

Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN NR. R 8

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

Ortschaft Rorichum

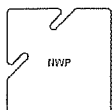
GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 12.10.1998
Bez.-Reg. Weser - Ems

Im Auftrage

3. AUSFERTIGUNG

DATUM: OLDENBURG, JULI 1998



NWP • PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH

Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0

- GESELLSCHAFT FÜR RÄUMLICHE PLANUNG UND FORSCHUNG
- 26121 Oldenburg
- 26028 Oldenburg
- Telefax 0441/97 174 73

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1.0 RECHTSGRUNDLAGEN	1
2.0 ANLAß UND ZIELE DER PLANUNG.....	1
3.0 PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN.....	8
3.1 PLANAUFGSTELLUNG	8
3.2 GELTUNGSBEREICH	8
3.3 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE.....	9
<i>Flächennutzungsplan 1980.....</i>	<i>9</i>
<i>Planungsrechtliche Verhältnisse in der Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. R 8.....</i>	<i>9</i>
4.0 ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME	9
4.1 REALNUTZUNG	9
4.2 RÄUMLICHES UMFELD	9
4.3 NATUR UND LANDSCHAFT	10
5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS.....	10
5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	10
5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	10
5.3 VERKEHRERSCHLIEßUNG.....	11
5.4 NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE.....	12
5.5 SPIELPLATZVERSORGUNG	12
5.6 GRÜNORDNUNGSMAßNAHMEN	13
6.0 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT.....	13
6.1 IMMISSIONSSCHUTZ/LÄRM.....	13
6.2 IMMISSIONSSCHUTZ/GERUCH.....	14
7.0 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT (UMWELTVERTRÄGLICHKEIT).....	15
<i>Umfang des Eingriffes.....</i>	<i>15</i>
7.1 ZULÄSSIGKEITSPRÜFUNG.....	16
8.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	16
9.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG	18

9.1	BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	19
10.0	VER- UND ENTSORGUNG	20
11.0	STÄDTEBAULICHE DATEN	21
12.0	HINWEISE	21

ANHANG

ABB. 1	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 1985/87 - 1996
ABB. 2	ÜBERSICHTSKARTE MAßSTAB 1 : 25.000
ABB. 3	AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (1980)
ABB. 4	AUSSCHNITT AUS DER 35. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG
ABB. 5	AUSSCHNITT AUS DER 22. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG
ABB. 6	AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ENTWURF (1997)

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 90 - PlanzV 90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)
- Niedersächsisches Spielplatzgesetz (NSpPG)

in der jeweils gültigen Fassung.

2.0 ANLAß UND ZIELE DER PLANUNG

In der Gemeinde Moormerland besteht eine starke Nachfrage nach Flächen für den privaten Wohnungsbau. Ziel der Gemeinde ist es, entsprechend des vorhandenen Bedarfes weitere, in der Nähe von Versorgungseinrichtungen gelegene Wohnbauflächen zu schaffen.

Die innerhalb des Gemeindegebietes vorhandenen freien Bauflächen decken den erforderlichen Bedarf nicht ab. Anhand der Bevölkerungsstatistik läßt sich dieser Bedarf herleiten. In der Gemeinde sind in den letzten Jahren deutliche Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Der Zuwachs an Einwohnern betrug von 1987 bis 1996 + 2.305 Personen.¹

Die sich zur Zeit in der Bearbeitung befindliche Neufassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moormerland prognostiziert für die nächsten Jahre weiterhin eine positive Tendenz der Bevölkerungsentwicklung. Für diese Prognose wurden verschiedene öffentliche Statistiken ausgewertet. Das Ergebnis der Auswertung, bezogen auf die Bevölkerungsentwicklung, zeigt ein Maximal- bzw. Minimalszenario mit entsprechend unterschiedlichen Bauflächenbedarfen. Die Ermittlung des Bauflächenbedarfes erfolgte auf Ortsteilebene. Die Ergebnisse für die einzelnen Ortsteile wurden zusammengefaßt und so der Bedarf für das gesamte Gemeindegebiet festgestellt. Die Ermittlung des Bauflächenbedarfs Rorichums und Oldersums fand im Zusammenhang statt, da durch die Nähe der beiden Ortschaften und die Bedeutung Oldersums als Kleinzentrum (viele Infrastruktureinrichtungen) eine starke Verknüpfung der beiden Ortsteile gegeben ist. Gerade in Bezug auf das Wohnbauflächenangebot wäre eine getrennte Betrachtung nicht sinnvoll.

Das Maximalszenario zeigt für Oldersum/Rorichum einen Bedarf von ca. 16,8 ha. Die Darstellungen im überarbeiteten Flächennutzungsplan-Entwurf liegen insgesamt bei 17,2 ha und somit leicht über den anhand des prognostizierten Bevölkerungszuwachses errechneten Wohnbauflächenbedarfes. Der Überhang wird im Zusammenhang der Berechnungen für die gesamte Gemeinde wieder ausgeglichen, zudem lassen es auch häufig Flurstücksgrenzen und -größen nicht zu, die Größenordnung exakt einzuhalten. Weiterhin

¹ vgl. Abb. 1 im Anhang (Quelle: Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan-Entwurf 1997)

kommt dem Ortsteil Oldersum aufgrund der vorhandenen Versorgungseinrichtungen und anderen Infrastruktureinrichtungen besondere Bedeutung zu. Diese Tatsache ist jedoch statistisch nicht erfaßbar und konnte aus diesem Grund nicht in die Wohnbauflächenermittlung einfließen.

Die Grundstruktur der Gemeinde - einerseits der Hauptort Warsingsfehn und die übrigen Siedlungsschwerpunkte Oldersum, Neermoor und Veenhusen sowie andererseits kleinere und mittlere Ortsteile - soll weiterentwickelt werden. Das städtebauliche Konzept der Gemeinde sieht eine angemessene Entwicklung in allen Ortsteilen vor, wenn sich auch die wohnbauliche Entwicklung an den vorhandenen Siedlungsschwerpunkten orientieren soll, um die vorhandenen Infrastruktur- und anderen Einrichtungen zu nutzen. In diesem Zusammenhang wird aus gemeindlicher Sicht jedoch eine stärkere, über die prognostizierte Eigenentwicklung hinausgehende Entwicklung u.a. der Ortsteile Oldersum und Rorichum angestrebt. Darüber hinaus sind in Oldersum bestehende Versorgungsstrukturen zu stützen. Das heißt, daß eine ausreichende Nachfrage als Grundlage für die betriebswirtschaftliche Basis für die Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfes zu sichern ist.

Bei der Überprüfung des Bauflächenbedarfes des Flächennutzungsplanvorentwurfes auf Ortsteilebene wurden in allen Ortsteilen Flächendarstellungen zurückgenommen. So auch im Bereich Oldersum/Rorichum. Das Bebauungsplangebiet Nr. R 8 in Rorichum fällt nicht unter die Zurücknahme und die Realisierung wird somit weiter verfolgt.

Nachfolgend sind der Bauflächenbedarf der Gemeinde Moormerland insgesamt und für den Ortsteil Rorichum/Oldersum dargestellt.

GEMEINDE MOORMERLAND

Bauflächenbedarf aus Bevölkerungszuwachs / Minimalszenario

EinwohnerInnenstand 1996	20.807 EW
EinwohnerInnenstand 2010 (+ 4,0%)	21.639 EW
Zuwachs EinwohnerInnen	+ 832 EW
832 EinwohnerInnen bei 2,3 Personen / Haushalt (HH)	362 HH
Einfamilienhausbau	
362 Haushalte davon 80 % entspricht 290 Haushalte	
290 • 0,08 ha	23,2 ha
Mehrfamilienhausbau	
362 Haushalte davon 20 % entspricht 72 Haushalte (HH)	
72 • 0,02 ha	1,4 ha

Bauflächenbedarf aus Haushaltsverkleinerung / Minimalszenario

EinwohnerInnenstand 1996: 20.807 / 2,51 EW / HH ²	8.290 HH
EinwohnerInnenstand 1996: 20.807 / 2,30 EW / HH	9.047 HH
Zuwachs Haushalte (HH)	+ 756 HH
Einfamilienhausbau	
756 Haushalte davon 80 % entspricht 605 Haushalte	
605 • 0,08 ha	48,0 ha
Mehrfamilienhausbau	
756 Haushalte davon 20 % entspricht 151 Haushalte	
151 • 0,02 ha	3,0 ha

Zusammenstellung Bauflächenbedarf / Minimalszenario

Bevölkerungszuwachs :	Bedarf Einfamilienhausbau	23,2 ha
Bevölkerungszuwachs :	Bedarf Mehrfamilienhausbau	1,4 ha
Haushaltsverkleinerung :	Bedarf Einfamilienhausbau	48,0 ha
Haushaltsverkleinerung :	Bedarf Mehrfamilienhausbau	3,0 ha
	Summe :	75,6 ha
10 % Flächenbedarf für Ausgleichsflächen erfordern		7,6 ha
85 % Realisierungswahrscheinlichkeit erfordern		12,5 ha

Wohnbauflächenbedarf Minimalszenario insgesamt :**95,7 ha**² Angabe der Gemeinde

GEMEINDE MOORMERLAND***Bauflächenbedarf aus Bevölkerungszuwachs / Maximalszenario***

EinwohnerInnenstand 1996	20.807 EW
EinwohnerInnenstand 2010	22.472 EW
Zuwachs EinwohnerInnen	+ 1.665 EW

1.665 EinwohnerInnen bei 2.3 Personen / Haushalt (HH) 724 HH

Einfamilienhausbau

724 Haushalte davon 90 % entspricht 652 Haushalte 58,7 ha
652 • 0,09 ha

Mehrfamilienhausbau

724 Haushalte davon 10 % entspricht 72 Haushalte (HH) 1,8 ha
72 • 0,025

Bauflächenbedarf aus Haushaltsverkleinerung / Maximalszenario

EinwohnerInnenstand 1996:	20.807 / 2,51 EW pro HH ³	8.290 HH
EinwohnerInnenstand 1996:	20.807 / 2,30 EW pro HH	9.047 HH
Zuwachs Haushalte (HH)		+ 757 HH

Einfamilienhausbau

757 Haushalte davon 90 % entspricht 681 Haushalte 61,3 ha
681 • 0,09 ha

Mehrfamilienhausbau

757 Haushalte davon 10 % entspricht 76 Haushalte 1,9 ha
76 • 0,025

Zusammenstellung Bauflächenbedarf / Maximalszenario

Bevölkerungszuwachs :	Bedarf Einfamilienhausbau	58,7 ha
Bevölkerungszuwachs :	Bedarf Mehrfamilienhausbau	1,8 ha
Haushaltsverkleinerung :	Bedarf Einfamilienhausbau	61,3 ha
Haushaltsverkleinerung :	Bedarf Mehrfamilienhausbau	1,9 ha
	Summe :	123,7 ha

10 % Flächenbedarf für Ausgleichsflächen erfordern 12,4 ha
85 % Realisierungswahrscheinlichkeit erfordern 20,4 ha

Wohnbauflächenbedarf Maximalszenario insgesamt :

156,5 ha

³ Angabe der Gemeinde

OLDERSUM / RORICHUM**Bauflächenbedarf aus Bevölkerungszuwachs / Minimalszenario**

EinwohnerInnenstand 1996	2.075 EW
EinwohnerInnenstand 2010 (+ 4,0%)	2.158 EW
Zuwachs EinwohnerInnen	+ 83 EW

83 EinwohnerInnen bei 2,3 Personen / Haushalt (HH) 36 HH

Einfamilienhausbau

36 Haushalte
36 • 0,08 ha 2,9 ha

Mehrfamilienhausbau

-für Ortschaft nicht planerisches Ziel-
0,0 • 0,02 ha 0,0 ha

Bauflächenbedarf aus Haushaltsverkleinerung / Minimalszenario

EinwohnerInnenstand 1996:	2.075 / 2,51 EW / HH ⁴	827 HH
EinwohnerInnenstand 1996:	2.075 / 2,30 EW / HH	902 HH
Zuwachs Haushalte (HH)		+ 75 HH

Einfamilienhausbau

75 Haushalte
75 • 0,08 ha 6,0 ha

Mehrfamilienhausbau

-für Ortschaft nicht planerisches Ziel- Haushalte
0,0 • 0,02 ha 0,0 ha

Zusammenstellung Bauflächenbedarf / Minimalszenario

Bevölkerungszuwachs :	Bedarf Einfamilienhausbau	2,9 ha
Bevölkerungszuwachs :	Bedarf Mehrfamilienhausbau	0,0 ha
Haushaltsverkleinerung :	Bedarf Einfamilienhausbau	6,0 ha
Haushaltsverkleinerung :	Bedarf Mehrfamilienhausbau	0,0 ha
	Summe :	8,9 ha

10 % Flächenbedarf für Ausgleichsflächen erfordern 0,9 ha
85 % Realisierungswahrscheinlichkeit erfordern 1,5 ha

Wohnbauflächenbedarf Minimalszenario insgesamt :	11,3 ha
---	----------------

⁴ Angabe der Gemeinde

OLDERSUM / RORICHUM***Bauflächenbedarf aus Bevölkerungszuwachs / Maximalszenario***

EinwohnerInnenstand 1996	2.075 EW
EinwohnerInnenstand 2010	2.241 EW
Zuwachs EinwohnerInnen	+ 166 EW

166 EinwohnerInnen bei 2.3 Personen / Haushalt (HH)	72 HH
---	-------

Einfamilienhausbau

72 Haushalte	
72 • 0,09 ha	6,5 ha

Mehrfamilienhausbau

-für Ortschaft nicht planerisches Ziel-	
0,0 • 0,025	0,0 ha

Bauflächenbedarf aus Haushaltsverkleinerung / Maximalszenario

EinwohnerInnenstand 1996: 2.075 / 2,51 EW pro HH ⁵	827 HH
EinwohnerInnenstand 1996: 2.075 / 2,30 EW pro HH	902 HH
Zuwachs Haushalte (HH)	+ 75 HH

Einfamilienhausbau

75 Haushalte	
75 • 0,09 ha	6,8 ha

Mehrfamilienhausbau

-für Ortschaft nicht planerisches Ziel-	
0,0 • 0,025	0,0 ha

Zusammenstellung Bauflächenbedarf / Maximalszenario

Bevölkerungszuwachs :	Bedarf Einfamilienhausbau	6,5 ha
Bevölkerungszuwachs :	Bedarf Mehrfamilienhausbau	0,0 ha
Haushaltsverkleinerung :	Bedarf Einfamilienhausbau	6,8 ha
Haushaltsverkleinerung :	Bedarf Mehrfamilienhausbau	0,0 ha
	Summe :	13,3 ha

10 % Flächenbedarf für Ausgleichsflächen erfordern	1,3 ha
85 % Realisierungswahrscheinlichkeit erfordern	2,2 ha

Wohnbauflächenbedarf Maximalszenario insgesamt :	16,8 ha
---	----------------

⁵ Angabe der Gemeinde

MINIMALSZENARIO**Annahmen :**

- 80 % der Haushalte leben im Einfamilienhausbau.
- 20 % der Haushalte leben im Mehrfamilienhausbau (darunterfallen Reihenhäuser, Doppelhäuser, Geschosßwohnungsbauten).
- Bevölkerungszuwachs bis 2010 : + 4,0 % = + 832 EinwohnerInnen.
(bezogen auf das Basisjahr 1996 mit 20. 807 EinwohnerInnen entspricht dies einem Orientierungswert von 21.639 EinwohnerInnen).
- Haushaltsgröße im Jahr 2010 : 2,3 Personen pro Haushalt.
- Bruttoflächenbedarf pro Haushalt : 800 m², wobei in diesem Wert ca. 30 % für die Erschließung eingerechnet sind.
- Flächenbedarf im Mehrfamilienhausbau : 200 m² pro Haushalt (einschließlich Verkehrsflächen).
- 10 % des ermittelten Bruttobauflächenbedarfs werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Ausgleichsfläche ausgewiesen und stehen somit einer Bebauung nicht zur Verfügung.
- Nur 85 % der ermittelten Flächen lassen sich im Planungszeitraum realisieren, so daß zur Deckung des Bauflächenbedarfes entsprechend umfangreichere Flächen darzustellen sind.

MAXIMALSZENARIO**Annahmen :**

- 90 % der Haushalte leben im Einfamilienhausbau.
- 10 % der Haushalte leben im Mehrfamilienhausbau (darunterfallen Reihenhäuser, Doppelhäuser, Geschosßwohnungsbauten).
- Bevölkerungszuwachs bis 2010 : 8 % = + 1.642 EinwohnerInnen.
(bezogen auf das Basisjahr 1995 mit 20. 530 EinwohnerInnen entspricht dies einem Orientierungswert von 22.172 EinwohnerInnen).
- Haushaltsgröße im Jahr 2010 : 2,3 Personen pro Haushalt.
- Bruttoflächenbedarf pro Haushalt : 900 m², wobei in diesem Wert ca. 30 % für die Erschließung eingerechnet sind.
- Flächenbedarf im Mehrfamilienhausbau : 250 m² pro Haushalte (incl. Verkehrsflächen)
- 10 % des ermittelten Bruttobauflächenbedarfs werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Ausgleichsfläche ausgewiesen und stehen somit einer Bebauung nicht zur Verfügung.
- Nur 85 % der ermittelten Flächen lassen sich im Planungszeitraum realisieren, so daß zur Deckung des Bauflächenbedarfes entsprechend umfangreichere Flächen darzustellen sind.

Darüber hinaus zeigen die aktuellen Nachfragen nach Bauplätzen in der Gemeinde, daß das vorhandene Angebot bei weitem nicht ausreichend ist. Für das Gemeindegebiet hatten sich im Oktober 1994 ca. 380 Bewerber für Bauplätze vormerken lassen. Kurz- und mittelfristige standen der Gemeinde jedoch lediglich Bauflächen innerhalb der Plangebiete der Bebauungspläne W 33 (ca. 100 Bauplätze), W 32 (ca. 36 Bauplätze) und N 10 (ca. 20 Bauplätze) zur Verfügung. Das heißt, daß mindestens 220 Bauplatzbewerbungen nicht berücksichtigt werden konnten. Auch in der Zwischenzeit konnte keine adäquaten Wohnbauflächen angeboten werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. R 8 dient dementsprechend der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung. Aus diesem Grund wird das Verfahren in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauGB-Maßnahmengesetz durchgeführt.

Der überwiegende Teil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. R 8 befindet sich im Besitz eines Investors. Eine Teilfläche im Westen des Plangebietes, zwischen Rorichumer Tief, Landesstraße 2 und hier vorhandenem Graben ist im Besitz von Privatpersonen bzw. des Wasserverbandes.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Standort in Frage gestellt. Dabei wurde insbesondere angemerkt, daß hier ein Zusammenwachsen der Ortsteile die Folge wäre und der historische Ortsrand von Rorichum nicht mehr erkennbar wäre. Außerdem würde mit der Bebauung zwischen den Ortsteilen ein auch ökologisch sensibler Bereich überformt.

Dem ist entgegenzuhalten, daß

- zum Erhalt des historischen Ortsrandes eine Grünschneise vorgesehen ist, die auch die Sichtbeziehung von der L 2 nach Rorichum hin sichert,
- daß sich um Oldersum/Rorichum herum nahezu ausschließlich ökologisch bedeutsame Räume befinden,
- daß sich diese Flächen in einer günstigen Lage zu den Infrastruktureinrichtungen des Ortes befinden,
- daß hier die Verfügbarkeit gegeben ist und
- daß von den im Rahmen der vorzunehmenden Reduzierung der Darstellung von Wohnbauflächen auf FNP-Ebene diese Fläche nicht betroffen ist.

Aus genannten Gründen ist der Standort für die Realisierung von Wohnbauflächen geeignet.

3.0 PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

3.1 PLANAUFGSTELLUNG

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung vom 13.05.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. R 8 (Rorichum) beschlossen.

3.2 GELTUNGSBEREICH

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. R 8 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nord-Osten durch das Rorichumer Tief
- im Südosten durch die nord-westlichen Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke des Ortsteils Rorichum

- im Südwesten durch die nord-östliche Grenze der Straßenparzelle der Deichlandstraße (L 2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. R 8 ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3.3 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1980

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1980 werden die Flächen des Bebauungsplangebietes als landwirtschaftlich genutzte Flächen dargestellt.

Für das Plangebiet wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt. Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. R 8 entsprechen nicht den Aussagen des FNP 1980. Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland derzeit neugefaßt wird und die Planungsgrundsätze des Bebauungsplanes Nr. R 8 denen des Entwurfes des Flächennutzungsplanes 1997 entsprechen, erscheint eine Flächennutzungsplanänderung nicht sinnvoll. In Anbetracht des inzwischen erreichten Planstandes zur Neufassung des Flächennutzungsplanes und da sich der Entwurf des Flächennutzungsplanes bereits im Verfahren befindet, wird auf eine Flächennutzungsplanänderung verzichtet.

Darüber hinaus dient der Bebauungsplan Nr. R 8 der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung. Da eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist, kann in diesem Zusammenhang gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-Maßnahmengesetz vom 01.05.1993 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) auf die Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes verzichtet werden. Die Übernahme der Ausweisungen dieses Bebauungsplanes in die Darstellungen des FNP-Entwurfes ist zwingend.

PLANUNGSRECHTLICHE VERHÄLTNISSE IN DER UMGEBUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. R 8

Im Südosten grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. R 6. Die an das Plangebiet grenzenden Bereiche des B-Planes Nr. R 6 sind als Wohngebiete (W) und als Dorfgebiete (MD) ausgewiesen.

4.0 ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME

4.1 REALNUTZUNG

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es handelt sich hierbei um Weidegrünland.

An der Deichlandstraße (L 2) befindet sich am östlichen Rand der Fläche eine junge Grünlandbrache.

Im Nordosten des Plangebietes befinden sich zwischen der Deichlandstraße (L 2), dem Rorichumer Tief und dem hier vorhandenen Graben eine Lagerfläche des Wasserverbandes (Grundstück Nr. 36/21) sowie private Grundstücksflächen. Ausschließlich auf dem Grundstück Nr. 36/5 sind bauliche Anlagen (Nebenanlagen) vorhanden.

4.2 RÄUMLICHES UMFELD

Im Norden und Nordosten grenzt das Plangebiet an das Rorichumer Tief (Gewässer II. Ordnung). Auf der nördlichen bzw. nord-östlichen Seite des Tiefs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes, zwischen den Mischgebietsflächen und dem Allgemeinen Wohngebiet befindet sich ein weiteres Gewässer II. Ordnung, der Ringschloot Rorichum.

Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die Landesstraße L 2 (Deichlandstraße). Inwieweit sich hieraus Lärmimmissionen für das Plangebiet ergeben und welche Lärmschutzmaßnahmen ggf. getroffen werden müssen, wird in Punkt 6.1 "Immissionsschutz/Lärm" behandelt.

Im Südosten grenzen die bebauten Flächen des Bebauungsplangebietes Nr. R 6, Ortsteil Rorichum, an das Plangebiet. Ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb befindet sich nördlich des Rorichumer Tiefs. Ob und in wie weit bzgl. der Hofstellen Geruchsmissionen zu erwarten und zu berücksichtigen sind, wird in Punkt 6.2 „Immissionsschutz/Geruch“ beschrieben.

Zwischen dem Plangebiet des B-Plans R 6 und dem Bebauungsplangebiet Nr. R 8 befindet sich ein Entwässerungsgraben. Es handelt sich hierbei um ein Gewässer III. Ordnung.

4.3 NATUR UND LANDSCHAFT

Ein Großteil der Plangebietsflächen besteht aus Grünland. Innerhalb dieser Flächen befinden sich mehrere Gräben bzw. grabenartige Mulden (Gruppen), die der Entwässerung dienen. Im Osten des Plangebietes ist eine Grünlandbrache vorhanden.

Der im Nordosten von der Deichlandstraße in Richtung Rorichumer Tief verlaufende Graben ist auf der vom Grünland abgewandten Seite von Gehölzen unterschiedlicher Größe bestanden.

Weitere Bäume und Sträucher befinden sich vereinzelt entlang der Deichlandstraße sowie am Rorichumer Tief.

Eine detaillierte Bestandsaufnahme der naturräumlichen Gegebenheiten erfolgt in Anlage 1 "Natur und Landschaft".

5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Ziel der Planung ist es, Wohnbauflächen zu schaffen. Entsprechend dieser Zielsetzung wird der größte Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Aufgrund der angestrebten vorrangigen Wohnnutzung werden folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen.

Der westliche Teil des Änderungsbereiches wird zur Sicherung des Bestandes als Mischgebiet ausgewiesen.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Für das gesamte Plangebiet ist für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dieses bedeutet hier generell eine offene Bauweise, allerdings wird abweichend zu der Definition der offenen Bauweise festgesetzt, daß die Gebäudelänge 18,00 m nicht überschreiten darf. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) ist nicht

erforderlich, da diese bei Eingeschossigkeit bereits über die Grundflächenzahl geregelt ist. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf max. ein Geschoß festgesetzt.

Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird die mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 30 v.H. beschränkt. Zusätzlich zur Versiegelung der Grundfläche dürfen somit für Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO noch 30% versiegelt werden.

Um die städtebauliche Eigenart des Gesamtgebietes zu erhalten, sind je Wohngebäude nur zwei Wohneinheiten zulässig.

Bei den Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude angesehen. Ein Doppelhaus ist eine bauliche Anlage, die aus zwei eigenständig nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälfte) besteht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen, die parallel zur Straßenbegrenzungslinie und zur Böschungsoberkante des Rorichumer Tiefs bzw. der Gräben/Gruppen angeordnet sind, begrenzt. Zwischen dem Räumstreifen entlang des Rorichumer Tiefs und entlang des Ringschlootes Rorichum und den dort festgesetzten Baugrenzen beträgt der Abstand mindestens 2,0 m. Dort, wo innerhalb des Räumstreifens der Fuß- und Radweg geplant ist, beträgt der Abstand durchgehend 7,0 m. Die Differenz in dem übrigen Bereich ergibt sich aus der gleichbleibenden Tiefe des Bauteppichs und dem Straßenverlauf der Planstraße (nicht an jedem Punkt parallel zu den Gewässern).

Um eine zu große Höhenentwicklung in diesem Bereich zu vermeiden und somit eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild zu erreichen, wird die maximale Traufhöhe auf 3,80 m festgesetzt. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand, mittig von der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.

5.3 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Anschlußpunkt an die Deichlandstraße (L 2). Aufgrund der vorhandenen Kapazität der Landesstraße kann der durch das Plangebiet entstehende zusätzliche Verkehr problemlos abgewickelt werden.

Weitere Anschlußpunkte an die Landesstraße sind nicht zulässig. Aus diesem Grund wird für die übrigen Bereiche ein durchgängiges Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Die interne Erschließung des Gebietes erfolgt über Ringstraßensysteme. Daneben sind zur Erschließung einzelner Grundstücke zwei Stichstraßen vorgesehen. Das Ringsystem ermöglicht eine optimale Erschließung der Grundstücksflächen. Grundelemente der Verkehrsberuhigung sind rechtwinklige Kurven und geringe Straßenabschnittslängen. Weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen müssen im Rahmen der Ausbauplanung erfolgen, sie sind nicht Bestandteil dieses Verfahrens.

Alle Planstraßen weisen eine Breite von 7,00 m auf. Die Ausbaubreite sollte ca. 4,75 m betragen (Begegnungsverkehr PKW/LKW bei 4,75 m möglich).

Für die Erschließung der mittig am Rorichumer Tief gelegenen Grundstücke ist eine 3,00 m breite Planstraße vorgesehen, da hier nur drei Grundstücke angeschlossen werden.

Um langfristig einen direkten Anschluß an Rorichum zu ermöglichen, ist im Osten des Plangebietes ein Anschlußpunkt vorgesehen. Diese Anbindung wird nicht die gleiche Funktion wie jene an die Deichlandstraße übernehmen, also keine weitere Haupteerschließung darstellen. In Richtung Rorichum sind geringe Ver-

kehrsmengen zu erwarten, da von einer stärkeren Orientierung in Richtung Oldersum (vielfältige Infrastruktureinrichtungen) auszugehen ist. Aus diesen Gründen ist die Breite dieser Planstraße auf 6,00 m reduziert.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind Flächen für Versorgungsleitungen vorzusehen.

Neben dem Erschließungssystem für den Kfz-Verkehr sind im Plangebiet fuß- und radläufige Verbindungen geplant, die den Zugang zum Rorichumer Tief und zu den Räumstreifen ermöglichen sowie zusätzliche Anschlüsse an die Deichlandstraße gewährleisten.

Entlang des Rorichumer Tiefs ist bis zum westlichen Zugang zum Rorichumer Tief ein Fuß- und Radweg geplant. Dieser Weg soll eine zusätzliche fuß- und radläufige Verbindung zwischen Rorichum und Oldersum darstellen. Langfristig ist geplant, am Ende des Weges eine Fußgängerbrücke über das Rorichumer Tief zu errichten, so daß die Weiterführung nach Oldersum über den nördlich des Rorichumer Tiefs vorhandenen Weg stattfinden kann. Dies hätte auch den Vorteil, daß Fußgänger und Radfahrer nicht den Weg entlang der Landesstraße benutzen müßten, der zur Zeit aufgrund der Breite und des Verlaufes keine befriedigende Lösung darstellt.

5.4 NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Zur Schaffung von geordneten baulich-räumlichen Strukturen und zur städtebaulichen Gliederung sind die Vorgartenbereiche von Bebauung freizuhalten. Aus diesen Gründen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO und Vorhaben im Sinne des § 69 NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr 1.1 - 1.4 (genehmigungsfreie Anlagen) ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Beträgt dieser Abstand mehr als 5,00 m, so dürfen diese Nebenanlagen bis auf 5,00 m an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken. Zu festgesetzten Fuß- und Radwegen ist der Abstand nicht einzuhalten.

5.5 SPIELPLATZVERSORGUNG

Gemäß dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (NSpPG) ist ein Kinderspielplatz in einer Größe (Nettofläche) von mindestens 300 m² bzw. 2 % der zulässigen Geschoßfläche vorzusehen. Der Kinderspielplatz darf von den Grundstücken des Plangebietes nicht mehr als 400 m entfernt sein.

NACHWEIS DES KINDERSPIELPLATZES

Spielplatzbedarf :		(Geschoßfläche * 2% der Geschoßflächenzahl (GFZ))					
Bebauungsplan	Nutzungsart			Geschoß-	mind. Spiel-	ausge. Spiel-	+ / -
Nr.		m²	GFZ	fläche m²	pl.-größe m²)	platzfl. (m²)	m²
R 8	WA	69.380	0,3	20.814	416,30	(2 Spielplätze	
	MI	5.730	0,4	2.292		v. 614 + 445	
		WA-Anteil = 2.292/2 :		1.146	22,90	= 1.059,00)	
Bilanz :					ca. 440,00	1.059,00	+ 619,00

Entsprechend diesen Vorgaben sind im Plangebiet zwei Kinderspielplätze vorgesehen. Der Spielplatz im zentralen Bereich verfügt über eine Größe von ca. 614 m² und ist aus allen Plangebietsbereichen schnell erreichbar, der im östlichen Bereich ist ca. 445 m² groß und kann auch von Kindern aus Rorichum mit benutzt werden.

Die Lage beider Kinderspielplätze ist so gewählt, daß eine soziale Kontrolle möglich ist und daß sie sich in ruhigeren Plangebietsbereichen befinden.

Die Festsetzung der Spielplätze erfolgt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz.

5.6 GRÜNORDNUNGSMAßNAHMEN

An der südwestlichen Plangebietsgrenze ist entlang der Deichlandstraße ein 15,00 m breiter Lärmschutzwand/Grünstreifen festgesetzt. Der Grünstreifen mit seinen Bepflanzungen dient dem Sicht- und Lärmschutz zur Deichlandstraße und stellt gleichzeitig eine Maßnahme zur Vermeidung dar. Er wird als private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) festgesetzt. Damit sind den Privateigentümern Möglichkeiten zur Ausgestaltung des Walles gegeben. Es ist jedoch zwischen Erschließungsträger und Eigentümer vertraglich sicherzustellen, daß der Wall als Teil der notwendigen Erschließung hergerichtet wird. Die Bepflanzung und Pflege wird entsprechen den Maßgaben des Grünordnungsplanes durchgeführt (vgl. Anlage 1). Dementsprechend ist der Lärmschutzwand dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und nur sporadisch zu pflegen. Bei Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte und heimische Gehölzarten zu verwenden.

Weiterhin ist festgesetzt, daß die im Nord-Westen des Plangebietes vorhandenen Gehölze zu erhalten sind.

In den öffentlichen Verkehrsflächen ist für jeweils 300 m² Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dessen Stammumfang in 1,00 m Höhe 18-20 cm beträgt. Werden auf öffentlichen Verkehrsflächen Parkplätze errichtet, so ist für drei Parkplätze ein Laubbaum zu pflanzen, dessen Stammumfang in 1,00 m Höhe 18-20 cm beträgt.

Auf den privaten Grundstücken ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.

Alle Maßnahmen werden entsprechend den Maßgaben des Grünordnungsplanes durchgeführt (vgl. Anlage 1).

6.0 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

6.1 IMMISSIONSSCHUTZ/LÄRM

Über den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Schalltechnische Stellungnahme⁶ von einem Gutachter abgegeben worden. Dieser untersuchte die Lärmbelastungen, die sich durch den KFZ-Verkehr auf der L2-Deichlandstraße ergeben. Grundlage der ermittelten und prognostizierten Belastungen stellt eine vom Straßenbauamt Aurich am 27.06.1996 vorgenommene Zählung dar, nach der gemäß der modifizierten Shell-Studie (Stand 4/93) vom Gutachter ein DTV-Wert für das Jahr 2010 von 5.970 KFZ/24h prognostiziert wurde.

Die zulässige Lärmbelastung für Allgemeine Wohngebiete (WA) liegt laut DIN 18005 bei 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht, für Mischgebiete 60/50 dB(A).

Auch unter Berücksichtigung des festgesetzten Lärmschutzwalles entlang der L 2 in Höhe von 3,0 m werden die zulässigen Immissionsbelastungen gemäß der DIN 18005 zur Beurteilung von Straßenverkehrslärm insbesondere in der ersten Bauzeile zur L 2 deutlich überschritten. In der Planzeichnung sind deshalb die Lärmpegel-Bereiche (LPB) II (56 - 60 dB(A)) und III (61 - 65 dB(A)) angegeben. Diese Plangebietsbereiche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen

⁶ Büro für Lärmschutz, Papenburg. Datum : 11.11.1996

zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes) in der Planzeichnung gekennzeichnet.

In dem Gutachten wird detailliert ausgeführt, daß in den Bereichen der Lärmpegelbereiche II und III tagsüber die Orientierungswerte im OG unterschiedlich stark überschritten werden. Deshalb ist festzusetzen, daß innerhalb des Lärmpegelbereiches III im OG nur Nutzungen zum nicht ständigen Aufenthalt (Flure, HWR, Küchen) zugelassen werden. Hier (LPB III) werden am gesamten Gebäude auch die Orientierungswerte für die Nacht überschritten. Schlafräume auf der lärmzugewandten Seite sind im Lärmpegelbereich III im Obergeschoß nicht zulässig (s. auch die textl. Festsetzung § 9 Abs. 3).

Die Orientierungswerte für den Tag werden innerhalb des Lärmpegelbereiches II eingehalten. Das gilt auch größtenteils für die Nachtwerte, für das EG sogar vollständig. Die Werte werden im Obergeschoß leicht überschritten. Deshalb ist hier festzusetzen, daß Fenster von Schlafzimmern im OG mit der SSK 2 vorzusehen sind.

Generell sollten die Fenster von Schlafräumen der Gebäude innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Im Bereich der geplanten Misch-Nutzung werden die Orientierungswerte tags/nachts im EG und OG überschritten. Da Gebiete mit Mischnutzungscharakter eine Nutzung von Wohnen und Gewerbe zulassen, ist in dem Bereich in der ersten Bauzeile eine gewerbliche Nutzung und ab der 2. Bauzeile Wohnen vorzusehen. Entsprechend wird das Mischgebiet in MI 1 und MI 2 geteilt. MI 1 betrifft den Bauteppich zur Landesstraße, in diesem wird rein gewerbliche Nutzung festgesetzt. MI 2 betrifft den Mischgebietsbereich nördlich von MI 1 und läßt auch Wohnnutzung zu.

Dieses wird auch so textlich festgesetzt.⁷

6.2 IMMISSIONSSCHUTZ/GERUCH

In der Umgebung des Plangebietes waren bis zum Frühjahr 1997 im Osten zwei landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe vorhanden. Die Hofflächen des einen Betriebes grenzten im Osten unmittelbar an das Plangebiet. Dieser Betrieb wird nicht mehr weitergeführt. Das Pachtverhältnis zwischen dem Eigentümer Follrichs und dem Pächter Siemens wurde aufgehoben und wird auch in Zukunft auf der Fläche nicht mehr weitergeführt werden können. Die Gemeinde befindet sich inzwischen im Besitz eines Teiles der Hofflächen und nutzt diese andersweitig. Deshalb ist dieser Betrieb nicht mehr unter geruchsimmissionstechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

Bei dem anderen landwirtschaftlichen Betrieb des Landwirtes Groenewold (Ziegeleiwarft Straße 1), der nördlich des Rorichumer Tiefs liegt, wurde von der Landwirtschaftskammer Weser-Ems ein Gutachten erstellt. Der unter Berücksichtigung der Standortsituation, der Stallanlagen und des Tierbesatzes ermittelte Immissionsradius wird durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen eingehalten. Eine Erweiterung des Betriebes in Richtung neues Wohngebiet kann hier nicht erfolgen, weil zwischen den Wohnbauflächen und dem Betrieb das Rorichumer Tief liegt. Der Betrieb müßte sich dann eher in nördliche Richtungen erweitern, so daß weitere Auswirkungen auf das Plangebiet nicht zu erwarten sind.

⁷ s. textliche Festsetzung § 1 Abs. 2 und 3

7.0 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT (UMWELTVERTRÄGLICHKEIT)

Gemäß dem Nds. Naturschutzgesetz sind Natur und Landschaft im besiedelten wie unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild sollen diese nicht mehr als notwendig beeinträchtigen (§ 8 NNatG).

Die Siedlungsentwicklung stellt einen Eingriff in diesem Sinne dar, da durch sie die Gestalt und Nutzung von Flächen sowie deren Funktionen im Naturhaushalt und im Landschaftsbild verändert werden.

Zur Beurteilung des Eingriffes und der damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde vom Investor parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan (Anlage 1) in Auftrag gegeben.

Die Flächen des Bebauungsplanes liegen laut Grünordnungsplan in einem Bereich, der keinen vorrangigen Nutzungsansprüchen übergeordneter oder anderer Planungen unterliegt.

Bzgl. des Nds. Fischotterprogramms ist festzustellen, daß der Abschnitt des Rorichumer Tiefs im Siedlungsbereich von Oldersum und Rorichum im Fischotterprogramm nicht als Gewässer, für das Maßnahmen vorgesehen sind, dargestellt ist, obwohl dieser Bereich im Landes-Raumordnungsprogramm Nds. 1994, Teil II, Beikarte 1, als Fläche aus dem Nds. Fischotterprogramm gekennzeichnet ist.

Bei dem Nds. Fischotterprogramm handelt es sich um ein Programm zur Stabilisierung bzw. Entwicklung des vom Aussterben bedrohten Fischotters. Hierzu soll die Verbesserung der Lebensbedingungen für den Otter beitragen. Zur Umsetzung des Programms sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen. Dabei wird zum Beispiel ein uneingeschränktes Verbot des Bootssportes für Gewässerabschnitte für erforderlich gehalten, für die Nachweise des Otters vorliegen. Dies ist bei den betroffenen Gewässern im Gemeindegebiet von Moormerland und somit auch beim an das Bebauungsplan-Gebiet Nr. R 8 angrenzenden Rorichumer Tief nicht der Fall.

Entlang des Rorichumer Tiefs ist ein 10 m breiter Räumstreifen zur Räumung des Tiefs laut Satzung des Entwässerungsverbandes freizuhalten. Durch diesen Streifen wird gleichzeitig der Uferbereich vor Veränderungen geschützt.

Bezüglich des Landschafts- bzw. Ortsbildes findet jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung statt, da eine Fläche, die die Ortschaften Oldersum und Rorichum optisch und siedlungsstrukturell voneinander trennt, bebaut wird.

UMFANG DES EINGRIFFES

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes ist eine maximale Versiegelung von ca. 4 ha möglich. Das Maß der Versiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (0,3/0,4) und der maximal zulässigen Überschreitung von 30% sowie der Verkehrsfläche.

Als dem Naturhaushalt entzogene Flächen gelten versiegelte Verkehrsflächen, überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Nebenanlagen sowie Garagen zulässig sind.

Als Folgen für den Naturhaushalt sind Beeinträchtigungen des Kleinklimas, des Bodens, des Wasserhaushaltes und der Lebensräume zu erwarten.

Desweiteren wird das bestehende Landschaftsbild beeinträchtigt.

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe vorgesehen:

- Eingrünung des Kinderspielplatzes mit Gehölzen,
- Anpflanzung von Bäumen mindestens einseitig entlang der Straßen,
- Bepflanzung und Eingrünung der Grundstücke mit standortgerechten, heimischen Gehölzarten.

Aufgrund der Maßnahmen des Bebauungsplanes sind die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets nicht ausreichend, um die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig zu kompensieren (vgl. Anlage 1 „Natur und Landschaft“). Aus diesem Grund sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes. Die konkrete Flächengröße steht in Abhängigkeit von der Nutzung bzw. Nutzungsintensität und dem möglichen Entwicklungspotential der verfügbaren Ersatzfläche für Arten und Lebensgemeinschaften (vgl. Grünordnungsplan).

Die konkreten Kompensationsmaßnahmen und die Ersatzfläche sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

7.1 ZULÄSSIGKEITSPRÜFUNG

Die überschlägige Flächenbilanzierung zeigt ein verbleibendes, nicht ausgleichbares Defizit auf. Die aufgeführten Kompensationsmaßnahmen können den mit dem Eingriff verbundenen Verlust der Wertigkeiten und Funktionen der Fläche nicht vollständig auf der Eingriffsfläche kompensieren.

Im folgenden muß die Gemeinde entscheiden, ob das Vorhaben Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft besitzt und somit zulässig ist oder ob die Belange von Natur und Landschaft in diesem Falle Vorrang genießen und das Vorhaben somit unzulässig ist.

Sind die Belange von Natur und Landschaft nicht als vorrangig zu betrachten, so sind über zusätzliche Ersatzmaßnahmen die verlorengegangenen Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wieder herzustellen.

Die Gemeinde wertet hier die städtebaulichen Belange höher als die von Natur und Landschaft, entsprechend sind Ersatzmaßnahmen vorzunehmen bzw. bereits vorgenommen worden.

8.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 BAULICHE NUTZUNGEN

1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Tankstellen.
2. In dem Mischgebiet 1 (MI 1) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 und § 6 Abs 3 BauNVO ausgeschlossen:
 - Wohngebäude
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind).

3. In dem Mischgebiet 2 (MI 2) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind).
4. Im Mischgebiet (MI) wird gemäß § 1 (6) BauNVO die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind).

§ 2 BEGRENZUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf 30 von Hundert begrenzt.

§ 3 EINZEL- UND DOPPELHAUSBEBAUUNG (ED)

1. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den für Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesenen Bereichen maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig. Bei den Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da sie einen eigenständig nutzbaren Gebäudeteil darstellt.
2. In den für Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesenen Bereichen wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, daß die Gebäude die Länge von 18 m nicht überschreiten dürfen.

§ 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, OFFENE GARAGEN (CARPORT), GENEHMIGUNGSFREIE BAULICHE ANLAGEN

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 69 (1 + 6) NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 - 1.4 nicht zulässig.
2. In den Bereichen, wo der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze größer als 5,00 m ist, kann der Abstand, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, bis auf 5,00 m reduziert werden.
3. In dem Bereich, wo gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege ausgewiesen sind, ist eine Bebauung gemäß § 12 NBauO zulässig.

§ 5 GRUNDSTÜCKSZUFAHRT

Je Grundstück ist eine Zu-/Abfahrt mit einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

§ 6 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

1. Werden auf öffentlichen Verkehrsflächen Parkplätze errichtet, so ist für drei Parkplätze ein Laubbaum zu pflanzen, dessen Stammumfang in 1,00 m Höhe 18-20 cm beträgt.
2. Auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist für jeweils 300 m² Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dessen Stammumfang in 1,00 m Höhe 18-20 cm beträgt.

§ 7 PRIVATGÄRTEN

1. Pro 300 m² Grundstücksfläche ist ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.
2. Die Grundstücke zum Rorichumer Tief sind durch eine zweireihige Bepflanzung zum Ufer gemäß Vorgaben des Grünordnungsplans einzugrünen (sh. Grünordnungsplan (GOP) Pkt. 5.3 „Maßnahmen zum Ausgleich“ gemäß § 10 NNatG).

§ 8 NATUR UND LANDSCHAFT

Auf den Flächen (hier: Lärmschutzwall) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.

§ 9 SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

1. Auf der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist ein mindestens 3,0 m hoher Lärmschutzwall zu errichten
2. Zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 41 BImSchG sind an Gebäuden, die innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III neu errichtet werden, bzw. bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden vorgenommen werden, passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und immissionshemmende Ausführung von Außenwänden und Dächern eines Gebäudes) für das obere (Dach-) Geschöß vorzunehmen.

Die Vorkehrungen an den Gebäuden sind vorzunehmen, um unzumutbare Beeinträchtigungen in den Aufenthaltsbereichen und in den Schlafräumen zu vermeiden. Die Lärmimmissionen sind unschädlich, wenn durch bauliche und technische Maßnahmen folgende Immissionswerte / Innenpegel bei ausreichender Belüftung erreicht werden (Werte zur Bestimmung der Eigenschaften von Baustoffen):

Wohn- und Schlafräume	tagsüber 40 dB(A)
Schlafräume	nachts 35 dB(A)

3. Deshalb erfolgen für die Lärmpegelbereiche III und II folgende Festsetzungen:

Lärmpegel-Bereich III:

- Schlafräume sind auf der lärmzugewandten Häuserseite generell mit Schallschutzfenster der SSK 2 auszurüsten
- Im Obergeschoß sind nur Nutzungen zugelassen, die nicht zum ständigen Aufenthalt von Personen gedacht sind. Schlafräume werden im Obergeschoß auf der lärmzugewandten Seite ausgeschlossen

Lärmpegel-Bereich II:

- Im Obergeschoß sind auf der lärmzugewandten Gebäudeseite Fenster von Schlafräumen mit der SSK 2 vorzusehen. Für die Außenteile auf dieser Gebäudeseite werden bewertete Schalldäm-Maße von 35 dB(A) bei Außenwänden / Dachflächen, für Fenster und Türen von 30 dB(A) festgesetzt.

§ 10 KINDERSPIELPLATZ

Die Spielplätze sind durch Bäume und Sträucher einzugrünen und zu gestalten.

9.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

§ 1 DACHFORM

Dächer, mit Ausnahme der von Dachaufbauten (Dachgauben), müssen eine Neigung von mindestens 40° und dürfen höchstens eine Neigung von 60° aufweisen und sind als geneigte Dächer auszubilden. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können auch mit einem Flach- oder Pultdach ausgeführt werden.

§ 2 DACHAUFBAUTEN

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten (Dachgauben) darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Giebelwandabstand zu den Dachgauben und der Abstand des Dachaustrittes zum First- bzw. Walmgrat, in Dachneigung gemessen, dürfen das Maß von 1,00 m nicht unterschreiten.

§ 3 DACHEINDECKUNG

1. Die Dacheindeckung der Dächer ist mit roten oder rotbraunen unglasierten Dachziegeln (DIN 456) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) vorzunehmen (gemäß RAL-Farben: 2001, 2002, 3000-3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8002-8004, 8012).
2. Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Anlagen können auch auf beiden Dachseiten eingebaut werden, wenn dabei jede Dachseite weniger als 50% in Anspruch genommen wird.

§ 4 UMFASSUNGSWÄNDE

1. Die Außenwände der Gebäude und / oder die Verkleidung der tragenden Konstruktionsteile nach außen sind mit Ausnahme der Tür- und Fensteröffnungen unter Verwendung von roten bis rotbraunen, unglasierten Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten (gemäß RAL-Farben: 3000-3003, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012).
2. Untergeordnete Bauteile gemäß § 7b NBauO (Gesimse, Dachvorsprünge, Dachaufbauten, Erker, Giebeldreiecke etc.) und Nebenanlagen gem. § 14 NBauO sowie Wintergärten dürfen bis zu 30% der Ansichtsfläche des Hauptgebäudes auch mit anderen Materialien verwirklicht werden.

§ 5 AUSNAHMEN

Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachform (§ 1), zur Dachdeckung (§ 3) und zu den Umfassungswänden (§ 4) sind untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 7b NBauO (Windfänge, Vordächer u. ä.) sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Carports, Gartenlauben und Blockhütten (Schuppen) bis zu einer Grundfläche von max 25 m².

§ 6 EINFRIEDUNG DER GRUNDSTÜCKE

Die Einfriedungen privater Baugrundstücke, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sowie die Einfriedungen der Kinderspielflächen sind nur als Laubhecken zulässig (vgl. Pflanzliste im GOP, Anhang).

§ 7 TRAUFHÖHE

Die Traufhöhe darf 3,80 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand, mittig von der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.

9.1 BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

In Anlehnung an die angrenzende Bebauung müssen Dächer, mit Ausnahme der von Dachgauben, eine Neigung von mindestens 40° und höchstens 60° aufweisen und sind als geneigte Dächer auszubilden. Unsymmetrische Dachneigungen sind unzulässig. Garagen gemäß § 12 BauNVO und sonstige Gebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit einem Flach- oder Pultdach ausgeführt werden.

Um eine zu starke Überformung der vorgegebenen Dachformen zu vermeiden, darf die Gesamtlänge von Dachgauben die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Giebelwandabstand zu den Dachgauben und der Abstand des Dachaustrittes zum First- bzw. Walmgrat, in Dachneigung gemessen, dürfen das Maß von 1,00 m nicht unterschreiten.

Entsprechend der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Farbgebung ist die Dacheindeckung der Dächer mit roten, bis rotbraunen unglasierten Dachziegeln oder Betondachsteinen vorzunehmen (gemäß RAL-Farben: 2001, 2002, 3000-3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8002-8004, 8012).

Die Außenwände der Gebäude sind unter Verwendung von roten bis rotbraunen Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten (gemäß RAL-Farben: 3000-3003, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012)

Mittlerweile wird auch im Einfamilienhausbau immer häufiger der Einbau von alternativen Energieanlagen gewünscht. Aus diesem Grund sind Ausnahmen von den gestalterischen Vorgaben über die Dacheindeckung zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, für die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in anderer Form in Anspruch genommen werden (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Anlagen können auch auf beiden Dachseiten eingebaut werden, wenn dabei jede Dachseite weniger als 50% in Anspruch genommen wird,

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Dachform, zur Dacheindeckung und zu den Außenwänden sind für Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 7b NBauO (Windfänge, Vordächer u.ä.) sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Carports, Gartenlauben und Blockhütten (Schuppen) bis zu einer Grundfläche von max. 25 m² zulässig. Diese Festsetzung soll den Bau üblicher, gering dimensionierter Nebengebäude ermöglichen.

10.0 VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Oldenburg-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) bzw. des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen.

Im Rahmen der Ausbauplanung, d. h. vor Beginn des Straßenausbaus, wird die Erweiterung der erforderlichen Trinkwasserversorgungsleitungen berücksichtigt.

Im Bereich des Lärmschutzwalles befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung. Im Einvernehmen mit dem Wasserversorgungsverband Moormerland-Uplengen (WMV) wird die Leitung in die geplante Straße des Plangebietes verlegt und schließt im Nordwesten an den vorhandenen Leitungsverlauf (unterhalb des Tiefs) an. Bei der Querung der Bauflächen werden die privaten Grundstücke entsprechend berücksichtigt.

Die Löschwasserversorgung und die damit verbundenen Standorte notwendiger Unterflurhydranten werden im Rahmen der Erschließungsplanung bearbeitet und sichergestellt. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Löschwassermenge von 48 m³ muß für eine Löschezit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Für die Erschließung des Bebauungsplan-Gebietes mit Strom und Gas ist die Errichtung einer 20-kV-Station mit einem Platzbedarf von 4,00 m x 5,00 m erforderlich. Der entsprechende Standort befindet sich an der an die Deichlandstraße anschließende Planstraße direkt hinter dem Lärmschutzwall und ist in der Planzeichnung als Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) gekennzeichnet.

Innerhalb der für den Lärmschutzwall vorgesehenen Flächen verläuft laut Auskunft der EWE ein 20 kV-Versorgungskabel. Eine Überbauung mit einem Lärmschutzwall ist nicht möglich. Die Leitung wird von der EWE verlegt.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Leer. Die Abfallbeseitigung wird wöchentlich durchgeführt.

Die Abwasserentsorgung findet über Anschluß an die Kanalisation statt.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung ist ein Oberflächenentwässerungsplan erarbeitet worden. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Insofern wird für die Oberflächenentwässerung eine Regenwasserkanalisation vorgesehen. Das dort gesammelte Regenwasser wird in den Vorfluter „Rorichumer Tief“ eingeleitet. Laut Aussage des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall verfügt das Rorichumer Tief über einen ausreichenden Stauraum, um das vermehrt anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen.

Der Oberflächenentwässerungsplan ist dem Landkreis Leer, Untere Wasserbehörde zur Genehmigung vorgelegt worden. Der Landkreis hat die Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser in das Rorichumer Tief gegeben. Darüber hinaus wird für die Einleitung in das Rorichumer Tief die Zustimmung des Entwässerungsverbandes Oldersum/Ostfriesland eingeholt.

11.0 STÄDTEBAULICHE DATEN

Flächenbilanz in m ² (planimetrisch ermittelt)				
Nutzungsart			Gesamt	
	m ²	%	m ²	%
Allgemeines Wohngebiet (WA)			69.400	60,61
Mischgebiet (MI)			5.700	4,98
Straßenverkehrsfläche			19.900	17,38
davon : Fuß- u. Radweg	2.000	10,05		
Bestand	5.600	28,14		
Wasserfläche			800	0,70
landwirtschaftliche Fläche			7.000	6,11
Öffentliche Grünflächen			2.200	1,92
davon : Kinderspielplatz	800	36,36		
private Grünfläche			9.500	8,30
Gesamtfl. des Plangebietes			114.500	100,00

12.0 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Gewässer III. Ordnung. Dieses Gewässer befindet sich nicht in der Zuständigkeit des Entwässerungsverbandes Oldersum/Ostfriesland. Für die Räumung sind dementsprechend die Anlieger zuständig.

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschuß gemäß Ratsbeschuß vom **26. März 1998** zugrunde gelegen.

Moormerland,

30. Juli 1998

GEMEINDEDIREKTOR



ANHANG

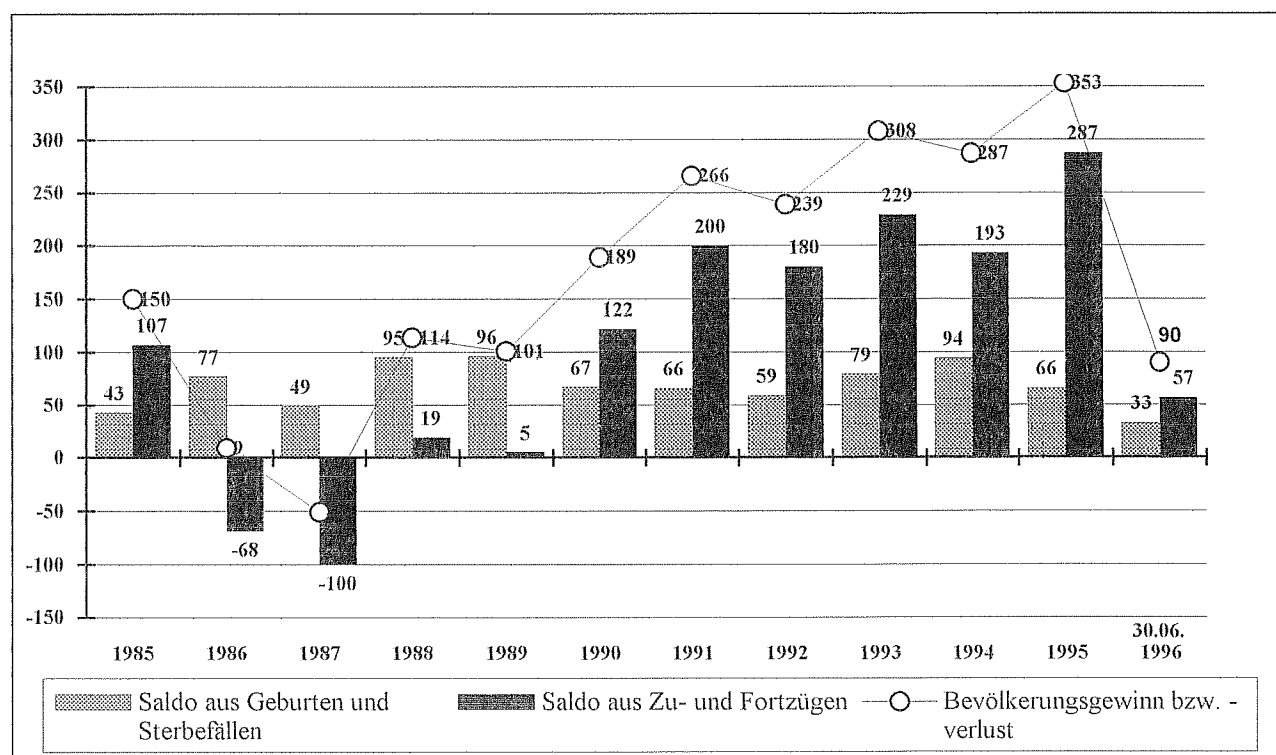
GRÜNORDNUNGSPLAN (GOP) ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. R 8
LÄRMSCHUTZGUTACHTEN

ABB. 1: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 1985/87 - 1996

ORTSTEILWEISE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEN ORTSTEILEN DER GEMEINDE MOORMERLAND IN AUSGEWÄHLTEN JAHREN

Ortsteil	1987	1990	1992	1996
Boekzetelerfehn	570	605	615	610
Gandersum	97	91	96	84
Hatshausen	513	530	570	523
Jheringsfehn	2.104	2.150	2.198	2.210
Neermoor	4.040	4.220	4.306	4.623
Oldersum	1.696	1.717	1.748	1.763
Rorichum	293	303	312	312
Terborg	119	126	127	119
Tergast	455	461	486	528
Veenhusen	2.917	3.014	3.071	3.263
Warsingsfehn	5.804	6.006	6.092	6.772
Gesamt	20.595	21.213	21.613	22.800

SALDO AUS DER NATÜRLICHEN BEVÖLKERUNGSBEWEGUNGEN UND DEN WANDERUNGEN 1985 BIS 1994



Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik, CD-ROM 1996; für die Jahre 1995 und 1996: Gemeinde Moormerland

ABB. 2: ÜBERSICHTSKARTE

MAßSTAB : 1 : 25.000

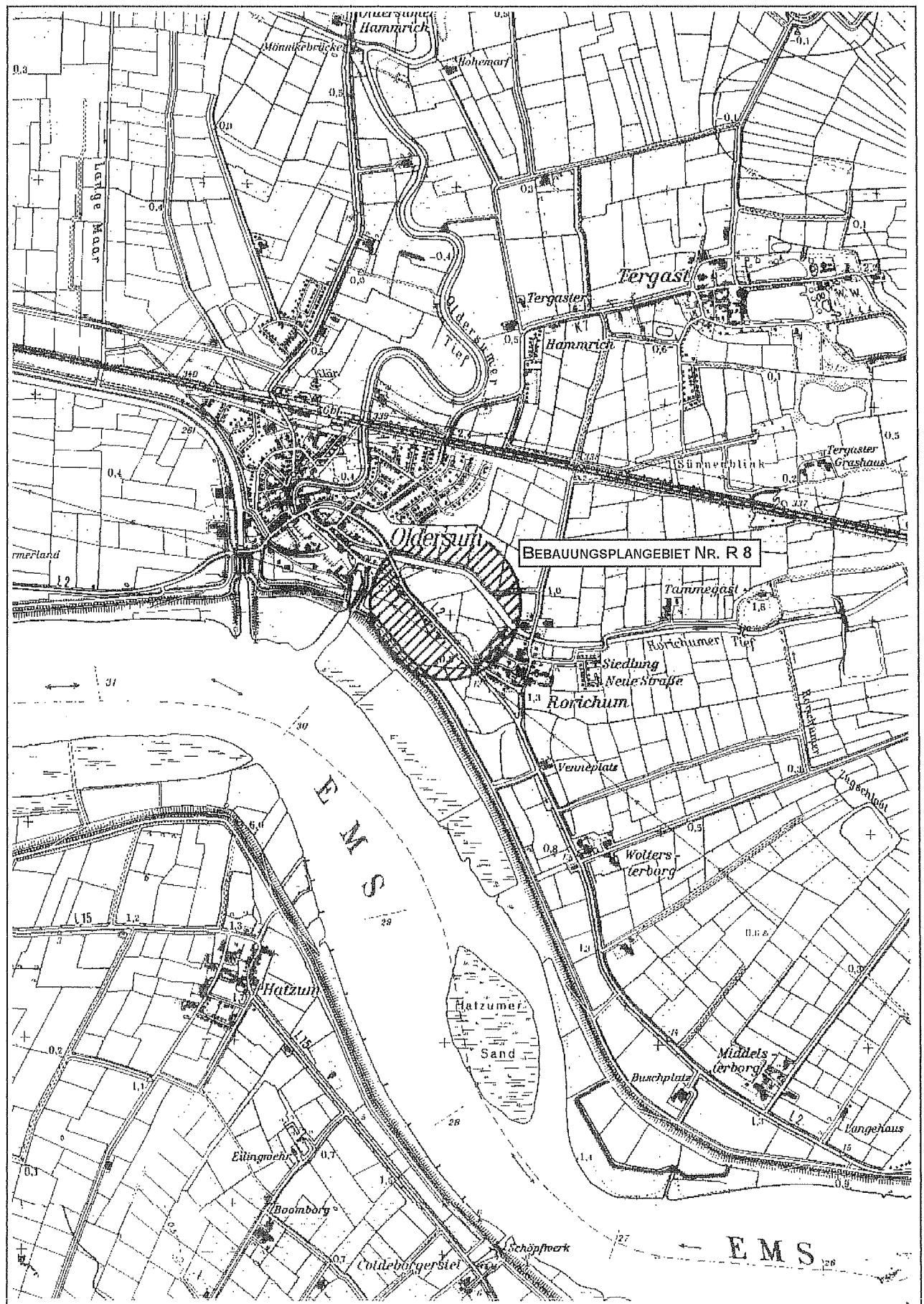


ABB. 3: AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSGÜLTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1980

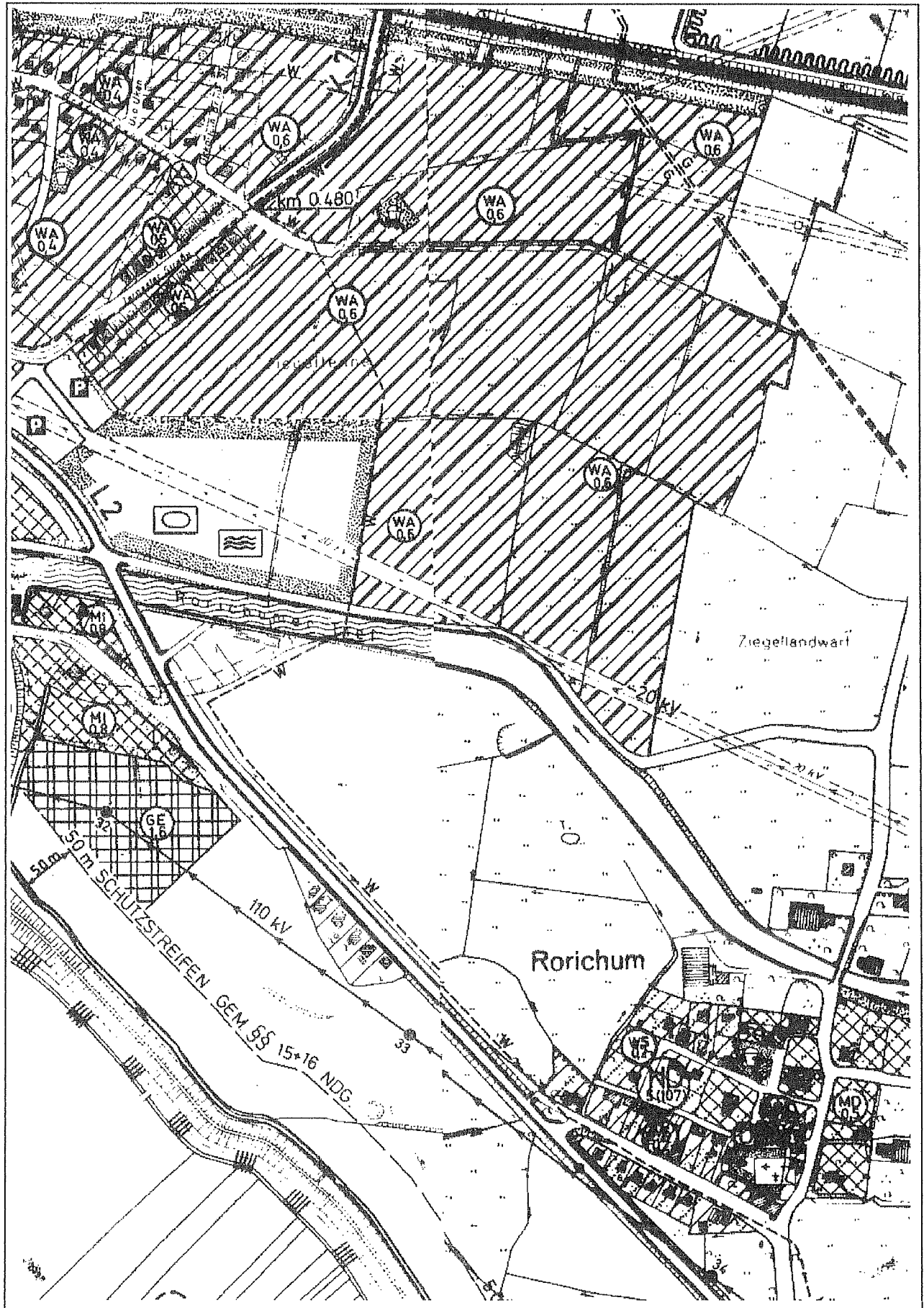


ABB. 4: AUSSCHNITT AUS DER 35. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG -WIRKSAM-

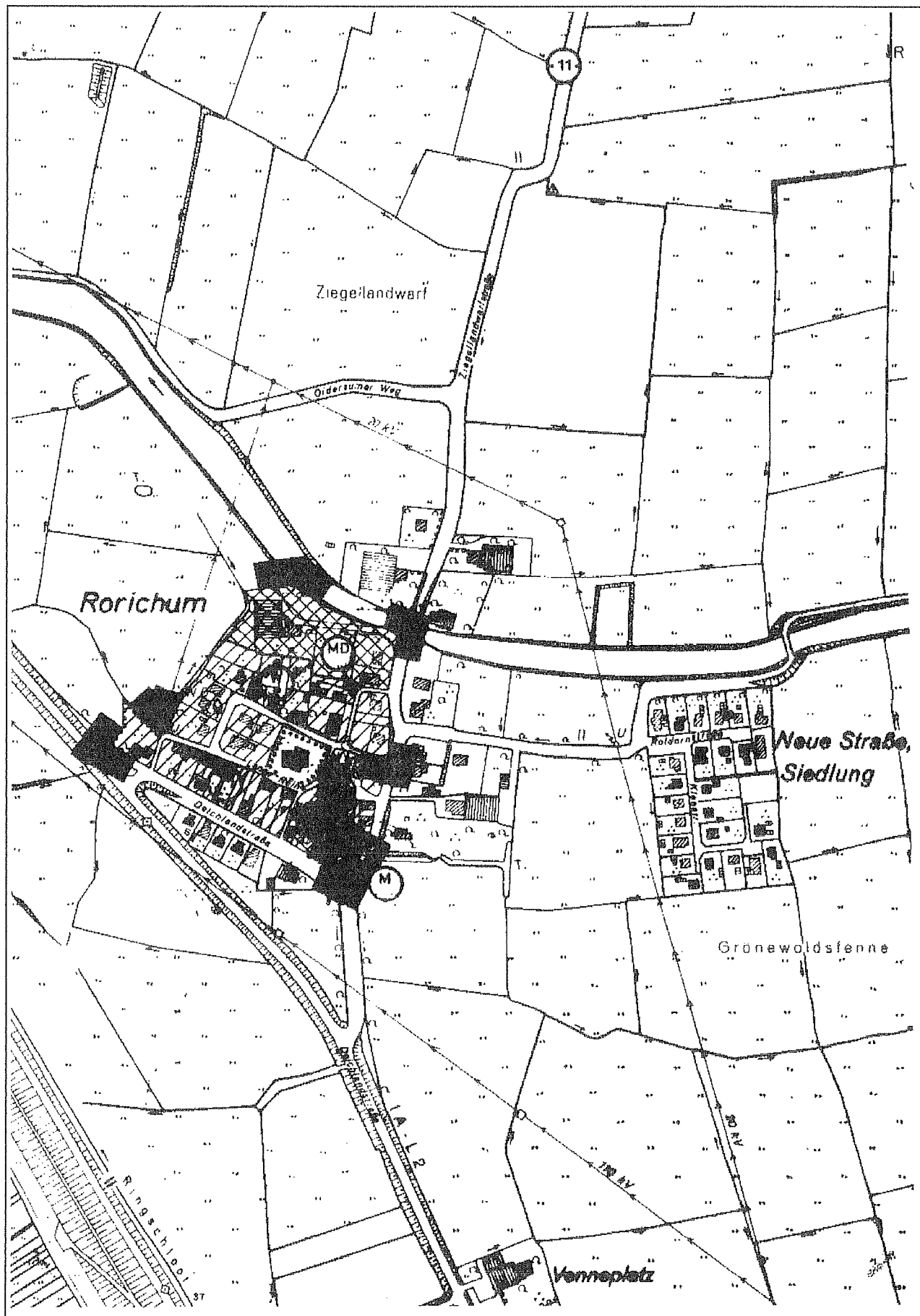


ABB. 6: AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ENTWURF 1997

