V 27.

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

1.3 NUTZUNG

Das Plangebiet ist entlang der „Königsstraße“ bzw. „Koloniastraße“ im Zusammenhang bebaut. Östlich angrenzend werden 5 Wohngebäude entlang des „Polderweges“ genutzt. Die verbleibenden Flächen sind landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzt.

1.4 BODENBELASTUNGEN

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

1.5 IMMISSIONEN (VORBELASTUNGEN)

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

Auf das Plangebiet wirken ausgehend von der "Königsstraße" bzw. „Koloniestraße“ (K 8) Verkehrslärmemissionen ein. Unter Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung sind vereinfachte schalltechnische Berechnungen gemäß DIN 18005 erforderlich, da bei der Aufstellung von Bauleitplänen die generell zu diesem Zeitpunkt geltenden Rechtsvorschriften zu berücksichtigen sind. Folgende Ausgangsdaten werden dabei beachtet:

	VERKEHRSAUFKOMMEN 1995	PROGNOSE VERKEHRSAUFKOMMEN 2000 (1995 + 20 %)
„Koloniestraße“/„Königsstraße“	6 929 dtV	8 315 dtV

Die schalltechnischen Berechnungen sind der Begründung als Anlage beigelegt.

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

Folglich sind Nutzungskonflikte - Wohnen/Landwirtschaft - ausgeschlossen.

2.0 PLANUNGSABSICHTEN UND ZIELE

2.1 PLANUNGSABSICHTEN

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

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

zu sichern und zu erweitern.

Zwecks Erhalt der gemischten Nutzungsstrukturen in der Nähe des Ortskernes von Moormerland werden Mischgebiete entlang der "Königsstraße" bzw. „Koloniestraße“ festgesetzt. An diese Flächen im Osten angrenzend ist ein ortskernnahes Wohngebiet mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung zwecks Wohnen und der Erhalt der Mischnutzungen erfordern die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 9 (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB).

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

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

Durch die Mischgebiete wird der Bedarf an dort zulässigem Gewerbe, insbesondere des Handels- und Dienstleistungssektors nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO, teilweise gedeckt.

Der Zersiedelung des Freiraumes wird infolge der Nachverdichtung einer ortskernnahen „Außenbereichsfläche“ im „Innenbereich“ entgegengewirkt werden.

Die vorhandene Wohnbebauung wird als Bestand gesichert. Infolge dieser Planung können ca. 35 neue Bauplätze geschaffen werden.

Nach § 8 a BNatSchG i. V. m. § 1a BauGB ist eine Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bebauungsverfahren erforderlich, da Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Landschaftsbild, die teilweise erheblich sind, durch diese Planung hervorgerufen werden.

2.2 ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

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

Mit der Bereitstellung von ca. 35 Wohnbauplätzen wird dem Wohnbedarf sowie der erhöhten Nachfrage nach Bauplätzen infolge der staatlichen Eigenheimförderung und dem historischen Niedrigzinssatz Rechnung getragen. Das direkte Umfeld des Ortskerns von Moormerland wird kleinräumig funktional gegliedert, indem verschiedene Nutzungen räumlich gebündelt werden, ohne daß Interessens- oder Nutzungskonflikte auftreten können.

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

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist die Fortführung und Weiterentwicklung eines zusammenhängenden Fuß- und Radwegnetzes in der Gemeinde Moormerland geplant.

2.3 ABWÄGUNGSKRITERIEN UND BETEILIGUNGSVERFAHREN

☐ BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER BÜRGER

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Anhörung und Darlegung) wurde am 30.06.1998 im Rathaus der Gemeinde vorgenommen. Zudem wird im Rahmen des Auslegungsverfahrens den Bürgern Gelegenheit zum Vorbringen von Anregungen gegeben.

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

2.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeinde Moormerland legte den Entwurf des B-Planes Nr. W 9 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10. bis 26.11.1998 öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden mindestens 1 Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht.

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

2.5 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Der B-Plan Nr. W 9 ist nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

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

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

☐ - *RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG DES LANDES NIEDERSACHSEN*

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

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

"Ländliche Räume

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

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

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

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

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

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

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

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

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

□ **- REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM FÜR DEN LANDKREIS LEER**
- ENTWURF 1988 -

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

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

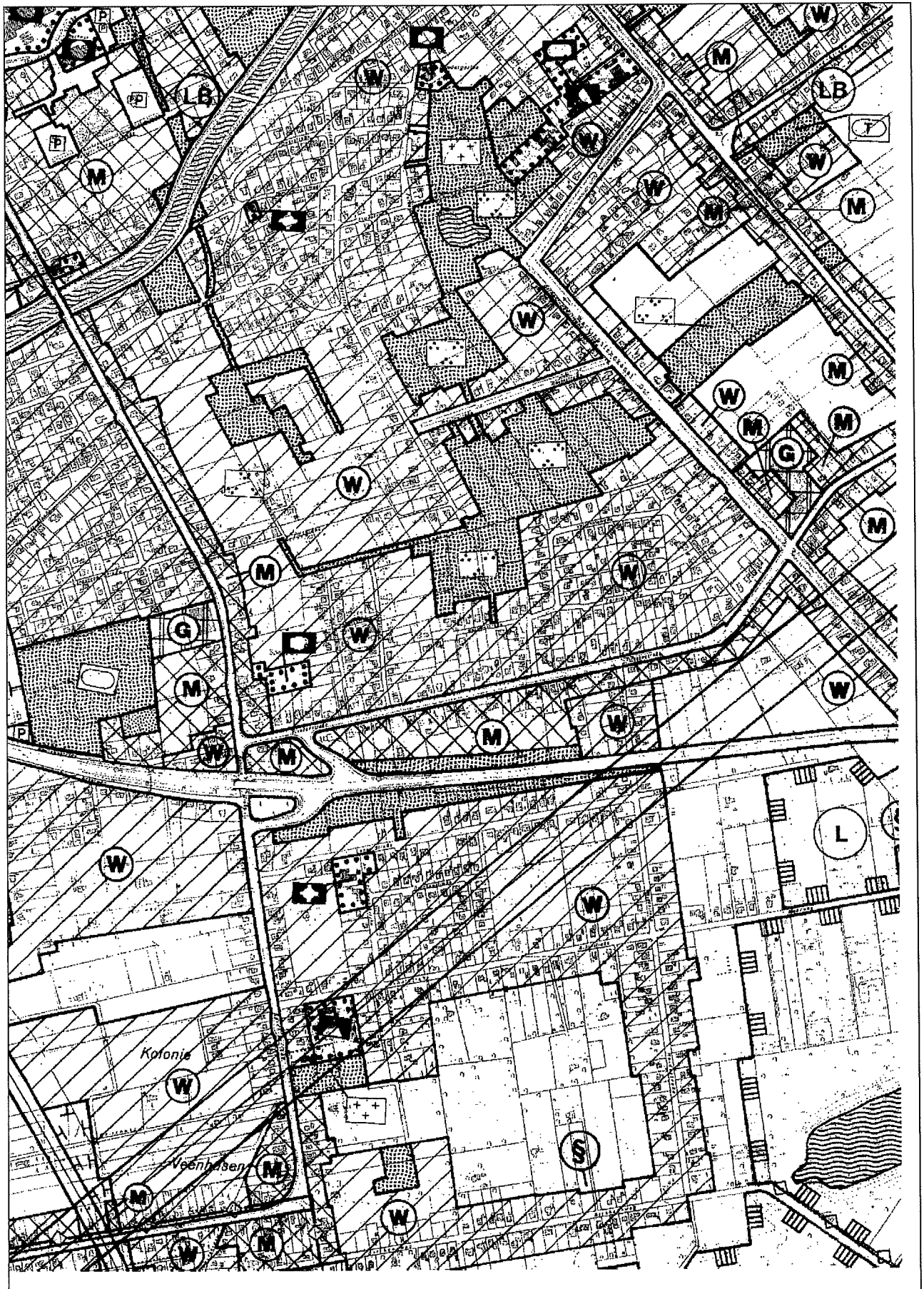
Folglich sind aus Sicht der übergeordneten Planungen für das Plangebiet die zentralörtliche Funktion und die Entwicklungsziele für den ländlichen Raum zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung entspricht die Gemeinde den Entwicklungszielen des Landkreises und des Landes.

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

3.0 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden im Geltungsbereich des B-Planes Nr. W 9 im Osten Wohnbauflächen und entlang der „Königsstraße“ bzw. „Koloniestraße“ gemischte Bauflächen dargestellt. Die Arten der baulichen Nutzung sind aus dem FNP entwickelt.

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, MAßSTAB 1 : 10 000



4.0 FAZIT AUS DER GRÜNORDNUNGSPLANUNG

☐ AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Nutzungen ermöglicht bzw. festgesetzt, die für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung relevant sind:

1,97 ha Versiegelungen durch Überbauung (Bebauung und Erschließungsstraßen)

1,38 ha Gartenflächen

0,24 ha Öffentliche Grünflächen

0,37 ha Hausgrundstücke, WA-Bereich GRZ 0,4 (Erhalt)

0,77 ha Gewerbe- und Hausgrundstücke, MI-Bereich (Erhalt)

0,12 ha „Koloniestraße“ (Erhalt)

4,85 ha

Arten und Lebensgemeinschaften

Für die Werte und Funktionen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften entstehen erhebliche Beeinträchtigungen durch die Beseitigung von 2,73 ha Grünland, einer Strauch-Baumhecke (0,02 ha) und 31 St. Einzelbäumen sowie den Funktionsverlust von 26 St. Einzelbäumen. Der Verlust und Funktionsverlust von Biotopen wird durch die Versiegelungen (Wertstufe 3) und den Umbau der Vegetation (Gartennutzung, Wertstufe 2) verursacht.

Anteile der Grünlandflächen werden als private Grünflächen ähnlich intensiven Nutzungen unterliegen, wie diese für den Grünlandbestand bestehen. Diese naturfernen Biotoptypen werden zwar i. d. R. von einem veränderten Tierartenspektrum besiedelt, erfüllen aber als anthropogen stark gestaltete und i. d. R. intensiv gepflegte Siedlungsbiootope ebenfalls noch Funktionen für eine Reihe von Bodenlebewesen, Insekten sowie Vogelarten, so daß nicht von einem gänzlichen Lebensraumverlust für die Fauna ausgegangen werden kann. Die kleinflächigen Anpflanzungen der Gärten werden keine wesentlich höheren Wertigkeiten erlangen. Erhebliche Beeinträchtigungen für die Grünflächenanteile und Anpflanzungen werden daher nicht erwartet (Wertstufe 2).

Die als Gartenflächen (PHZ/PHO) genutzten Bereiche sind auch bisher nur von geringer Bedeutung für den Naturschutz, so daß für diese Flächen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Arten und Lebensgemeinschaften erwartet werden (Wertstufe 3).

Die „Koloniestraße“ (0,12 ha Asphalt) und der „Polderweg“ (0,11 ha Schlackenanteil) erfahren durch die Festsetzungen des B-Planes keine eingriffsrelevanten Veränderungen (Wertstufe 3).

Mit der Beseitigung einer Strauch-Baumhecke (0,02 ha) und 31 Einzelbäumen werden wertvolle Lebensbereiche zerstört (Wertstufe 3).

Teile der Gehölze (26 St. Bäume) werden zwar erhalten (im B-Plan festgesetzt), erfahren aber durch die angrenzenden Nutzungsänderungen erhebliche Beeinträchtigungen (Wertstufe 2).

Für die bereits bebauten Grundstücke (MI- und WA-Bereich) werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erwartet. Diese Flächenanteile werden unter den nachfolgenden Schutzgütern nicht aufgeführt.

Boden

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Versiegelungen auf 1,86 ha ermöglicht, die die Werte und Funktionen des Schutzgutes Boden erheblich beeinträchtigen. Es wird eine durchschnittliche Versiegelungsrate von rd. 53 % der unbebauten Flächen (3,48 ha) erwartet.

Für die unversiegelt bleibenden Flächenteile (1,62 ha) werden aufgrund der bereits eingeschränkten Bestandswertigkeiten keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet (Wertstufe 2).

Der Schlackenanteil (0,11 ha) des „Polderweges“ und „Hunteweges“ erfährt keine erheblichen Beeinträchtigungen mit der Befestigung.

Mit den voraussichtlichen Bodenversiegelungen von stark überprägtem Naturboden gehen die Werte und Funktionen des Bodens nachhaltig verloren. Zu diesen Werten und Funktionen zählen vor allem die Leistungsfähigkeit des Bodens als

- Filter und Puffer von Schad- und Nährstoffen, die mit dem versickernden Niederschlagswasser in den Boden gelangen,
- Wurzelraum für Vegetation und
- Lebensraum für eine Vielzahl an Organismen.

Der Wert des Bodens sinkt auf den oben genannten Flächen dadurch um eine Wertstufe auf Wertstufe 3 (von geringer Bedeutung für den Naturschutz).

Diese erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Bodens können nur durch Kompensationsmaßnahmen wie Entsiegelung oder Nutzungsaufgabe ausgeglichen werden.

Wasser

Die beeinträchtigte Grundwassersituation der intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen und Gärten wird mit den Versiegelungen (1,86 ha) wesentlich verschlechtert. Die Grundwasserneubildungsrate wird herabgesetzt.

Es wird zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluß kommen. Das anfallende Oberflächenwasser wird in Gräben und Kanälen zum Vorfluter abgeleitet. Ein Teil des Wassers kommt in den Gräben zur Versickerung. Die Beeinträchtigungen des Grundwassers werden im Vergleich zur Vornutzung geringer eingeschätzt, da sich die potentielle Gefährdung des Eintrags von Pestiziden und Nitrat vermindert. Die unter „Boden“ beschriebenen Veränderungen der Werte und Funktionen werden für das Schutzgut „Grundwasser“ gleichlautend konstatiert (Wertstufe 3).

Luft

Für das Schutzgut Luft werden für die versiegelten Flächenanteile (1,86 ha) erhebliche Beeinträchtigungen der lufthygienischen Bedingungen erwartet. Mit den Versiegelungen und der Errichtung von Gebäuden werden Vegetationsbestände, offene Böden und Gräben beseitigt, die als Filter für Stäube und Luftschadstoffe zur Lufthygiene beigetragen haben.

Ausgleichend wirken sich verbleibende Vegetationsbestände (Gehölze) und unversiegelte Grünflächen auf diese Beeinträchtigungs-faktoren aus. Insbesondere die Anpflanzungen von Laubgehölzen auf privaten und öffentlichen Grünflächen verstärken diese Wirkung. Erhebliche Beeinträchtigungen der nicht versiegelten Flächen werden daher nicht angenommen (Wertstufe 2).

Landschaftsbild

Die Gestalt und Nutzung der Grundflächen wird visuell wahrnehmbar verändert. Ein Teil der Bäume am „Polderweg“, 4 Baumreihen und eine Strauch-Baumhecke werden beseitigt.

Das Landschafts- bzw. Siedlungsbild der kleinräumigen Grünlandflächen wird von einem kleinteiligen Siedlungsbereich abgelöst. Die „Offenräume“ gehen verloren. Mit der vorgesehenen Straßenraumbepflanzung und den Anpflanzungen von Hochstammbäumen auf den Hausgrundstücken werden neue Grünstrukturen geschaffen und das Siedlungsgebiet gegliedert, so daß keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erwartet werden (Wertstufe 2 – 3).

❑ ZULÄSSIGKEIT DES EINGRIFFS

Nach § 11 NNatG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, deren zu erwartende erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht vermieden, vermindert und ausgeglichen werden können, dann unzulässig, wenn bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft untereinander und gegenüber den mit dem Eingriff verfolgten Interessen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgehen.

Den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege wurde bei der Standortwahl im Anschluß an die bestehende Bebauung bereits Rechnung getragen.

Bei der Standortwahl wurde ein Bereich ausgewählt, bei den die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild durch die intensive Fächennutzung und umgebende Bebauung bereits eingeschränkt bzw. vorbelastet ist. Nach § 28 a und b NNatG besonders geschützte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor.

Die zerstörten Werte und Funktionen sollen durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wiederhergestellt werden.

Als Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden insbesondere Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB zur Kompensation der Eingriffe in das Landschaftsbild vorgesehen. Die Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes erfolgt auf externen Flächen.

Insgesamt kann der Eingriff als ausgleichbar eingestuft werden. Die Belange von Natur und Landschaft werden aufgrund der hohen Bedeutung der Belange der Wirtschaft und des Wohnungsbaus als nachrangig angesehen. Die vollständige Kompensation der erwarteten Eingriffsfolgen wird angestrebt. Eine Unzulässigkeit des Eingriffs ist somit nicht gegeben.

❑ EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden (0,56 ha) wird das Flurstück 15 (1,02 ha), Flur 14, Gemarkung Warsingsfehn, nachhaltig aus der Nutzung genommen und eine Teilfläche von 0,3 ha aufgeforstet sowie 0,72 ha der natürlichen Sukzession überlassen.

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Wasser und Luft werden die brachgefallenen Grünlandbereiche des Flurstückes 25 (1,33 ha von 1,65ha) und des Flurstückes 22 (0,49 ha anteilig von 1,37 ha) der Flur 14, der Gemarkung Warsingsfehn extensiv bewirtschaftet und 0,3 ha des Flurstücks 15 (s. o.) aufgeforstet.

Die Teilfläche des Flurstücks 25 (0,32 ha) wird als Gehölz (Sonstiger Pionierwald) erhalten. Der Anteil von 0,88 ha des Flurstückes 22 wird als Teilkompensation für das Baugebiet N 37 angesetzt.

Die aufgrund der eingestellten Nutzung als Halbruderaler Gras- und Staudenfluren feuchter Standorte (UHF) bzw. Grünlandbrache veränderten Bereiche werden wieder als Grünland hergerichtet und extensiv bewirtschaftet. Zur extensiven Bewirtschaftung sind dauerhaft folgende Nutzungsaufgaben einzuhalten.

Der Pächter verpflichtet sich, folgende Punkte zu beachten und einzuhalten:

- Kein Walzen bzw. Schleppen vor dem 15. Juli bzw. nach dem 28. Februar.
- Kein Umbruch mit Neuansaat.
- Kein Aufbringen von Gülle, Jauche, Mineral- und sonstigen Düngemitteln. Erlaubt sind max. 5 t Rindermist pro ha und Jahr.
- Verbot der Anwendung chemischer Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel.
- Beweidung mit max. 2 Tieren pro ha.
- Schnitt- bzw. Mahdzeitpunkt frühestens nach dem 15. Juni. Das Mähgut ist zu entfernen.
- Mahd der Binsengebiete im Oktober/November (inkl. Mähgutentfernung) soweit der Binsenanteil 10 % Deckung überschreitet.
- Kein Überwintern der Rinder auf den Flächen.
- Die auf dem Grundstück befindlichen Anlagen, wie z. B. Überfahrten und Einfriedigungen, sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten bzw. funktionsgerecht herzurichten.
- Für die Einzäunung sind Eichenspaltpfähle (15 x 180 cm) in Abständen von 5 m zu verwenden.
- Die vorhandene verfilzte Vegetationsschicht ist zu mähen und abzuräumen.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer können die Nutzungsaufgaben geändert werden.

Mit diesen Maßnahmen bzw. Nutzungsaufgaben können aus den degenerierten, artenarmen Brachflächen artenreiche Feuchtgrünlandflächen entwickelt werden.

Es sind heckenartige, flächige Anpflanzungen im Gewerbegebiet N 14 entlang der Autobahn (ca. 150 x 3 m, zweireihig) mit standortheimischen Sträuchern vorgesehen.

Auf einer südöstlich an das Baugebiet W 9 angrenzenden Fläche von ca. 5 x 150 m Größe werden 23 standortheimische Hochstammbäume (Qualität: 14/16, mB) gepflanzt und drei Jahre gepflegt.

Auf dem Flurstück 15 (Südteil) sind standortgerechte und heimische Gehölze auf ca. 0,3 ha Fläche anzupflanzen. Es sind die Arten der Gehölzliste (Anhang A) für kultivierten Hochmoorboden (externe Kompensationsflächen) zu verwenden. Hierzu sind in Reihen oder im wilden Verband Gehölze mit Pflanz- und Reihenabständen von 1,5 m zu pflanzen. Es sind 20 % Bäume und 80 % Sträucher zu verwenden. Die Anpflanzungen sind gegen Wildverbiß zu schützen, 3 Jahre zu pflegen und der Sukzession zu überlassen.

Mit der Anpflanzung von Gehölzen und der mittelfristigen Ansiedlung von Gehölzen auf der Sukzessionsfläche werden die Grundflächen nachhaltig aus der Nutzung genommen. Die Bodeneigenschaften werden sich mit der Durchwurzelung verbessern. Die Grundwassergefährdung wird sich erheblich verringern. Viele Tierarten werden diese ungenutzten Lebensräume besiedeln.

Für viele Tierarten werden sich zwischen den Gehölz- und Grünlandbiotopen vielseitige Wechselbeziehungen ergeben.

Im B-Plan werden unter „Hinweise“, Ziffer 3 „**Externe Kompensationsmaßnahmen**“ folgende Aussagen getroffen:

„Die folgenden Kompensationsmaßnahmen sind zur restlichen Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen des gesamten Bereichs der Baugrundstücke und Erschließungsstraßen durchzuführen:

Auf dem Flurstück 15 (1,02 ha) der Flur 14, Gemarkung Warsingsfehn, ist zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Baustraßen eine Teilfläche von 0,3 ha aufzuforsten. Die Restfläche (0,72 ha) ist der freien Sukzession zu überlassen. Die Aufforstungsfläche ist mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen (20 % Bäume, 80 % Sträucher). Ein Erstaufforstungsantrag wird bei der Unteren Forstbehörde des Landkreises Leer gestellt.

Der Grünlandanteil des Flurstücks 25 (1,33 ha) und eine Teilfläche des Flurstücks 22 (0,49 ha) der Flur 14, Gemarkung Warsingsfehn, sind extensiv zu bewirtschaften. Der Gehölzanteil des Flurstücks 25 (0,32 ha) bleibt erhalten.

Im Gewerbegebiet Nr. N 14 (an der A 31) ist eine ergänzende Heckenpflanzung (ca. 150 x 3 m) vorgesehen.

Angrenzend an das Baugebiet W 9 (südöstlich) sind auf einer Fläche von ca. 5 x 150 m 23 Hochstammbäume zu pflanzen.

Für die Gehölzanpflanzungen werden standortheimische Arten verwendet.“

☐ **LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE BILANZIERUNG**

Flächen- größe	Biotoptyp	Bestand					Planung					Kompensation		
		Wertstufe					Beeinträchtigungen für Schutzgut (Wertstufe):					Flächenbedarf für		
		Arten- und Le- bensge- meins- chaften (A)	Boden	Wasser (W)	Luft (L)	Land- schafts- bild (L)	Arten und Lebensge- meinschaf- ten (A)	Boden	Wasser (W)	Luft (L)	Land- schafts- bild (L)	Verhältnis Eingriff : Kom- pensation der Schutzgüter Boden/ AWLL	Sukzession (Bo- den)	Extensivierung und An- pflanzungen (AWLL)
2,73 ha 0,06 ha	Grünland und Seitenstreifen der Weide	2*	2	2	2	2 - 3	e (3)	e (3)	e (3)	e (3)	ne (3)	1 : 0,3 / 1 : 1	0,44 ha	(AWL) : 1,45 ha
0,11 ha	Poldenweg Hunteweg (Schlacke)	3	3	3	3	2 - 3	ne (3)	ne (3)	ne (3)	ne (3)	ne (3)	--	--	--
0,12 ha	Koloniestraße	3	3	3	3	3	ne (3)	ne (3)	ne (3)	ne (3)	ne (3)	--	--	--
0,77 ha	Bebauung an der Königsstr./ Koloniestr. (MI-Bereich)	3	2 - 3	2 - 3	2	2 - 3	ne (3)	ne (3)	ne (2-3)	ne (2)	ne (2-3)	--	--	--
0,37 ha	Bebauung am Poldenweg (WA-Bereich)	2 - 3	2 - 3	2 - 3	2	2 - 3	ne (2-3)	ne (2-3)	ne (2-3)	ne (2)	ne (2-3)	--	--	--
0,67 ha	PHZ/PHO Hausgärten	3	2 - 3	2 - 3	2	2 - 3	ne (3)	e (3)	e (3)	e (3)	ne (2-3)	1 : 0,3 / 1 : 1	0,12 ha	(WL) : 0,40 ha
0,02 ha	Strauch- Baumhecke (HF-M)	1	1 - 2	1 - 2	2	2 - 3	e (3)	e (2-3)	e (2-3)	e (3)	ne (2-3)	1 : 0,3 / 1 : 2 1 : 1	(in 0,44 ha ent- halten)	(A) : 0,04 ha (WL) : 0,01 ha
57 Stück	Einzelbäume	1	--	--	2	2 - 3	e (3)	--	--	e (3)	ne (3)	1 : 2	--	62 Stück
4,85 ha	Gesamtfläche						e (2)	--	--	ne (2)	ne (2-3)	1 : 1	--	26 Stück
													0,56 ha	(A) : 1,49 ha (WL) : 1,86 ha
Hinweise: * Intensivgrünland wird lt. BREUER (1994) für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit der Wertstufe 3 bewertet. Da aber mit den Versiegelungen erhebliche Beeinträchtigungen auch für Intensivgrünland entstehen, wird hier die Wertstufe 2* eingesetzt. Bei der Bewertung externer Kompensationsflächen wird Intensivgrünland (z. B. GfT, GA) mit der Wertstufe 3 be- wertet.														
												rechnerisch ermittelte ex- terne Maß- nahmen	0,56 ha Nut- zungsaufgabe	1,82 ha Extensivierung, 0,04 ha Anpflanzungen u. 88 St. Bäume pflanzen
												vorgesehene externe Maß- nahmen	0,72 ha Sukzes- sion auf Grün- land	1,82 ha Extensivierung, 0,03 ha Anpflanzungen u. 23 St. Bäume pflanzen

□ FAZIT

Die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden durch die Versiegelungen und den Verlust von Gehölzen hervorgerufen.

Die von der Gemeinde vorgenommene Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft untereinander und den mit dem Eingriff verfolgten Interessen gegenüber hat ergeben, daß die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht überwiegen und der Eingriff somit zulässig ist.

Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen werden kompensiert, so daß der Eingriff ausgleichbar ist.

5.0 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

5.1 ÄUßERE ERSCHLIEßUNG

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes für motorisierte Verkehrsteilnehmer erfolgt vorrangig über die „Königsstraße“ bzw. „Koloniestraße“ (K 8) sowie innerhalb des Plangebietes durch den „Polderweg“ und die Planstraßen.

Zu einem späteren Zeitpunkt kann über den „Hunteweg“ der nördlich angrenzende Bereich erschlossen werden, wobei hier nur ca. 15 – 20 Bauplätze entstehen sollen. Der weitere Freibereich, der nördlich angrenzt, soll ausgehend vom Bebauungsplangebiet Nr. W 35 über die „Sachsenstraße“ erschlossen werden. Für motorisierte Verkehrsteilnehmer besteht keine Möglichkeit mehr, in Richtung Osten zur „Dollartstraße“ zu gelangen. Im östlichen Bereich des Plangebietes werden zwei Flurstücke (157/3 und 158/2) über den „Polderweg“ an die „Dollartstraße“ angebunden.

5.2 INNERE ERSCHLIEßUNG

Zur verkehrlichen Erschließung der allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete ist die Festsetzung von Planstraßen mit einem ausreichend dimensionierten Straßenraum entsprechend der vorhandenen Verkehrsflächen erfolgt.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt dieser Planung ist die Fortführung und Weiterentwicklung des Geh- und Radwegnetzes in der Gemeinde Moormerland. Hierzu gilt es, im östlichen Bereich des Plangebietes einen Geh- und Radweg anzulegen, so daß ein weiteres Teilstück der Verbindung zwischen dem Ortszentrum der Gemeinde Moormerland sowie der „Jahnstraße“ geschaffen wird, um verkehrssicher zur „Friesenstraße“ zu gelangen. Zwecks Gewährleistung der Verkehrssicherheit der Fußgänger und Radfahrer besteht keine Durchfahrtsmöglichkeit mehr von der „Dollartstraße“ in Richtung „Königsstraße“. Desweiteren besteht die Möglichkeit, eine Verbindung durch einen Geh- und Radweg von der „Jahnstraße“ durch das Plangebiet in Richtung Kindergarten, der sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. V 27 befindet, zu schaffen. Fußgänger und Radfahrer können ausgehend von der „Königsstraße“ über den „Polderweg“ zu Kindergarten gelangen.

Die Straßenverkehrsflächen werden als Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt, so daß ggf. verkehrsberuhigende Maßnahmen ausgeführt werden können. Die genaue Ausgestaltung der Ver-

verkehrsflächen obliegt der Erschließungsplanung, bei der entschieden wird, wie die Verkehrsflächen gestaltet und ausgebaut werden.

Im Bereich der Flurstücke 163/4, Gebäude „Polderweg Nr. 39“, sowie Flurstück 158/4, Gebäude „Polderweg Nr. 23, besteht das Erfordernis, private Grundstücksflächen und bebaute Grundstücke in die Verkehrsflächen zu integrieren. Dies ist erforderlich, um eine leistungsfähige Erschließung zur gewährleisten.

Im Osten des Plangebietes wird zwecks Gewährleistung und Wartung der Trafostation ein kleiner Parkplatz geschaffen, der ausgehend von der „Dollartstraße“ erreicht werden kann.

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

5.3 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG UND BEHANDLUNG

Die Schmutzwasserkanalisation ist im Plangebiet im Bereich der allgemeinen Wohngebiete noch nicht ausgebaut. Es erfolgt ein Anschluß an die bestehenden Systeme der zentralen Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Moormerland. Die bestehende Kanalisation hat das anfallende Schmutzwasser ohne Kapazitäts- bzw. Leitungsprobleme der zentralen Kläranlage in der Gemeinde Moormerland zuzuführen.

5.4 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über ein auszubauendes Trennsystem, so daß das nicht verunreinigte Niederschlagswasser dem Vorfluter zugeführt wird. Die genaue Ausgestaltung obliegt der Fachplanung der Oberflächenentwässerung.

5.5 TELEKOMMUNIKATION

Eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes ist im Bereich des „Polderweges“ und der Planstraßen erforderlich. Im Bereich der „Königsstraße“ bzw. „Koloniestraße“ ist ein Telekommunikationsnetz vorhanden.

5.6 STROM- UND ERDGASVERSORGUNG

Die Strom- und Erdgasversorgung ist durch den Anschluß an das angrenzend vorhandene Netz der Energieversorgung Weser-Ems AG zu sichern.

5.7 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch den Anschluß an das angrenzend vorhandene Versorgungsnetz des zuständigen Wasserversorgungsverbandes zu sichern.

5.8 BRANDSCHUTZ

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

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

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

5.9 ABFALLENTSORGUNG

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Leer (siehe Hinweis Ziffer 4).

6.0 ABWÄGUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANINHALTE

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

Die Aspekte und Belange, sprich Grundsätze der Bauleitplanung, gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1, 2, 3, 4, 7 und 8 BauGB werden bei der Abwägung besonders berücksichtigt, da sie direkt berührt werden. Bei der Abwägung werden zudem die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die Anregungen der Bürger berücksichtigt.

6.1 IMMISSIONEN

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

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

Im Bereich der Mischgebiete entlang der K 8 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 60 dB und nachts 50 dB bis zu einer Entfernung von 30 m zur Straßenmitte der K 8 für das Prognosejahr 2000 um max. 1,5 dB nachts überschritten.

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

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

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

Für die Mischgebiete entlang der K 8 werden aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu erfüllen (vgl. Textliche Festsetzung § 7).

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

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

In den östlich angrenzenden Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten werden durch Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht mehr überschritten.

Desweiteren werden im Plangebiet keine nicht vertretbaren Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe erwartet. Angrenzend befinden sich nur noch vereinzelt landwirtschaftliche Nutzflächen. Von der Tierhaltung auf den Grünländereien sowie der biologischen Düngung gehen keine störenden Emissionen aus. Folglich sind Nutzungskonflikte - Wohnen/Landwirtschaft - ausgeschlossen.

6.2 ORTSBILD- UND LANDSCHAFTSBILD

Die Gemeinde Moormerland wurde früher als typische Fehngemeinde angelegt.

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

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

Die Gemeinde Moormerland hat in den zurückliegenden Jahren Siedlungserweiterungen erhalten. Diese Neubaubereiche weisen eine vielseitige Bebauungsstruktur auf, die durch eine Vielfalt an Haustypen, Materialien und Farben gekennzeichnet ist. Daher sieht die Gemeinde nicht das Erfordernis, örtliche Bauvorschriften vorzugeben.

Zwecks Entwicklung eines attraktiven Straßenraumbildes werden Garagen, Carports, Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO direkt an die Straßenverkehrsfläche angrenzend nicht zugelassen (vgl. Textliche Festsetzung § 1). Zudem wird eine Bepflanzung des Straßenraumes vorgegeben (vgl. Textliche Festsetzung § 9). Zusätzlich wird eine frühzeitige Durchgrünung des Plangebietes auf den privaten Grundstücksflächen durch die Bepflanzung mit Laubbäumen oder Obstbäumen erreicht (vgl. Textliche Festsetzung § 8).

Die im Plangebiet festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu schützen (vgl. Textliche Festsetzung § 3). Hierdurch wird insbesondere entlang vorhandener Grundstücksgrenzen der Bestand an Großbäumen gesichert und das Plangebiet räumlich gegliedert.

6.3 SONSTIGE BELANGE

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

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

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

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

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

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

Ergänzende Planungen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

☐ **SOZIALE UND KULTURELLE BEDÜRFNISSE**

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

Die Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der Kinder können im Bereich des Kinderspielplatzes erfüllt werden. Die Größe des Spielplatzes beträgt ca. 400 m² und deckt den Bedarf an Spielflächen gemäß § 3 Abs. 2 NSpPG für allgemeine Wohngebiete mit einer Fläche von ca. 3,31 ha und für Mischgebiete mit einer Fläche von ca. 0,77 ha. Die erforderliche Größe an Spielflächen berechnet sich wie folgt:

WA-Gebiete: $33\,100\text{ m}^2 \times 0,4\text{ (GFZ)} \times 2\text{ v. H.} = 264,8\text{ m}^2$

MI-Gebiete: $7\,700\text{ m}^2 \times 1,0\text{ (GFZ)} \times 2\text{ v. H.} \times 0,5 = 77,0\text{ m}^2$

Gesamtbedarf 341,8 m²

Demzufolge ist die Größe des Kinderspielplatzes ausreichend bemessen.

☐ **WOHNBEDÜRFNISSE**

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird durch eine vielseitige Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der Wohngebiete Rechnung getragen. So werden Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude in den allgemeinen Wohngebieten zugelassen (vgl. Textliche Festsetzung § 6). Die Eigentumsbildung (Gebäude und Wohnungen) wird ebenso wie der Mietwohnungsbau ermöglicht. Zwecks Entwicklung eines zusammenpassenden sozialen Gefüges mit einer ruhigen ländlichen Wohnatmosphäre wurde die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

Empirische Untersuchungen belegen, daß in Wohngebieten mit Mehrfamilienhäusern ein größerer Anteil der Wohnungen von Ein-Personen-Haushalten genutzt wird, ein höheres Verkehrsaufkommen zu verzeich-

nen ist und eine größere Fluktuation der Bewohner üblich ist. Infolge dieser Faktoren würde der in den reinen und allgemeinen Wohngebieten angestrebte Gebietscharakter sowie die nachgefragte ruhige ländliche Wohnatmosphäre in nicht vertretbarer Weise gestört werden, so daß neben der Festsetzung der Sonderbauweise und Einzelhausbebauung auch die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude festgelegt wird.

6.4 ART UND DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG SOWIE BAUWEISE

Art der baulichen Nutzung	WA-Gebiete	MI-Gebiete
Geschoßflächenzahl (GFZ)	./.	0,6 / 1,0
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,6
Zahl der Vollgeschosse	I	I / II
Bauweise	a/E + o	o

Die oben stehende Tabelle verdeutlicht die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. W 9 festgesetzt werden.

In den allgemeinen Wohngebieten entspricht die Geschoßflächenzahl der Grundflächenzahl und wird nicht gesondert festgesetzt.

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

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

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

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

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

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1, 3 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen) würden den angestrebten Gebietscharakter der Allgemeinen Wohngebiete stören und negative Auswirkungen auf die Wohngebiete erwarten lassen, da ein ruhiges, ländliches Wohngebiet entstehen soll (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 1 § 5.1).

Die o.g. ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind sinnvoll in den Mischgebieten oder anderen Bereichen der Gemeinde Moormerland mit bereits vorhandener Nutzungsmischung, z. B. entlang der K 8 oder im Ortskern von Moormerland unterzubringen.

Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden in den Mischgebieten teilweise unterschritten. Diese Festsetzung ermöglicht eine Verdichtung der Bebauung, die dem Siedlungsbild von Moormerland entspricht.

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

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

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

6.5 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

1) Baugebiete		4,08 ha
- Allgemeine Wohngebiete	3,31 ha	
davon Gartenland (WA-Gebiete)	1,66 ha	
- Mischgebiete	0,77 ha	
davon Freifläche (MI-Gebiete)	0,19 ha	
2) Öffentliche Verkehrsflächen		0,67 ha
- Straßenverkehrsfläche ohne Zweckbestimmung	0,63 ha	
- Fuß- und Radweg	0,04 ha	
3) Öffentliche Grünflächen		0,10 ha
- Parkanlage	0,06 ha	
4) Kinderspielplatz	0,04 ha	
Σ Plangebiet		4,85 ha

7.0 KURZFRISTIG ZU REALISIERENDE MAßNAHMEN

Kurzfristig zu realisierende Maßnahmen sind die Herstellung der Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.

8.0 KOSTEN UND FINANZIERUNG DER MAßNAHMEN

Die Planungskosten werden von privater Seite aufgebracht.

9.0 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

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

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

10.0 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die Hinweise zu den rechtlichen Grundlagen, Bodenfunden, Altablagerungen/Altstandorte und extensiven Kompensationsmaßnahmen sowie zur Grünordnungsplanung und zur Müll-, Sperrmüll-, Strauch- und Baumschnittabfuhr sind auf dem Bebauungsplan aufgeführt.

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

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß gemäß Ratsbeschluss vom **16. Dezember 1999** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND,

27. JUNI 2000

GEZ. PALM
BÜRGERMEISTER

L. S.

BEARBEITET:

Aurich, 12.08.1998
06.04.2000

PROJEKTBEARBEITUNG:

GEZ. KUBITSHECK

(DIPL.-ING. KUBITSHECK)

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

DATUM:

15. JUNI 2000

GEZ. I. V. KUBITSHECK

UNTERSCHRIFT

DIN 18005 TEIL 1:

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

Ortsteil: Gemeinde Moormerland - Allgemeines Wohngebiet (55 dB tags / 45 dB nachts)		
Straße: „Königsstraße“ / „Koloniestraße“ K 8		
Basisdaten Straßenverkehrszählung	2000	
Abstand des Objektes v.d. Straßenachse (S1,0)-	40	m
Höhe des Immissionsortes (H)..... =	1,50	m
DTV-WERT =	8.140	Kfz/24h
Stündliche Verkehrsstärke (M / Lkw-Anteil p)		
nach Tabelle 4		
tags: M (i. Abhängigkeit v.d. Straßengattung)..... =	0,06	DTV
bei p (Lkw-Anteil)..... =	5	%
tags: M =	488	Kfz/h
nachts: M (i. Abhängigkeit v.d. Straßengattung)..... =	0,008	DTV
p (Lkw-Anteil) =	5	%
nachts: M =	65	Kfz/h
Mittelungspegel (Lm(25))		
nach Bild 3		
tags: Lm(25)..... =	66,0	dB
nachts: Lm(25) =	57,0	dB
Fahrbahndecke (ΔL_{StrO})		
nach Tabelle 2 ΔL_{StrO} (1)..... =	- 0,5	dB
Zulässige Geschwindigkeit (ΔL_v)	50	km/h
nach Bild 4		
tags: ΔL_v =	- 5	dB
nachts: ΔL_v =	- 5	dB
Steigung (LStg)		
nach Tabelle 3 ΔL_{Stg} =	0	dB
Abstandkorrektur ($\Delta L_{s,\perp}$ für "S _{L, o} " und "H")		
nach Bild 19 $\Delta L_{s,\perp}$ =	- 2,5	dB
Die Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche L _r am Immissionsort beträgt somit nach der Gleichung (24) : $L_r = L_{m,E} - \Delta L_{s2} + \Delta L_K^2$ mit (25) $L_{m,E}$: $L_{m,E} = L_m(25) + \Delta L_{Stro} + \Delta L_v + L_{Stg}$		
Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche (L _r)		
nach Gleichung 24, 25 abzüglich Abstimmung 5 dB		
tags L _r = 58,0 dB – 5,0 dB =	53,0	dB
nachts L _r = 50,0 dB – 5,0 dB =	45,0	dB

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