Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. W 9 1. ÄNDERUNG

VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BAUGB)

ORTSCHAFT WARSINGSFEHN/VEENHUSEN

AUFTRAGGEBER:

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: OLDENBURG, DEZEMBER 2017

PLANVERFASSER:

plan kontor städtebau
Ehnernstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

1. ÄNDERUNG

INHALTSÜBERSICHT *SEITE*

A. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 1

B. VERFAHREN 1

C. ÖRTLICHE SITUATION 2

D. PLANUNGSVORGABEN 2

D.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG 2

D.2 BEBAUUNGSPLANUNG 2

E. INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 3

E.1 BAULICHE NUTZUNG 3

E.1.1 Art der baulichen Nutzung 3

E.1.2 Maß der baulichen Nutzung 3

E.1.3 Bauweise 4

E.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 4

E.1.5 Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carport), genehmigungsfreie bauliche Anlagen 4

E.2 VERKEHR 4

E.3 IMMISSIONSSCHUTZ 4

E.3.1 Vorhandene Situation 4

E.3.2 Planerische Auswirkungen 6

E.4 NATUR UND LANDSCHAFT 7

E.4.1 Vorhandene Situation im Plangebiet 7

E.4.2 Planerische Auswirkungen der Änderung 7

E.4.3 Artenschutz 8

F. VER- UND ENTSORGUNG / SONSTIGE INFRASTRUKTUR 9

F.1 ALTLASTEN ..... FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

G. STÄDTEBAULICHE WERTE 10

H. PLANVERFASSER 10

ANHANG

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

ABB. 2: AUSSCHNITT AUS BEBAUUNGSPLAN NR. W 9, (VERKLEINERT) 12

ABB. 3: AUSSCHNITT AUS FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ... 13

A. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In der Gemeinde Moormerland befindet sich östlich des Übergangsbereiches der Königsstraße in die Kolonie-straße ein Gebiet, welches entlang der Straßen durch gemischte Nutzungsstrukturen geprägt ist und an welche rückwärtig Wohngebiete anschließen.

Der Bebauungsplan Nr. W 9 wurde im Jahr 2000 mit dem Ziel aufgestellt, die Entwicklung von Wohnnutzungen und den Erhalt von Mischnutzungen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen zu ermöglichen. In den Mischgebieten war bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes eine gleichrangige und gleichgewichtete Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe vorhanden. Wohingegen die Wohnbebauung in den daran anschließenden Wohngebieten überwiegend erst auf Grundlage des Bebauungsplanes entstanden ist.

Im Bebauungsplan wurden in den Mischgebieten First- und Traufhöhen festgesetzt. In den letzten Jahren hat sich jedoch gezeigt, dass sich geplante Bauvorhaben des Öfteren nicht im Rahmen der vorgegebenen Traufhöhe von 7,5 m realisieren lassen und daher Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich werden. Aufgrund der übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist davon auszugehen, dass sich zukünftige Vorhaben auch ohne Festsetzung der Traufhöhe in die städtebauliche Struktur der Umgebung einfügen werden. Daher soll die Festsetzung der Traufhöhe im Änderungsbereich zukünftig entfallen.

B. VERFAHREN

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 9 wird im Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn es um die Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplanes geht, welche die Grundzüge der Planung nicht berührt. Durch die vorliegende Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da durch die Änderung lediglich die bisherige Festsetzung der Traufhöhe entfällt und die Änderung damit das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert.

Die weiteren Bedingungen zur Durchführung des Verfahrens werden in § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB genannt:

zu erfüllende Bedingung gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt 1. Änderung Bebauungsplan Nr. W 9	Festsetzung des Mischgebiets begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.
Ergebnis	Bedingung erfüllt

zu erfüllende Bedingung gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete)
Inhalt 1. Änderung Bebauungsplan Nr. W 9	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Ergebnis	Bedingung erfüllt

Da die Bedingungen erfüllt sind, kann die 1. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

C. ÖRTLICHE SITUATION

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich, an einer der Hauptverkehrsstraßen in der Gemeinde Moormerland. Der Änderungsbereich liegt in einem Übergangsbereich der Gemeinde. Zum einen geht hier die Königsstraße in die Koloniestraße über und zum anderen grenzen im Bereich des Plangebietes die Ortschaften Warsingsfehn, Veenhusen und Neermoor aneinander. Das Plangebiet umfasst dabei Flächen in der Ortschaft Warsingsfehn und Veenhusen.

Das Plangebiet liegt östlich der Königsstraße/Koloniestraße und ist vor allem durch die gemischten Nutzungen entlang der Königsstraße/Koloniestraße gekennzeichnet. Das Plangebiet ist mit freistehenden Einzelhäusern bebaut. Neben Wohnhäusern befinden sich hier ein Hofladen, ein Einrichtungsfachgeschäft, ein Fahrradladen eine Poststation, ein Autohändler und ein Betrieb für Aluminiumkonstruktionen. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst zudem Teile der Verkehrsfläche der Koloniestraße.

Während entlang der Kreisstraße eine gemischte Nutzung vorliegt, überwiegt in den dahinterliegenden Bereichen die Wohnnutzung.

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

D. PLANUNGSVORGABEN

D.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland aus dem Jahr 1999 stellt die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 9 als gemischte Baufläche dar (Siehe Anhang).

Damit ist die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

D.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Der seit dem 15.09.2000 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. W 9 setzt für den Änderungsbereich neben der Straßenverkehrsfläche Mischgebiete fest. In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Für die Mischgebiete ist eine höchstens zweigeschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Zusätzlich ist die Firsthöhe der Gebäude auf höchstens 12,5 m und die Traufhöhe auf höchstens 7,5 m beschränkt. Im Änderungsbereich gelten zudem textliche Festsetzungen zu Nebenanlagen und Garagen in den nicht überbaubaren Bereichen, für den Erhalt von Bäumen, Lärmschutzmaßnahmen, Anpflanzungen sowie zur Straßenraumbegrünung.

Im Bereich der östlich angrenzenden Wohnbebauung sind großflächig Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. In diesen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen auch

nicht ausnahmsweise zulässig. Für die Allgemeinen Wohngebiete ist eine höchstens eingeschossige abweichende Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern bis zu einer Länge von 18 m zulässig. Zusätzlich ist die Anzahl der Wohnungen beschränkt und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Zwischen dem Mischgebiet im Änderungsbereich und den Allgemeinen Wohngebieten ist im Bereich des Polderweges ein weiteres kleineres Mischgebiet festgesetzt. Hier ist eine höchstens eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt.

In den an den Änderungsbereich angrenzenden Bebauungsplänen (Bebauungsplan Nr. N28/ Bebauungsplan Nr. V 08 und Bebauungsplan Nr. V 27 A) sind in den entlang der Königsstraße/Koloniestraße festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten weder Trauf- noch Firsthöhen festgesetzt.

E. INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

E.1 BAULICHE NUTZUNG

E.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Bebauungsplan Nr. W 9 wurde der Änderungsbereich bezüglich der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt.

Die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung behalten unverändert ihre Gültigkeit. In den Mischgebieten sind auch zukünftig Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

E.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes orientiert sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung an der bisherigen Gliederung des Plangebiets, wonach an der Königsstraße/Koloniestraße ein etwas höheres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt ist, als in den dahinterliegenden Bereichen.

Im Rahmen der Änderung wird an den Festsetzungen bezüglich der Geschossigkeit, der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Beschränkung der Firsthöhen festgehalten. Die Änderung bezieht sich lediglich auf den Wegfall der bisher geltenden Beschränkung der Traufhöhe auf 7,5 m. Aufgrund der übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Tatsache, dass auch in den angrenzenden Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten bisher keine Traufhöhen festgesetzt wurden, ist davon auszugehen, dass sich zukünftige Vorhaben auch ohne Festsetzung der Traufhöhe in die städtebauliche Struktur der Umgebung einfügen werden. Da hiermit auch die Erforderlichkeit für die Festsetzung eines Bezugspunktes für die Traufhöhe entfällt, wird die textliche Festsetzung § 10 entsprechend angepasst.

Für die Mischgebiete ist daher weiterhin eine höchstens zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Die Firsthöhe der Gebäude bleibt auch zukünftig auf höchstens 12,5 m beschränkt.

E.1.3 BAUWEISE

Im Bebauungsplan Nr. W 9 wird für die Mischgebiete im Änderungsbereich eine offene Bauweise festgesetzt, so dass die Hauptgebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind. Diese Bauweise entspricht dem bereits vorhandenen Bestand in dem Planungsgebiet.

An dieser Festsetzung wird im Rahmen der vorliegenden Änderung ebenfalls festgehalten.

E.1.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die bisher festgesetzten Baugrenzen in den Mischgebieten behalten unverändert ihre Gültigkeit. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in den Mischgebieten lässt auch weiterhin einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zu, was insbesondere seinen Ausdruck in den, in der Regel 3-5 m breiten nicht überbaubaren Bereichen zu den Erschließungsstraßen findet.

Auch weiterhin kann im Einzelfall ein vortreten von Gebäudeteilen bis zu 2,00 m als Ausnahme zugelassen werden, sofern es sich um untergeordnete Gebäudeteile handelt.

E.1.5 NEBENANLAGEN, GARAGEN, OFFENE GARAGEN (CARPORT), GENEHMIGUNGSFREIE BAULICHE ANLAGEN

An den Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen, offenen Garagen (Carports) und genehmigungsfreien Anlagen wird ebenfalls festgehalten.

E.2 VERKEHR

Der Änderungsbereich wird im Wesentlichen über die Königsstraße/ Koloniestraße (Kreisstraße 8) und den Polderweg erschlossen. Auf der Kreisstraße beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h und auf dem Polderweg 30 km/h. Von der Kreisstraße besteht eine Anbindung an die Landstraße (L) 24 und die Bundesautobahn (A) 31.

Entlang der Königsstraße/Koloniestraße verlaufen beidseitig Fuß- und Radwege. Im Plangebiet befinden sich entlang der Kreisstraße auf der dem Plangebiet zugewandten Straßenseite zudem Parkmöglichkeiten.

Das Bebauungsplangebiet ist über die Haltestelle „Veenhusen Ecke Friesenstraße" an den ÖPNV angeschlossen. Hier verkehrt die Linien 481 in regelmäßigen Abständen nach Leer (ZOB) und Aurich (ZOB).

Die nun geplante Änderung macht keine Veränderungen in der Erschließung oder den Verkehrsanlagen erforderlich.

E.3 IMMISSIONSSCHUTZ

E.3.1 VORHANDENE SITUATION

Durch die Lage des Plangebietes in der Nähe einiger stark befahrener Straßen sind vorrangig die Belastungen durch den Verkehrslärm ausgehend von der Kreisstraße zu prüfen. Sonstige Emissionsquellen wie landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung mit relevanten Emissionen sind im Änderungsbereich oder der Umgebung nicht vorhanden.

Im westlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan Nr. V 8 ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in welchem nur Betriebe zulässig sind, die benachbarte Nutzungen nicht wesentlich stören. Da in

der Umgebung darüber hinaus keine weiteren Gewerbebetriebe mit relevanten Emissionen vorhanden sind, sind im Änderungsbereich keine Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm zu erwarten.

Im Plangebiet ist der Verkehrslärm ausgehend von der Kreisstraße 8 (Königsstraße/Koloniestraße) für die vorhandenen und die zukünftigen Bewohner als mögliche negative Auswirkung zu betrachten. In der Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich keine weiteren, für die Immissionssituation im Plangebiet relevante, Verkehrslärmquellen.

Zur Beurteilung der Bestandssituation wurden schon bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. W 9 schalltechnische Berechnungen durchgeführt. Im Rahmen der Aufstellung des südlich des Änderungsbereiches gelegenen Bebauungsplanes Nr. V 27 A wurden im Jahr 2013 erneute schalltechnische Berechnungen durchgeführt. Auf diese aktuellen Daten soll bei der Änderung des Bebauungsplanes nun zurückgegriffen werden.

Zur Erstellung der Prognose der Straßenverkehrsgeräusche im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens der itap GmbH wurden vom Landkreis Leer zur Verfügung gestellte Verkehrszähldaten der K 8 (Koloniestraße) verwendet. Diese wurden in einer am 08. November 2007 durchgeführten Verkehrszählung etwa 700 m nördlich des Plangebietes ermittelt.

In der Regel wird für den bauleitplanerischen Abwägungsprozess eine Hochrechnung des Verkehrsaufkommens für die nächsten 15 Jahre zu Grunde gelegt. Das bedeutet, dass die vorliegenden Daten auf das Jahr 2028 hochgerechnet wurden. Für die Immissionsprognose wurde ein jährlicher Verkehrszuwachs von 0,5 % angesetzt. Das bedeutet für den Zeitraum von 2007 bis 2028 eine Steigerung der Verkehrszahlen um rund 11 %.

Der prozentuale Lkw-Anteil im Tag- und im Nachtzeitraum basiert auf Daten einer Auswertung der Straßenverkehrszählung des Landkreises Leer im Jahr 2000, die auf das Jahr 2025 hochgerechnet wurden.

Die Koloniestraße (K 8) ist im Bereich des Plangebiets mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h für Pkw und Schwerlastverkehr befahrbar. Der Höhenunterschied zwischen Plangebiet und den umliegenden Straßen ist vernachlässigbar gering. Die Straßenoberfläche besteht aus Asphalt. Die angesetzten verkehrsbedingten Geräuschimmissionen wurden mit Hilfe einer Linienschallquelle nach RLS-90 berechnet.

Für die Verkehrsgeräuschprognose wurden folgende prognostizierte Werte für sie Koloniestraße (K 8) für das Jahr 2028 herangezogen:

DTV_{2028}	10.971 [Kfz/Tag]
$P_{Tag\ 2028}$	3,7 %
$P_{Nacht\ 2028}$	7,9 %

Zur Beurteilung der Ergebnisse ist im Rahmen der Bauleitplanung die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Dabei werden folgende Orientierungswerte vorgegeben, die möglichst nicht überschritten werden sollten:

Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau		
	tags	nachts
	dB(A)	dB(A)
Mischgebiet	60	50
Allgemeines Wohngebiet	55	45

Die schalltechnischen Berechnungen ergeben, dass die oben genannten Orientierungswerte in Teilen des Plangebietes sowohl tags als auch nachts entlang der Königsstraße/Koloniestraße überschritten werden.

Da bereits bei der Aufstellung Überschreitungen zu der Orientierungswerte festgestellt worden sind, wurden Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen. Danach sind für das Baugebiet Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt worden, in denen passive Lärmschutzmaßnahmen im Abstand bis zu 30 m zur Straßenmitte der Königsstraße vorzusehen sind. Zudem sind Außenwohnbereiche, wie Terrassen und Balkone im Abstand bis zu 30 m von der „Königsstraße" auf der dem Verkehrslärm abgewandten Seite anzuordnen. Darüber hinaus sind Fenster in Schlafräumen auf der lärmabgewandten Seite oder senkrecht zu der Königsstraße liegenden Hausseite anzuordnen. Insofern Fenster zur Königsstraße ausgerichtet werden, sind schallgedämpfte Lüftungsanlagen einzubauen, damit eine ungestörte Nachtruhe ermöglicht wird. Die Luftschalldämmungen von Außenbauteilen sind bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie Schlafzimmer, Büroräumen u.ä. gem. DIN 4109 Teil 6 entsprechend dem Lärmpegelbereich III bis zu einem Abstand von 30 m zu Königsstraße vorzunehmen.

E.3.2 PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Gemeinde in ihrer Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen. Die Gemeinde hat sich deshalb zu vergegenwärtigen, dass jede Nutzung im Nahbereich der Kreisstraße erheblich durch den Straßenverkehrslärm beeinträchtigt wird. Dies gilt naturgemäß besonders für die störempfindliche Wohnnutzung und ist umso gravierender, je näher diese an die Kreisstraße heranrückt.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine grundsätzliche Änderungen der Abgrenzung der Baugebiete und somit auch kein weiteres Heranrücken der überbaubaren Grundstücksflächen an Lärmquellen. In Folge ist durch die Änderung insgesamt auch keine Verschlechterung der Immissionssituation als bisher zu erwarten.

Da sich inzwischen jedoch gezeigt hat, dass im Bereich der Königsstraße/Koloniestraße mit einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen auszugehen ist, als es bei der Aufstellung des Bebauungsplanes angenommen wurde, werden die Abgrenzungen der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes angepasst. Die Abgrenzung des Lärmpegelbereiches IV verläuft in einem Abstand von 26 m und der Lärmpegelbereich III in einem Abstand von 52 m zur Fahrbahnachse der Kreisstraße. Aufgrund der örtlichen Situation kommen ausreichende Abstände zur Lärmquelle oder auch aktive Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung (z.B. Lärmschutzwand) nicht in Betracht, so dass nur passive Maßnahmen zum Schallschutz bzw. eine entsprechende Anordnung der Aufenthaltsräume im Gebäude für den notwenigen Schallschutz sorgen können. So können gerade für die Nachtzeit Wohn- und Schlafräume durch bauliche Maßnahmen effektiv gegen Lärmeinwirkungen geschützt werden, so dass die Überschreitung der oben genannten Orientierungswerte zur Nachtzeit vertretbar ist. Die textlichen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz werden den an die inzwischen geltenden Anforderungen solcher Festsetzungen angepasst.

Weiterhin soll der Aufenthalt im Freien (z.B. auf Balkonen oder Terrassen) in möglichst unbelasteten Bereichen erfolgen. Daher wird dazu eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen, wonach innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV typische Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone nur auf den straßenabgewandten Seiten im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig sind.

Da jedoch eine möglichst großzügige Gestaltung der Gartennutzung ermöglicht werden soll, können die Außenwohnbereiche in den belasteten Bereichen auch alternativ durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände vor Ort, abgeschirmt werden.

Der Landkreis wies im Rahmen der Beteiligung darauf hin, dass der Straßenbaulastträger der Kreisstraßen von jeglicher Forderung, die aus der o.g. Bauleitplanung entstehen kann freizustellen ist. Dies gilt insbesondere für die Verkehrslärmbelästigung.

E.4 NATUR UND LANDSCHAFT

E.4.1 VORHANDENE SITUATION IM PLANGEBIET

Beim Änderungsbereich handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich, an einer der Hauptverkehrsstraße in der Gemeinde Moormerland, welcher durch die vorhandene Bebauung im Plangebiet und der Umgebung geprägt ist. Die straßenseitigen Grundstücksflächen sind auf den Grundstücken, welche wohnbaulich genutzt werden, überwiegend als Vorgarten mit Ziergehölzen gestaltet, während die Flächen vor Geschäften überwiegend durch Pflasterung versiegelt sind und sich in an diesen Stellen lediglich mal ein schmaler Grünstreifen befindet. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden mehrheitlich als Ziergärten genutzt. Im Plangebiet befinden sich weder Straßenbäume noch Straßenbegleitgrün.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind einzelne Bäume einer Baumreihe zwischen der Bebauung Königsstraße 2 und Koloniestraße 84 sowie einzelne Bäume im südlichen Teil des Änderungsbereiches als zu erhalten festgesetzt worden. Die festgesetzte Baumreihe zwischen der Bebauung der Königsstraße 2 und Koloniestraße 84 ist jedoch nicht mehr vorhanden.

Zudem ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Plangebiet auf jedem Baugrundstück je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbaum (Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12/14 cm) der dem Bebauungsplan zugehörigen Gehölzliste oder zwei Obstbäume (Qualität: Hochstamm auf Sämlingsunterlage) anzupflanzen sind.

Darüber hinaus sind Festsetzungen zu Straßenraumbegrünung getroffen worden. Danach ist zur Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsfläche je 20 m laufendem Meter ein Hochstammbaum (Qualität: Stammumfang: 14/16 cm, mit Ballen) zu pflanzen. Das Straßenbegleitgrün ist als Rasenfläche anzulegen oder mit sommergrünen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine für das Orts- und Landschaftsbild wertvollen oder geschützten Bereiche von Natur und Landschaft betroffen.

E.4.2 PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

Der Änderungsbereich war bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes überwiegend bebaut.

Durch die vorliegende Änderung wird das Maß der zulässigen Versiegelung im Plangebiet nicht erhöht.

An den Festsetzungen zu Anpflanzungen und zum Erhalt vom Bäumen sowie zur Straßenraumbegrünung wird weitestgehend festgehalten. Einzig auf die Festsetzung der als zu erhalten festgesetzte Bäume zwischen der Bebauung Königsstraße 2 und Koloniestraße 84 wird verzichtet, da die Bäume nicht mehr vorhanden sind.

Durch die vorliegende Planung soll zukünftig die Festsetzung der Traufhöhe entfallen. Da sich das Plangebiet in einem innerörtlichen Bereich der Gemeinde Moormerland befindet, sind durch die Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Aufgrund der vorliegenden Änderung erfolgen keine somit Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Auf eine Eingriffsbilanzierung kann daher verzichtet werden.

E.4.3 ARTENSCHUTZ

Rechtliche Ausgangslage

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden Baurechte geschaffen. Können diese Baurechte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Nach § 44 (1) BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.
- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren.

  Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ist eine Verschlechterung zu befürchten können Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchgeführt werden (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen (gem. § 44 (5) BNatSchG).
- Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten.

Für die Bauleitplanung wird der Anwendungsbereich der o.g. Zugriffsverbote durch § 44 Abs. 5 BNatSchG modifiziert: Sie gelten nur für die Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die europäischen Vogelarten. Die nur national durch die Bundesartenschutzverordnung unter Schutz gestellten Arten sind hingegen von den Zugriffsverboten ausgenommen.

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind der planerischen Abwägung nicht zugänglich und gelten unabhängig von der Bearbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

Prüfung der Verbotstatbestände

Untersuchungen zur örtlichen Fauna wurden nicht vorgenommen. Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten (innerhalb der Ortslage, vorhandene Bebauung, Ziergärten) wird es als ausreichend erachtet, die faunistischen Habitatqualitäten anhand der vorkommenden Biotopstrukturen zu erfassen. Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen und unter Berücksichtigung der Umgebungsbedingungen kann festgestellt werden, dass im Änderungsbereich mit einem Vorkommen von (besonders) streng geschützten Arten nicht zu rechnen ist.

Folgerungen für das Planverfahren

Aus artenschutzrechtlicher Sicht stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine offensichtlichen Gründe entgegen.

Darüber hinaus bleibt anzumerken, auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandergesetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote.

E.5 ALTLASTEN

Bei dem Flurstück 1/12 (Grundstück Koloniestraße 84) handelt es sich um den westlichen Teilbereich einer ehemaligen Betriebsfläche (Gärtnerei). Anhand durchgeführter Bodenerkundungen konnten keine schädlichen Bodenveränderungen, die das Vorliegen einer Altlast bestätigen würden, festgestellt werden. Sofern bei Erdarbeiten dennoch Hinweise auf Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen auftreten sollten, ist der Landkreis Leer als untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

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"). Für die Herstellung der obersten Bodenschicht (0,0 m – 0,30 m) in den Freiflächenbereichen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (LAGA Einstufung Z0) zu verwenden.

Der seit dem 15.09.2000 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. W 9 setzt für den Änderungsbereich Mischgebiete fest. Das Nebeneinander von Wohnen und Gewebe besteht dort seit Jahrzehnten. Es kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass in der Vergangenheit von den vorhandenen Betrieben evtl. Bodenverunreinigungen ausgegangen sind. Um die Eigentümer für die abfall- und bodenschutzrechtlichen Belange zu sensibilisieren, wird ein Hinweis zum Abstimmungserfordernis mit dem Landkreis bei Nutzungsänderungen in der Planurkunde aufgenommen.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

F. VER- UND ENTSORGUNG / SONSTIGE INFRASTRUKTUR

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist das Plangebiet an alle leitungsgebundenen Infrastruktureinrichtungen angebunden. Es sind Anschlüsse an die Trinkwasser-, Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung, Regenwasserkanalisation und Schmutzwasser vorhanden bzw. können für die Neubauplanung angepasst werden.

Über das vorhandene Versorgungsnetz und die offenen Wasserflächen ist die Löschwasserversorgung gewährleistet.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt wie bisher entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Leer. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

G. STÄDTEBAULICHE WERTE

FLÄCHENBILANZ
in m² (digital ermittelt)

Nutzungsart	vorh. Nutzung		gepl. Nutzung		Gesamt	
	m²	%	m²	%	m²	%
Mischgebiet (MI, II, GRZ 0,6)	5.933	79,41	0	0,00	5.933	79,41
Verkehrsfläche	1.538	20,59	0	0,00	1.538	20,59
Σ	**7.471**	**100,00**			**7.471**	**100,00**

H. PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 9 erfolgte im Auftrage der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnernstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
email: info@plankontor-staedtebau.de

OLDENBURG, DEN 27. DEZ. 2017

(DIPL.-ING. H. MEYER)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom **28. Sept. 2017** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 27. DEZEMBER 2017

GEMEINDE MOORMERLAND LKR. LEER

BÜRGERMEISTERIN

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

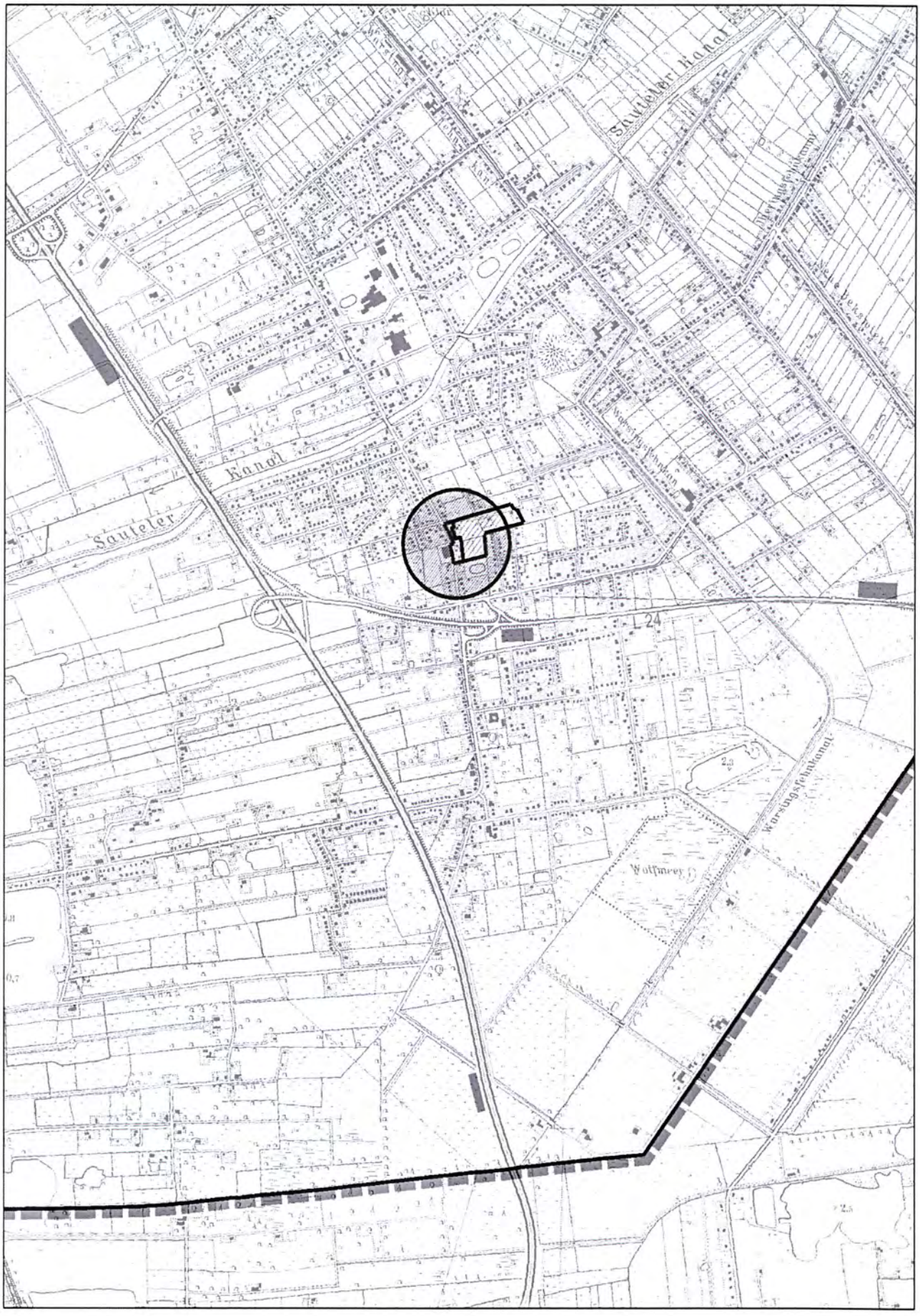

ABB. 2: AUSSCHNITT AUS BEBAUUNGSPLAN NR. W 9, (VERKLEINERT)
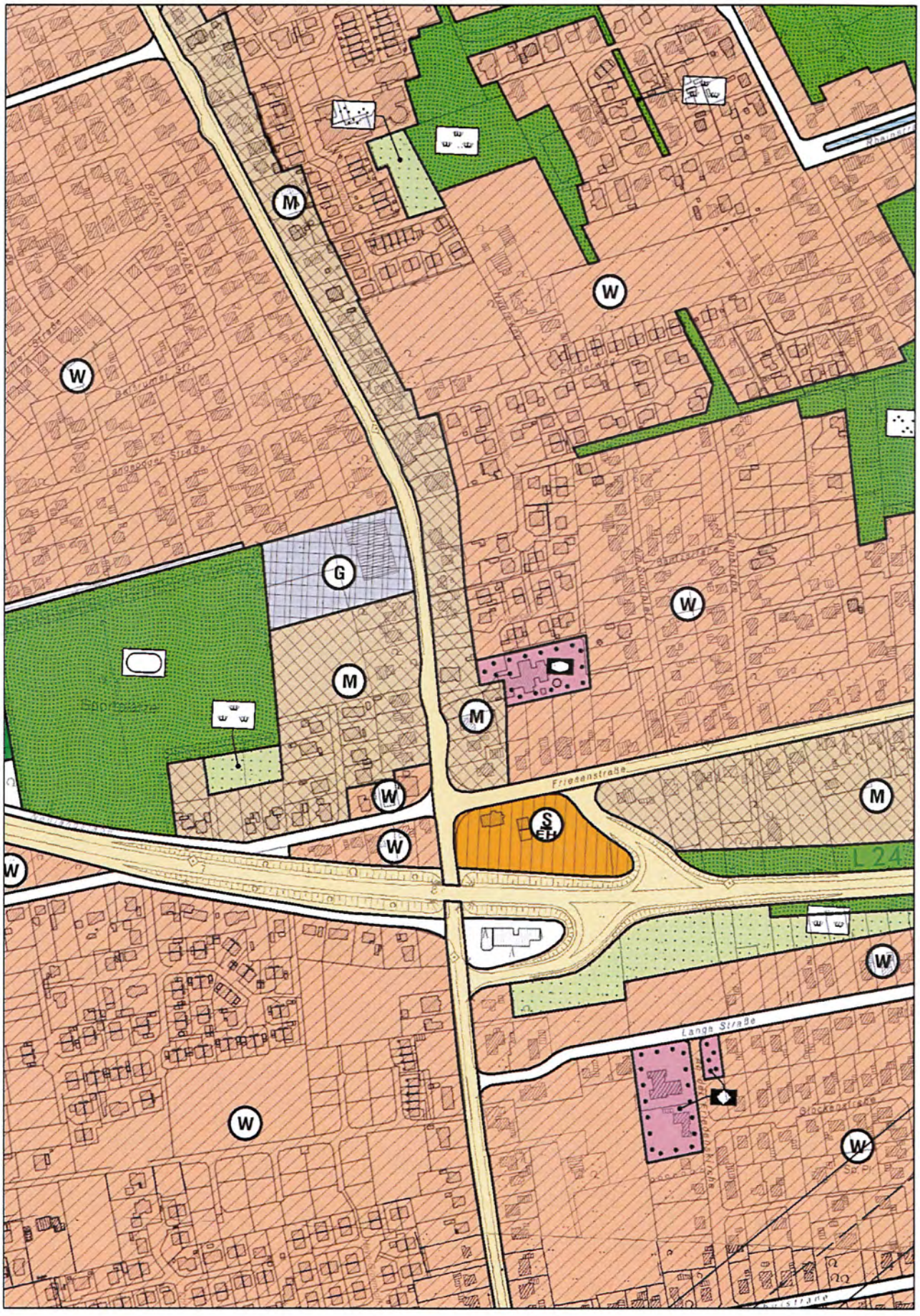
ABB. 3: AUSSCHNITT AUS FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999, MIT