Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN NR. W 35

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: AURICH, JULI 1997

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

2. AUSFERTIGUNG

26603 Aurich Leerer Landstraße 69 Ruf 04941/1793-0 Fax 04941/179366
27568 Bremerhaven Grabenstraße 31 Ruf 0471/40156 Fax 0471/46566

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1.0 VORBEMERKUNG 1

2.0 BESTANDSAUFNAHME 1

2.1 LAGE 1
2.2 RÄUMLICHES UMFELD 2
2.3 NUTZUNG 2
2.4 GELTUNGSBEREICH 2
2.5 KOMPENSATIONSFLÄCHE 2
2.6 BODENBELASTUNGEN 3
2.7 IMMISSIONEN (VORBELASTUNGEN) 3

3.0. PLANUNGSABSICHTEN UND ZIELE 3

3.1 PLANUNGSABSICHTEN 3
3.2 ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES 5
3.3 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG 5
Raumordnung und Landesplanung des Landes Niedersachsen 5
"Ländliche Räume" 6
Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer (Entwurf 1988) 7

4.0. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 7

5.0 TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. W 17 8

6.0. GRÜNORDNUNG 8

7.0. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG 13

7.1 ÄUßERE ERSCHLIEßUNG 13
7.2 INNERE ERSCHLIEßUNG 13
7.3 WASSERVERSORGUNG UND -ENTSORGUNG 13
7.4 GRUNDLAGEN 14
7.5 GEWÄSSERKUNDLICHER LANDESDIENST (GEWÄSSERBIOLOGIE) 14
7.6 LÖSCHWASSER 14
7.7 WASSERSCHUTZGEBIETE 14
7.8 WASSERVORRANGEBIETE 14
7.9 WASSERVORSORGEGEBIETE 14
7.10 GRUNDWASSERERNEUERUNG 14
7.11 ALTABLAGERUNGEN/ALTSTANDORTE SOWIE ABBRUCH/ UMBAU VON ALTANLAGEN UND GEBÄUDEN 15

7.12 KÜSTENSCHUTZ 15
7.13 HOCHWASSERSCHUTZ, OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG, VERSIEGELUNG 15
7.14 UNTERHALTUNGSVERBAND 15
7.15 ABWASSERENTSORGUNG 15
7.16 TELEKOMMUNIKATION 15
7.17 STROM- UND ERDGASVERSORGUNG 15
7.18 BRANDSCHUTZ 16
7.19 ABFALLENTSORGUNG 16

8.0 ABWÄGUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANINHALTE 16

9.0 IMMISSIONEN UND EMISSIONEN 17

Anmerkung: *17*

TABELLE 1 - DIN 18005 TEIL 1: 19

TABELLE 2 - DIN 18005 TEIL 1: 20

TABELLE 3 - DIN 18005 TEIL 1: 21

10.0 ORTSBILD 22

10.1 TRAUF- UND FIRSTHÖHE 22
10.2 BAUGESTALTUNG - EMPFEHLUNGEN FÜR DEN ERSCHLIEßUNGSVERTRAG 22
10.3 AUßENWAND UND DACHEINDECKUNG 22
10.4 DACHFORM 22

11.0 SIEDLUNGSBILD 22

Verkehrsgrün *23*

Private Grünflächen zur Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern (Siedlungsgrün): *23*

12.0 NATUR UND LANDSCHAFT 23

13.0 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN 24

14.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 24

15.0 DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE 24

16.0 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN 26

17.0 KINDERSPIELPLATZ 27

18.0 HINWEISE 28

19.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 28

20.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄß § 9 ABS. 6 BAUGB 28

21.0 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN: 28

22.0 KURZFRISTIG ZU REALISIERENDE MAßNAHMEN 28

23.0 KOSTEN UND FINANZIERUNG DER MAßNAHMEN 29

24.0 BODENORDNENDE MAßNAHMEN 29

1.0 VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Moormerland hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

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

Der Verein "Altenwohn- und Pflegezentrum Eben Eser e.V." Moormerland beabsichtigt in der Ortschaft Warsingsfehn auf einem Grundstück südlich des Ortszentrums ein Altenwohn- und Pflegezentrum zu errichten.

Zur Förderung der Altenhilfe sind folgende bedarfsorientierte Einrichtungen geplant:

⇒ Altengerechtes Wohnen in Appartements

⇒ Betreutes Wohnen im Altenwohnheim-Servicehaus

⇒ Pflegeplätze im Altenheim

⇒ Kurzzeitpflege

⇒ Versammlungsraum für kirchliche Zwecke

Träger dieser Einrichtung ist der obengenannte gemeinnützige Verein. Dieser hat zum Ziel, älteren Menschen Unterkunft, Verpflegung und Gemeindebetreuung auf biblisch-christlicher Basis zu geben.

Der Einzugsbereich dieser Einrichtung erstreckt sich auf den norddeutschen Raum. Der Bedarf wurde aufgrund einer Umfrage mit Vormerkliste durchgeführt und zeigt nach dem Stand vom März 1996 folgendes Ergebnis:

⇒ Altengerechtes Wohnen	25 Personen
⇒ Betreutes Wohnen	12 Personen
⇒ Pflegeplätze	10 Personen
⇒ Gesamt	47 Personen

Der gemeinnützige Trägerverein fühlt sich somit verpflichtet, eine entsprechende Einrichtung zu bauen und zu betreiben.

2.0 BESTANDSAUFNAHME

2.1 LAGE

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Warsingsfehn in der Gemeinde Moormerland. Die Lage am südlichen Rand des Ortszentrums im unmittelbaren Anschluß an die nördlich angrenzende "Sachsenstraße" ermöglicht eine günstige Verkehrsanbindung an die nördliche Gemeindestraße "Emsstraße". Die "Emsstraße" führt in westlicher Richtung zur "Königsstraße" (K 8). Diese Kreisstraße führt sowohl in nördlicher als auch südlicher Richtung zu Landstraßen, die unmittelbar Anschluß an die BAB 31 haben. Die genaue Lage verdeutlicht die dem Anhang -Abbildung 2- beigefügte Übersichtskarte im Maßstab 1 : 5 000.

2.2 RÄUMLICHES UMFELD

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich ausschließlich Wohngebiete.

Das Plangebiet grenzt

⇒ im Norden an den rechtskräftigen B-Plan Nr. W 17,

⇒ im Westen an die Bebauung "östlich der "Königsstraße" (K 8),

⇒ im Süden an landwirtschaftlich genutzte Grünland-Weidefläche und

⇒ im Osten an den rechtskräftigen B-Plan W 19.

2.3 NUTZUNG

Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde bislang landwirtschaftlich (als Wiese) genutzt. Desweiteren sind einige Entwässerungsgräben (Grenzgräben) vorhanden.

2.4 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet umfaßt folgende Flurstücke:

⇒ 129/9 teilweise,

⇒ 126/18 teilweise

⇒ 137/11 teilweise

⇒ 137/10 teilweise

⇒ 137/8 teilweise

⇒ 452/176 teilweise

⇒ 366/176 teilweise

Die Flurstücke liegen in der Flur 12, Gemarkung Warsingsfehn.

2.5 KOMPENSATIONSFLÄCHE

Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgen auf dem östlichen Teil des Flurstücks 137/11.

Die östliche Grenze des Bebauungsplanes wird von der westlichen Plangebietsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. W 19 tangiert. Dieser angrenzende Planbereich zeigt die Fortsetzung einer Wasserfläche mit Anpflanzungen als Kompensationsmaßnahme auf. Diese Ausgleichsmaßnahme wurde wegen der fehlenden Verfügbarkeit für den Bebauungsplan Nr.W 19 nicht voll umgesetzt. Es wurde dafür eine Ersatzmaßnahme vorgesehen und durchgeführt. Für die Anlage des Altenwohn- und Pflegezentrums wird nunmehr diese Ausführung der Kompensationsmaßnahme gemäß Bebauungsplan Nr. W 19 vorgenommen bzw. fortgeführt werden.

Der weitere Kompensationsbedarf von 0,761 ha Extensivierung von intensiv bewirtschaftetem Grünland wird im Bereich von "Rorichmoor" im Nordteil der Ortschaft Warsingsfehn, abgedeckt.

In dem Abschnitt - 6. Grünordnung - ist die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aufgezeigt.

2.6 BODENBELASTUNGEN

Im Plangebiet sind bis auf die Asbestzement-Wellplatten Dachdeckung eines Nebengebäudes weder Altablagerungen noch Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Bei Abbruch dieses Nebengebäudes wird die fachgerechte Entsorgung der Asbest-Wellplatten sichergestellt und vorschriftsgerecht entsorgt. Aufgrund der bisherigen Nutzungen sind erhebliche Bodenbelastungen nicht zu erwarten.

2.7 IMMISSIONEN (VORBELASTUNGEN)

Seitens der Kreisstraße 8 ("Königsstraße") wirken keine erheblichen Lärmemissionen auf das Plangebiet ein.

Infolge der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung können jahreszeitlich bedingt Lärm- und Geruchsimmissionen im Plangebiet auftreten, die die geplanten Nutzungen jedoch nicht stören, weil eine Intensivnutzung nicht mehr betrieben wird.

3.0. PLANUNGSABSICHTEN UND ZIELE

3.1 PLANUNGSABSICHTEN

Die Gemeinde beabsichtigt mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes die bauliche Nutzung für Wohnbebauungen und altengerechtes Wohnen in "WA-Gebieten" sowie ein Altenwohnheim mit entsprechenden Einrichtungen und Anlagen einer Betreuung, Pflege und Verwaltung als auch kirchliche Betreuung in einer "Gemeinbedarfsfläche" vorzubereiten und verbindlich zu leiten.

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes wurde als Gestaltungsplan ausgearbeitet. Dieser Gestaltungsplan ist Leitbild für die Gesamtanlage und daran orientieren sich die einzelnen Nutzungen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren im wesentlichen auf diesem Gestaltungsplan.

Hauptgestaltungsmerkmale des Gestaltungsplanes sind:

⇒ Erschließungsstraße in Verlängerung der "Sachsenstraße" mit westlich angrenzender Wohnbebauung und "östlich angrenzend das Altenwohn- und Pflegezentrum.

⇒ Stichstraße an der nördlichen Plangebietsgrenze zur Erschließung der Altenwohnungen in Reihenhausform und als Anliegerstraße für die nördlich und "östlich angrenzenden Wohnbauflächen.

⇒ Parkplatzanlage mit Einstellplätzen für den ruhenden Verkehr.

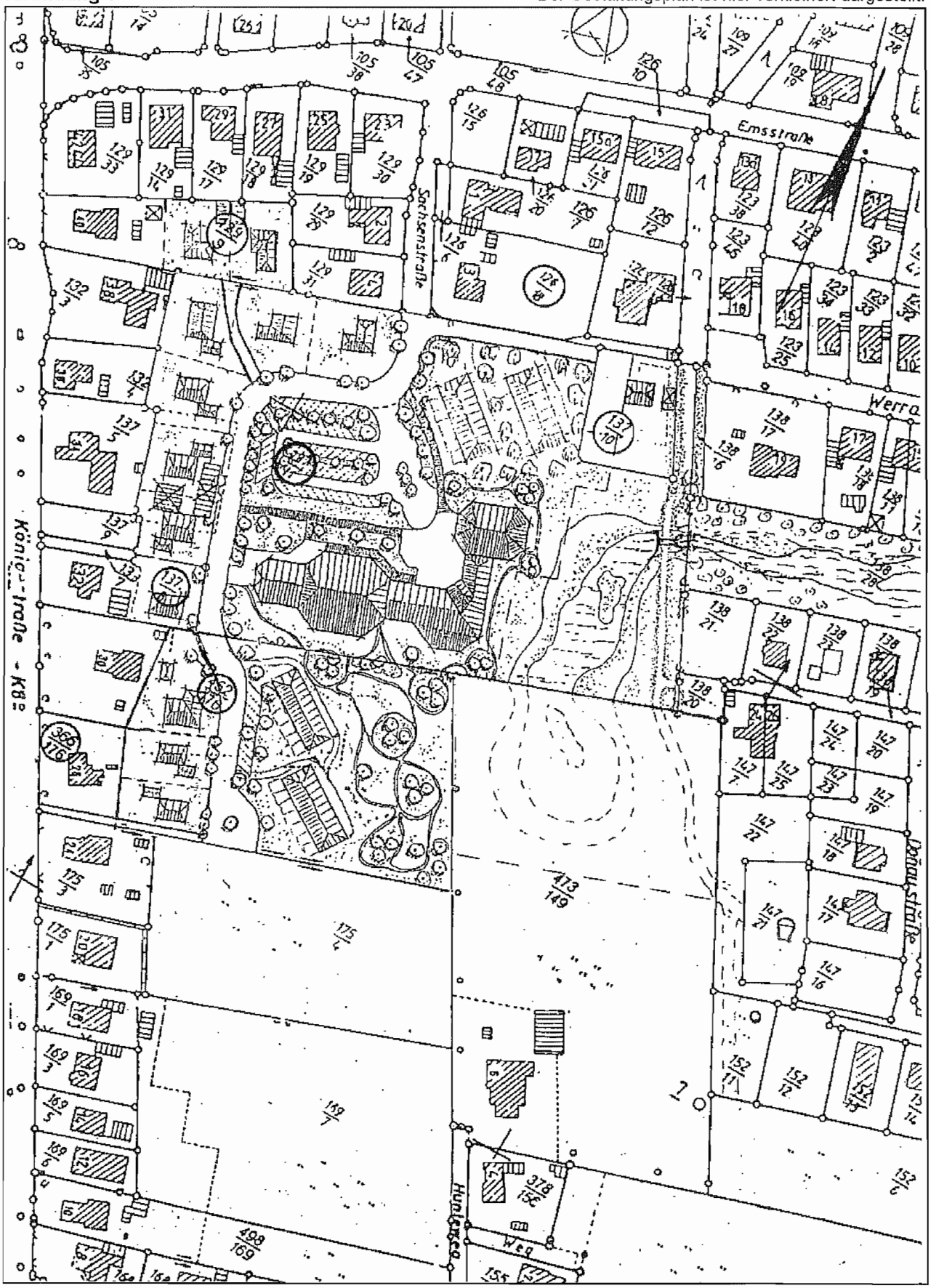
⇒ Kernstück ist das eigentliche Altenwohn- und Pflegezentrum mit den vielfältigen Anlagen und Einrichtungen für den Gesamtbetrieb.

⇒ Im Süden und Osten werden die privaten Grünflächen für Parkanlagen zum Verweilen vorgesehen.

⇒ Außerdem sollen im Südbereich bei Bedarf weitere Altenwohnungen in Reihenhausform entstehen.

Abbildung 1

Der Gestaltungsplan ist hier verkleinert dargestellt.



Die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der vorherrschende Bedarf erfordern die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 35 (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB).

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

Für eine städtebaulich sinnvolle Bauentwicklung bietet sich eine Fortführung der umgebenden Bebauung auf verfügbaren Flächen an. Eine direkte Weiterführung der Besiedlung in südlicher Richtung wird mit dieser Planung weiterhin offen gehalten. Die Planstraße läßt sich beliebig fortführen und im Süden an bestehende Gemeindestraßen anschließen.

Der Zersiedelung des Freiraumes und der Bildung von Splittersiedlungen wird infolge der Fortführung der bestehenden Bebauung durch die Auffüllung dieser innenliegenden Flächen entgegensteuert.

Nach § 8 a BNatSchG ist der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bereits im Bebauungsplanverfahren abzuhandeln und wird bei dieser Planung integriert durchgeführt. Die abwägungsrelevanten Sachverhalte wurden eigenständig im Rahmen der Grünordnungsplanung ermittelt und bei der Abwägung berücksichtigt.

Zur Kompensation der Eingriffsfolgen ist beabsichtigt, den Eingriff unmittelbar angrenzend auszugleichen und die Restkompensation über eine Ersatzfläche abzudecken.

3.2 ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Das vorrangige Ziel dieses Bebauungsplanes ist die zielorientierte Entwicklung der Ortschaft Warsingsfehn im unmittelbaren Anschluß an das Zentrum.

Die Gemeinde wählte diesen Standort zur Schaffung eines Altenwohn- und Pflegezentrums, da er sich in das Siedlungsumfeld einfügt. Es entstehen keine Nutzungs- oder Interessenskonflikte. Zusätzlich wird durch diese Einrichtung das wohngebietsnahe Arbeitsplatzangebot verbessert.

Dem Grundsatz mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen wird durch die Bündelung der bestehenden bzw. geplanten Nutzung und Einrichtung entsprochen, indem nur ein geringfügiger Aufwand für zusätzliche Erschließungsstraßen und -wege entsteht.

3.3 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. W 35 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 Bauleitplä ne an die Regionalplanung anzupassen. Hierbei sind die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Leer auf die Planung zu beziehen.

Raumordnung und Landesplanung des Landes Niedersachsen

Für das Plangebiet gelten folgende Ziele der Raumordnung zur allgemeinen Entwicklung des Landes:

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

Diese Bebauungsplanung orientiert sich an den folgenden allgemeinen Entwicklungszielen zur Siedlungsentwicklung, zum Wohnen und zum Schutz siedlungsbezogener Freiräume:

> Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden soll umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht geplant werden und dazu beitragen, die den Gemeinden zugewiesenen übergemeindlichen Aufgaben zu erfüllen. Dabei ist eine Siedlungsstruktur zu erhalten und zu entwickeln, die den unterschiedlichen Erfordernissen der einzelnen Teilräume des Landes entspricht. Angesichts des hohen Wohnraumbedarfs und der anhaltenden Nachfrage nach preiswertem, bezahlbarem Wohnraum ist dem Wohnungsneubau und der Sicherung des vorhandenen Wohnungsbestandes hohe Priorität einzuräumen. Dies gilt insbesondere für den sozialen Wohnungsbau. Im Rahmen der Stadt- und Dorferneuerung soll der Wohnungsbestand unter sozialen und ökologischen Gesichtspunkten entwickelt werden. Die Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft, die Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Freizeiteinrichtungen sollen möglichst räumlich gebündelt werden, wenn dies dazu beiträgt, gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie wirtschaftlich, sozial, kulturell und ökologisch ausgewogene Verhältnisse zu erhalten oder zu schaffen.
>
> Einer Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Freiraum ist im Rahmen der Siedlungsentwicklung grundsätzlich zu erhalten und in seiner ökologischen und sozialen Bedeutung zu sichern und zu entwikeln. Siedlungsnaher Freiraum darf für andere Funktionen grundsätzlich nur in Anspruch genommen werden, wenn unabweisbarer Nutzungsbedarf nicht innerhalb der Siedlungsbereiche oder durch Ausbau vorhandener Infrastruktur befriedigt werden kann.
>
> Der veränderten Altersstruktur der Bevölkerung, den veränderten gesellschaftlichen Rollenbildern und der damit verbundenen Zunahme von neuen Lebensformen und Haushaltsstrukturen soll durch geeignete Maßnahmen bei der Siedlungsentwicklung Rechnung getragen werden." (LROP-Teil I; Ziffer B 5, 01 - 05)

Die Fortentwicklung des Siedlungsgebietes erfolgt umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht. Sie entspricht den Erfordernissen des ländlichen Raumes. Die unterschiedlichen obengenannten Nutzungsarten werden ohne Erzeugung von Konfliktpotentialen räumlich zusammengefaßt.

Das LROP-Teil II legt das Gemeindegebiet als "Ländlichen Raum" fest, so daß die obengenannten Ziele zu verwirklichen sind.

Aus Landessicht gehört die Ortschaft Warsingsfehn für diesen Planbereich nicht zu wertvollen Landschaftsteilen, die für eine Festlegung als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft in dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkeises Leer in Betracht kommen (Abwägungsgrundlage). Diese Gebiete befinden

sich im Norden der Ortschaft Warsingsfehn. Als fachliche Grundlage für die Festlegung als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dient das Niedersächsische Fischotterprogramm.

Das Plangebiet wird dem potentiellen Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung, welches im RROP darzustellen wäre, zugeordnet.

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. Die zentralen Einrichtungen werden im Ortskern der Gemeinde Moormerland im Ortsteil Warsingsfehn bereitgestellt. Der gehobene Bedarf kann in dem Mittelzentrum Leer gedeckt werden.

Desweiteren wird der Gemeinde die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet, so daß Anlagen und Einrichtungen anzubieten sind, die über den Eigenbedarf hinausgehen.

Für das direkte Umfeld bzw. das Plangebiet selbst sieht das RROP nicht die Festlegung von Vorranggebieten vor, jedoch liegt eine Ausweisung als Gebiet mit besonderer Bedeutung (Vorsorgegebiet) für die Wassergewinnung vor. Diese besondere Bedeutung und Eignung ist im Rahmen der weiteren Planung zu beachten, um Beeinträchtigungen weitestgehend vorzubeugen.

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.

4.0. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Da die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (FNP) widersprechen, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan, den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend, zu ändern.

Bislang sieht der rechtskräftige Flächennutzungsplan folgende Darstellungen für den Bereich des Plangebietes vor:

⇒ Flächen für die Landwirtschaft

Das in Frage kommende Gebiet wurde von der Gemeinde Moormerland bereits in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Art der Nutzung als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes von 1994 wurde das Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB bereits vorgenommen.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde zugleich ein Landschaftsplan aufgestellt. Dieser Landschaftsplan zeigt auf, daß die hier zur Planung anstehenden Flächen wegen ihrer relativ geringen Bedeutung für Natur und Landschaft sowie der zentralen innenliegenden Lage als bevorzugte Wohnbaufläche sich anbieten.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Im Rahmen der Änderung des FNP werden für den Bereich des Plangebietes die Darstellungen als

⇒ Flächen für den Gemeinbedarf mit Einrichtungen und Anlagen:
  ⇒ Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  ⇒ Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

⇒ Wohnbauflächen

erfolgen.

Somit ist davon auszugehen, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

5.0 TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. W 17

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. W 17 in diese Planung mit einbezogen worden.

Der Teilbereich des Bebauungsplanes wird förmlich aufgehoben und fließt in diese Planung mit ein. Nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. W 35 gilt der Bereich des Bebauungsplanes Nr. W 17 dann als aufgehoben.

Der Bereich erstreckt sich auf eine Teilfläche des Flurstückes 126/18. Dieser bislang als nicht überbaubare Fläche festgesetzte WA-Gebietsbereich soll die verkehrsmäßige Anbindung an die "Werrastraße" sicherstellen.

Da nunmehr über eine Stichstraße im Bebauungsplan Nr. W 35 die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt, wird dieser Bereich für eine Rad-Gehwegverbindung festgesetzt bzw. als Anlieger-Stichstraße. Diese Anlieger-Stichstraße stellt gleichzeitig die Erschließung für die Flurstücke 126/17 und 137/10 sicher. Die bisherige Zufahrt von der "Werrastraße" wird für diese beiden Flurstücke aufgehoben. Es wird dadurch erzielt, daß die Rad-Gehweganlage im Bebauungsplangebiet Nr. W 19 in Nord-Süd-Richtung verlaufend kreuzungsfrei fortgeführt wird.

6.0. GRÜNORDNUNG

hier: Auszug aus der .Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung: Inhalte 4., 7. und 8. eingefügt

Inhaltsverzeichnis der Abhandlung der natuschutzrechtlichen Eingriffsregelung (sh. auch Anhang)

1.0 Einleitung
2.0 Allgemeine Beschreibung
2.1 Naturräumliche Lage
2.2 Klima2
2.3 Heutige potentielle natürliche Vegetation
2.4 Aussagen aus übergeordneten Fachplanungen
3.0 Bestand und Bewertung des Bestandes
3.1 Nutzung
3.2 Biotoptypen
3.3 Boden/Hydrologie

3.4 Luft
3.5 Landschaftsbild
4.0 Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
5.0 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen
6.0 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
6.1 Externe Kompensationsmaßnahmen
6.2 Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet
7.0 Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen von Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
8.0 Fazit

4.0 AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF NATURHAUSHALT UND

Landschaftsbild

Die folgenden Flächendaten geben einen Überblick über die ermöglichten Nutzungen bzw. die erwarteten Eingriffe im geplanten Baugebiet:

EINGRIFFSBILANZ

Flächengröße in ha		Geplante Nutzungen	Voraussichtliche Hauptbeeinträchtigungen in ha: erheblich (e) nicht erheblich (ne)	Verhältnis Eingriff/Kompensation und Kompensationsbedarf in ha (schutzgutbezogen)					
				A+ B	*B*	*W*	*L*	*LB*	*Kompensationsbedarf insgesamt in ha*
0,32		***Verkehrsräume:***							
	0,28 0,02	Planstraße, Geh- und Radweg	0,01 keine (Bestand) (ne) 0,29 Versiegelung (e)	1 : 0,5 0,145	1 : 0,3 0,087				0,232
	0,02	Bepflanzung	0,02 Umbau von Vegetation (ne)						
1,52		***WA-Gebiet:***							
	0,034	Vorhandene Gebäude und Bitumenweg	0,034 keine (Bestand) (ne)						
	0,25	WA1 und WA2 Gebäude, Zufahrten usw. (GR 2000 m² + 25 % Überschreitung)	0,25 Versiegelung (e)						
	0,476	WA3 und WA4 Gebäude, Zufahrten usw. (GRZ 0,4 + 25 % Überschreitung)	0,476 Versiegelung (e)	1 : 0,5 0,363	1 : 0,3 0,218				0,581
	0,76	WA1, WA2, WA3 und WA4 Gärten	0,76 ha Umbau von Vegetation (ne)						
0,85		***Gemeinbedarfsfläche:***							
	0,375	Gebäude (GR 3000 m² + 25 % Überschreitung)	0,375 Versiegelung (e)	1 : 0,5 0,187	1 : 0,3 0,112				0,299
	0,18	Stellplätze	0,185 Teilversiegelung (e)	1 : 0,5 0,092	1 : 0,2 0,037				0,129
	0,29	Freifläche	0,29 Umbau von Vegetation (ne)						
0,28		***Private Grünfläche:***							
	0,28	Parkanlage	0,28 Umbau von Vegetation (ne)						
		Summen:	0,044 keine (Bestand) (ne) 1,391 Versiegelung (e) 0,185 Teilversiegelung (e) 1,35 Umbau von Vegetation (ne)	1 : 0,5 0,695 1 : 0,5 0,092	1 : 0,3 0,417 1 : 0,2 0,037				
2,97	***2,97***	***insgesamt (ha)***	***2,97***	***0,787***	***0,454***				***1,241***

Schutzgüter: A + B = Arten und Biotope, B = Boden, W = Wasser, L = Luft, LB = Landschaftbild

Um die zu erwartenden Auswirkungen für den Naturhaushalt möglichst differenziert zu beschreiben, werden diese nach den einzelnen Schutzgütern aufgeführt.

ARTEN- UND BIOTOPE

Durch die voraussichtliche Bebauung der Grünlandbiotope wird die Gestalt und Nutzung der Grundflächen verändert. Von diesem Eingriff sind keine gefährdeten Tier- oder Pflanzenarten (gemäß RL Niedersachsen) noch geschätzte Biotope (nach § 28 a, b NNatG) betroffen. Das artenarme Grönland ist zeitnah gut wiederherstellbar und wurde in seiner Bedeutung für den Naturschutz als "gering" eingestuft. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten- und Biotope entstehen auf den durch Gebäude, Straßen und Stellplätze in Anspruch genommenen Flächen. Diese künstlichen Biotoptypen sind fast ohne Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope (Wertstufe 4), so daß im Vergleich zur Vornutzung eine Abwertung und somit erhebliche Beeinträchtigungen verursacht werden. Diese erheblichen Beeinträchtigungen werden im Verhältnis 1 : 0,5 kompensiert, so daß an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes auf 0,787 ha Kompensationsmaßnahmen zur Aufwertung des Schutzgutes Arten und Biotope getroffen werden müssen.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen werden für den Umbau der intensiv genutzten Grünlandflächen in gärtnerisch genutzte Biotoptypen erwartet. 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 Siedlungsbiotope ebenfalls noch Funktionen für eine Reihe von Bodenlebewesen, Insekten sowie Vogelarten, so daß nicht von einem gänzlichen Lebensraumverlust für die Fauna ausgegangen werden kann.

BODEN

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes können maximal 1,576 ha stark überprägter Naturboden durch Gebäude, Straßen, Stellplätze und Nebenanlagen versiegelt werden (Vollversiegelung und Teilversiegelung).

Hierdurch gehen die Funktionen des Bodens (siehe Kap. 3.3) nachhaltig verloren, so daß auf dieser Flache die Leistungsfähigkeit des Bodens für den Naturhaushalt erheblich beeinträchtigt wird. Die Beeinträchtigungen lassen sich mittels entsprechender Vermeidungsmaßnahmen auf ca. 0,185 ha Fläche durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (vgl. Kap. 5) minimieren. Dennoch werden auch auf diesen Flächen ein Großteil der Funktionen des Bodens erheblich beeinträchtigt.

WASSER

Durch die maximal mögliche Versiegelung wird sich auch der Oberflächenabfluß im Plangebiet erhöhen. Durch die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens soll ein erhöhter Abfluß in die umliegenden Vorfluter vermieden werden. Die Beeinträchtigungen des Grundwassers werden im Vergleich zur Vornutzung geringer eingeschätzt, da eine potentielle Gefährdung durch den Eintrag von Pestiziden und Nitrat sich vermindert.

LUFT

Die Luftqualität wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt, da im Plangebiet noch ausreichend grobe Grünflächen vorhanden sind, die verdunstungsrelevante Vegetation ergänzt wird und durch die neu zu schaffende Wasserfläche des Sekundärbiotops eine weitere kleinklimaverbessernde Biotopstruktur entsteht.

LANDSCHAFTSBILD

Durch die Planung wird die Gestalt und Nutzung der Grundflächen visuell wahrnehmbar verändert. Die landwirtschaftlichen Flächen werden zu Siedlungsflächen umgestaltet. Da der Wert der landwirtschaftlichen Nutzflächen für das Landschaftsbild jedoch als "gering" bewertet wurde, gehen von der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild aus.

Durch die geforderte Bepflanzung der öffentlichen Grünanlagen sowie der Straßenrandeingrünung ist mittelfristig eine Aufwertung der innerörtlichen Grünstrukturen zu erwarten.

7.0 GEGENÜBERSTELLUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN UND VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG SOWIE AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffen Bereiche	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahen
Arten und Biotope	– 2,34 ha intensiv als Wiese genutztes Grünland (GIT) Wertstufe 3 – 0,66 ha intensiv als Weide genutztes Grünland (GIT) Wertstufe 3	– Beseitigung durch Versiegelung: – 1,298 ha Intensivgrünland (GITm) vorher: Wertstufe 3, nachher: Wertstufe 4 erhebliche Beeinträchtigungen – 0,278 ha Intensivgrünland (GITw) vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 4 erhebliche Beeinträchtigungen Umbau zu gärtnerisch genutzten Biotoptypen: – 0,979 ha Intensivgrünland (GITm) vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 keine erheblichen Beeinträchtigungen – 0,382 ha Intensivgrünland (GITw) vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 keine erheblichen Beeinträchtigungen	– Durchgrünung des Baugebietes mit standortheimischen Gehölzen		– 0,026 ha Anlage eines naturnah gestalteten Biotopes am westlich gelegenen Gebietsrand (Verhältnis Einriffskompensation 1 : 0,5) – freie Sukzession der Flurstücke 51/2 u. 26/2, Flur 4, Gemarkung Warsingsfehn
Boden	– 0,035 ha Gebäude, befestigter Weg, Wertstufe 3 – 2,935 ha stark überprägter Naturboden, Wertstufe 2	– Bodenversiegelung (Gebäude, Erschliessungsstraßen) – 1,391 ha stark überprägter Naturboden vorher: Wertstufe 2, nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigungen Bodenversiegelung (wasserdurchlässige Oberflächenbeläge) – 0,185 ha stark überprägter Naturboden vorher: Wertstufe 2, nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigungen	– Reduzierung der max. überbaubaren Fläche durch Angabe der m² (GR) – Verwendung von grobfugigem Belagmaterial (Fugenanteil < 25 %) zur Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen		– 0,454 ha Anlage eines naturnahgestalteten Biotopes am westlich gelegenen Gebietsrand auf 0,48 ha 0,417 ha ergeben sich als Ausgleich für die Beeinträchtigung durch vollständige Bodenversiegelung (1 : 0,3), weitere 0,037 ha durch wasserdurchlässige Bodenbeläge (1 : 0,2)
Wasser	– 2,97 ha beeinträchtigte Grundwassersituation Wertstufe 2	– Bodenversiegelung (Gebäude, Erschliessungsstraßen): – 1,576 ha beeinträchtigte Grundwassersituation vorher: Wertstufe 2, nachher: Wertstufe2 keine erheblichen Beeinträchtigungen	– siehe Schutzgut Boden – Anlage eines naturnah gestalteten Regenwasserrückhaltebeckens	– siehe Schutzgut Boden Anlage eines naturnah gestalteten Regenwasserrückhaltebeckens	
Luft	– 2,97 ha wenig beeinträchtigte Bereiche, Wertstufe 2	– 2,97 ha wenig beeinträchtigte Bereiche vorher: Wertstufe 2, nachher: Wertstufe 2 keine erheblichen Beeinträchtigungen	– siehe Schutzgut Boden – Anpflanzung mit Siedlungsgehölzen		
Landschaftsbild	– 2,97 ha stark beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche Wertstufe 3	– 2,97 ha stark beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche vorher: Wertstufe 3, nachher: Wertstufe 3 keine erhebliche Beeinträchtigungen	– Verwendung von standortgerechten und heimischen Gehölzen zur Durchgrünung – Verwendung von ortstypischen Baumaterialien		

8.0 FAZIT

Die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden bei der vorliegenden Planung durch die Herrichtung der vom Eingriff betroffenen Grundflächen sowie der Durchführung von externen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

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 insgesamt als verträglich einzustufen ist.

Projektbearbeitung: *(Dipl.-Ing. Mallach)*

Bearbeitet: Aurich, 23.10.1995, 10.05.1996, 19.08.1996, 03.06.1997

Ingenieurbüro

Dipl.-Ing. Bultmann

Dr.-Ing. Schlichting GmbH

7.0. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

7.1 ÄUßERE ERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die "Sachsenstraße".

7.2 INNERE ERSCHLIEßUNG

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes werden Stichstraßen, die die Flächen eigenständig erschließen, angelegt. Eine Erweiterung in Richtung Süden wird ermöglicht.

Auf der Grundlage der Richtzahlen für den Einstellbedarf für :

Gebäude mit Altenwohnungen; 0,2 Einstellplatz je Wohnung, hiervon für Besucher 20 v. H.		5 Stück
Altenwohnheime, Altenheime; 1 Einstellplatz je 8 - 15 Betten mind. jedoch 3 Einstellplätze	=	3 Stück
Personal; 1 Einstellplatz je 2 Mitarbeiter	=	5 Stück
Versammlungsstätten/Kirchen1 Einstellplatz je 20 - 30 Sitzplätze	=	10 - 15 Stück
zur Aufrundung 2 - 7 Stück	=	23 - 28 Stück
gemäß den Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 und 47 NBauO ergibt sich ein Bedarf an Einstellplätzen von ca	=	30 Stück

Da auf der ca. 45 m x 40 m großen Fläche ca. 50 Einstellplätze incl. Eingrünung und Durchgrünung geschaffen werden können, wird auch der mittel- bis langfristige Bedarf an Stellplätzen bei einer Erhöhung der Anzahl der Altenwohn- bzw. Altenheimplätze sowie für einen erhöhten Besucherbedarf gedeckt.

7.3 WASSERVERSORGUNG UND -ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung des geplanten Gebietes erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz des zuständigen Wasserversorgungsverbandes.

Die Oberflächenentwässerung der "öffentlichen Straßenfläche erfolgt über eine Regenwasserkanalisation. Die Baugrundstücke werden im wesentlichen über die bestehenden und neu anzulegenden Grenzgräben entwässert.

7.4 GRUNDLAGEN

Ein Entwurf zur Oberflächenentwässerung bzw. der Nachweis zur Ableitung des Oberflächenwassers ist zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes erarbeitet wurden und mit den zuständigen Behörden abgestimmt und zur Genehmigung eingereicht.

In dem genehmigt vorliegenden Entwurf zur Erschließung des "östlich angrenzenden Baugebietes W 19 ist in der hydraulischen Berechnung (S. 21) bereits eine Bemessung dieses Plangebietes W 35 (als westlich angrenzende Nebengebiete) berücksichtigt. Für diesen Entwurf ist mit Schreiben des Landkreises Leer vom 21.04.1994, Az.: IV/68-sch-fe, die wasserbehördliche Erlaubnis zum Einleiten von Oberflächenwasser erteilt.

Eine Übersichtskarte ist auf dem Bebauungsplan abgebildet. Die Erkundung des Untergrundes wurde angrenzend in W 19 durchgeführt und kann für W 35 gleichgestellt werden. Es steht unter dem Mutterboden Mittelsand an, in Stärken von 0,50 m bis 1,00 m, darunter folgen Schichten mit lehmigem Sand bis sandiger Lehm bzw. Lehm. Der Grundwasserstand steht je nach Geländehöhe 1,00 m bis 2,00 m unter Gelände an. Die Geländehöhe beträgt im Westen max. 3,00 m und im Osten min. 1,80 m über NN.

7.5 GEWÄSSERKUNDLICHER LANDESDIENST (GEWÄSSERBIOLOGIE)

Im Plangebiet sind weder Gewässer I. Ordnung noch Gewässer II. Ordnung vorhanden.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des Niedersächsischen Fischotterprogramms.

7.6 LÖSCHWASSER

siehe Absatz Brandschutz

7.7 WASSERSCHUTZGEBIETE

Nicht betroffen.

7.8 WASSERVORRANGEBIETE

Weder im LROP noch im RROP dargestellt.

7.9 WASSERVORSORGEGEBIETE

Betroffen (siehe Ziffer 3.3 der Begründung).

7.10 GRUNDWASSERERNEUERUNG

Es wird möglichst viel nicht verunreinigtes Niederschlagswasser dem Grundwasserleiter zugeführt. Die Grundwasserneubildung wird soweit als möglich gefördert. Die Situation des Geländes mit Hanggefälle zu dem Regenwasserrückhaltebecken und die umgebenden Grünanlagen ermöglichen es, daß innerhalb der Grünanlagen Geländemulden und Blänken ausgebildet werden, die das Dachflächenwasser über Geländegrüppen aufnehmen und somit zur Verbesserung der Neubildung führen. Der angetroffene Grundwasserstand liegt bei 1,00 mNN. Versickerung erfolgt wegen der anstehenden Bodenverhältnisse und des hohen Grundwasserstandes überwiegend nicht. Im westlichen Bereich kann jedoch über die Grenzgräben, mit belebter Bodenzone, eine Versickerung teilweise erfolgen.

7.11 ALTABLAGERUNGEN/ALTSTANDORTE SOWIE ABBRUCH/UMBAU VON ALTANLAGEN UND GEBÄUDEN

Siehe Ziffer 2.6 der Begründung.

7.12 KÜSTENSCHUTZ

Nicht betroffen.

7.13 HOCHWASSERSCHUTZ, OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG, VERSIEGELUNG

Abflußspitzen und Niederschlagsabfluß werden zurückgehalten, Vorflut oberhalb und unterhalb der Einleitung wurden wie bereits o. g. bewertet.

Bei der Realisierung der Planung für die Oberflächenentwässerung wurden die Möglichkeiten der Zurückhaltung (z. B. Regenwasserrückhaltebecken, Auffanggraben, Fugenanteile der Pflasterung, offenporige Pflasterung und Versickerung (Muldenversickerung) des nicht schädlich verunreinigten (schadstoffarmen) Oberflächenwassers genutzt. Schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser (z. B. von befestigten für Motorfahrzeuge zugelassene Wege, Straßen und Parkplätze) wird schadlos abgeleitet.

Für die Einleitung von Regenwassersammlern (Kanalleitungen, RRB, Gräben) in ein Gewässer (Benutzung eines Gewässers) ist wie bereits o. g. bei der Unteren Wasserbehörde eine Einleitungserlaubnis beantragt worden für die Erschließung zum Bebauungsplan Nr. W 19. Der Nachweis für das Plangebiet W 35 wurde gesondert vorgelegt.

Bemessungsansätze werden wie im Plangebiet W 19 angenommen.

7.14 UNTERHALTUNGSVERBAND

Der Entwässerung- bzw. Unterhaltungsverband wird als Träger "öffentlicher Belange beteiligt.

7.15 ABWASSERENTSORGUNG

Die Schmutzwasserkanalisation des Plangebietes wird an das bestehende System der zentralen Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Moormerland angeschlossen werden. Die geplante Kanalisation hat das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ohne Kapazität- bzw. Leitungsprobleme der Kläranlage zuzuführen.

7.16 TELEKOMMUNIKATION

Eine Erweiterung des bestehenden Telekommunikationsnetzes ist erforderlich. Die Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz sind im Rahmen der Erschließung und Bebauung vorzubereiten.

7.17 STROM- UND ERDGASVERSORGUNG

Die Strom- und Erdgasversorgung ist im Rahmen der Erschließung durch Anschluß an das Netz der Energieversorgung Weser-Ems AG zu schaffen.

Das Verlegen der Ver- und Entsorgungsanlagen wird in Abstimmung mit den jeweiligen Trägern im Zuge der Erschließung vorgenommen.

7.18 BRANDSCHUTZ

Zur Feuerlöschwasserversorgung ist vorgesehen, eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 für die WA-Gebiete (48 m³/h) sowie für die Gemeinbedarfsfläche mit 3 Vollgeschossen (96 m³/h) aus dem geplanten Netz des zuständigen Versorgungsverbandes sicherzustellen. Die Hydranten werden derart zu verortet, daß sie untereinander und zu den Gebäuden sowie zu bestehenden Entnahmestellen einen Höchstabstand von 150 m aufweisen. Außerdem wird die Möglichkeit gemäß DVGW, Arbeitsblatt W 405, Ziffer 3.2, angewandt in dem aus dem zu erweiterdem Biotop Löschwasser entnommen wird. Der Dauerstau des Erweiterungsbereiches beinhaltet ca. 500 m³.

7.19 ABFALLENTSORGUNG

Das Sammeln und Erfassen der Abfälle und Wertstoffe erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Leer.

8.0 ABWÄGUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANINHALTE

Die Aspekte und Belange, sprich Grundsätze der Bauleitplanung, gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1, 2, 3, 4, 6 und 7 BauGB werden bei der Abwägung besonders berücksichtigt, da sie direkt berührt werden.

Bei der Abwägung wurden zudem die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die Bedenken und Anregungen der Bürger berücksichtigt.

Nach der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, sowohl gegeneinander wie untereinander, ist die Gemeinde zu dem Ergebnis gelangt, daß die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung diese Planung erfordert.

Dieses Ergebnis basiert auf dem im folgenden geschilderten Abwägungsvorgang:

Den Abwägungsbelangen Wohnen, insbesondere der altersgerechten Wohnversorgung wird aufgrund des erhöhten Bedarfs eine höhere Bedeutung als der bisherigen Nutzung des Plangebietes als landwirtschaftliche Nutzfläche beigemessen.

Folgende Argumente sind die Grundlage für die untergeordnete Bedeutung der Belange der Landwirtschaft:

1. Durch die Planung werden keine Flächen berührt, deren Bebauung bzw. Umnutzung zu einer nachhaltigen Einschränkung für landwirtschaftliche Betriebe führt.
2. Die Existenz sowie die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe werden nicht eingeschränkt.
3. Der Stellenwert der Landwirtschaft als Wirtschaftszweig (Haupt-, Nebenerwerb und Zuerwerb) sinkt stetig. Die Extensivierung wird gefördert.
4. Das Plangebiet ist frei verfügbar.

Da geeignete Standortalternativen weder für eine bessere Lage noch Einbindung in die bestehende Infrastruktur existieren, stellt die vorgenommene räumliche Bündelung der geplanten Nutzungen mit gleichartiger und ähnlicher Nutzungsart (Wohnen für alt und jung) einen optimalen Standort dar.

9.0 IMMISSIONEN UND EMISSIONEN

Auf das Plangebiet wirken von außen keine die geplanten Nutzungen erheblich beeinträchtigenden Emissionen ein.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden erfüllt.

Die Belange des Wohnens werden durch die zu erwartenden Emissionen nur in zulässiger Weise beeinträchtigt, da der Abstand der Allgemeinen Wohngebiete zur K 8 mindestens 50 m und der Gemeinbedarfsfläche zur K 8 mindestens 100 m beträgt.

Die Zusammenfassung (s. nachstehende Einzelfallberechnung) der Ergebnisse und Beurteilung der vereinfachten schalltechnischen Berechnungen gemäß DIN 18005 unter Berücksichtigung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 von 55/45 dB für Allgemeine Wohngebiete ergibt sich wie folgt:

Jahr	Immissionswert in dB	Verhältnis zu DIN 18005
1990	54,5/45,5	- 0,5/+ 0,5
1995	55,5/46,5	+ 0,5/+ 1,5
2000	56,5/47,5	+ 1,5/+ 2,5

Anmerkung:

Bei den vereinfachten schalltechnischen Berechnungen wurde von 1990 - 1995 ein Gesamtanstieg des Verkehrsaufkommens von 15 % und eine Erhöhung des Lkw-Anteils von 4,3 % auf 5 % zugrunde gelegt. Für das Jahr 2000 wurde eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Vergleich zu den für das Jahr 1995 errechneten Werten von 20 % mit einem konstanten Lkw-Anteil von 5 % angenommen.

Die errechnete Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für das Jahr 2000 beträgt : tags + 1,5 und nachts + 2,5 dB.

Die Gemeinde erachtet die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um 2 dB (A) für das Jahr 2000 als tolerierbar an, da die Lärmimmissionen um 3 - 5 dB durch die vorhandene offene Bebauung entlang der "Königsstraße" (K 8) zusätzlich abgeschirmt werden, die Lärmimmissionen im Bereich der vorhandenen Bebauung mit Wohnnutzung direkt an der "Königsstraße" wesentlich höher sind und akzeptiert werden sowie die Orientierungswerte nicht zwingend einzuhalten sind. Desweiteren ist davon auszugehen, daß zukünftig lärmintensivere "ältere Fahrzeuge, insbesondere Lkw's, durch leisere Fahrzeuge ersetzt werden.

Die Anlage eines Lärmschutzwalles (aktiver Lärmschutz) entlang der K 8 ist aufgrund der Straßenrandbebauung nicht möglich, so daß nur bauliche Maßnahmen, wie z. B. Anordnung der lärmsensiblen Räume auf die dem Verkehrslärm abgewandte Seite, Anordnung von Aufenthaltsflächen im Freien auf die dem Lärm abgewandte Seite oder Reduzierung der Lärmimmissionen in den Gebäuden durch eine Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Lärmpegelbereich II der DIN 4109 möglich wären. Die obengenannten Luftschalldämmungen werden für den Lärmpegelbereich II der DIN 4109 durch die Einhaltung der Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 (BGBl. I. S. 2121) unterstützt.

Die Gemeinde sieht nicht das Erfordernis der Festsetzung von immissionsmindernden Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 50 BImSchG, da auch ohne diese Vorgaben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB erfüllt werden.

Aufgrund der größeren Entfernung (ca. 100 m) zur K 8 sind im Bereich der WA-Gebiete Nrn. 1 und 2 mit Reihenhausbebauung zwecks altengerechtem Wohnen sowie im Altenwohn- und Pflegezentrum unter Berücksichtigung von Bild 19 der DIN 18005 um ca. 4 dB geringere Verkehrslärmimmissionen zu verzeichnen. Zusätzlich erfolgt eine weitere Abschirmung der Lärmimmissionen durch die geplante Bebauung im WA-Gebiet Nr. 3.

Für das Jahr 2000 werden Immissionswerte von maximal tags 52,0 dB(A) und nachts 43,0 dB(A) erwartet, so daß die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete unterschritten werden.

TABELLE 1 - DIN 18005 TEIL 1:

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

Ortsteil: Gemeinde Moormerland - Allgemeines Wohngebiet (55-59 dB/45-49 dB)		
Straße: "Königsstraße" (K 8) südlich der Emsstraße		
Basisdaten Straßenverkehrszählung	1990	
Abstand des Objektes v.d. Straßenachse (S1,0)-	50	m
Höhe des Immissionsortes (H) ..... =	1,50	m
DTV-WERT ..... =	5898	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) ..... =	4,3	%
tags: M ..... =	354	Kfz/h
nachts: M (i. Abhängigkeit v.d. Straßengattung) ..... =	0,008	DTV
p (Lkw-Anteil) ..... =	4,3	%
nachts: M ..... =	47	Kfz/h
Mittelungspegel (Lm(25))		
nach Bild 3		
tags: Lm(25) ..... =	64,0	dB
nachts: Lm(25) ..... =	55,0	dB
Fahrbahndecke (Δ LStrO)		
nach Tabelle 2 Δ<LStrO ..... =(1)	- 0,5	dB
Zulässige Geschwindigkeit (Lv)	50	km/h
nach Bild 4		
tags: ΔLv ..... =	- 5	dB
nachts: ΔLv ..... =	- 5	dB
Steigung (LStg)		
nach Tabelle 3 LStg ..... =	0	dB
Abstandkorrektur ($\Delta Ls,_{\perp}$ für "$S_{\perp,o}$" und "H")		
nach Bild 19 $Ls,_{\perp}$ ..... =	- 4	dB
Die Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche Lr am Immissionsort beträgt somit nach der Gleichung (24) : Lr = Lm,E - ΔLs2 + ΔLK[1] mit (25) Lm,E: Lm,E = Lm (25) + ΔLStro + ΔLv + LStg		
Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche (Lr)		
nach Gleichung 24, 25		
tags Lr ..... =	54,5	dB
nachts Lr ..... =	45,5	dB

[1] LK = Zuschlag nach Tabelle 6 für erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen

TABELLE 2 - DIN 18005 TEIL 1:

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

Ortsteil: Gemeinde Moormerland - Allgemeines Wohngebiet (55-59 dB/45-49 dB)		
Straße: "Königsstraße" (K 8) südlich der Emsstraße		
Basisdaten Straßenverkehrszählung 1990 + 15 %	1995	
Abstand des Objektes v.d. Straßenachse (S1,0) -	50	m
Höhe des Immissionsortes (H) .....=	1,50	m
DTV-WERT .....=	6783	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 .....=	407	Kfz/h
nachts: M (i. Abhängigkeit v.d. Straßengattung) .....=	0,008	DTV
p (Lkw-Anteil) .....=	5	%
nachts: M .....=	54	Kfz/h
Mittelungspegel (Lm(25))		
nach Bild 3		
tags: Lm(25) .....=	65,0	dB
nachts: Lm(25) .....=	56,0	dB
Fahrbahndecke (Δ LStrO)		
nach Tabelle 2 Δ<LStrO ..... =(1)	- 0,5	dB
Zulässige Geschwindigkeit (ΔLv)	50	km/h
nach Bild 4		
tags: ΔLv .....=	- 5	dB
nachts: ΔLv .....=	- 5	dB
Steigung (ΔLStg)		
nach Tabelle 3 ΔLStg .....=	0	dB
Abstandkorrektur ($\Delta Ls_{,\perp}$ für "$S_{\perp,o}$" und "H")		
nach Bild 19 $\Delta Ls_{,\perp}$ .....=	- 4	dB
Die Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche Lr am Immissionsort beträgt somit nach der Gleichung (24) : Lr = Lm,E - ΔLs2 + ΔLK^2 mit (25) Lm,E: Lm,E = Lm (25) + ΔLStro + ΔLv + LStg		
Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche (Lr)		
nach Gleichung 24, 25		
tags Lr ..... =	55,5	dB
nachts Lr .....=	46,5	dB

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

TABELLE 3 - DIN 18005 TEIL 1:

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

Ortsteil: Gemeinde Moormerland - Allgemeines Wohngebiet (55-59 dB/45-49 dB)		
Straße: "Königsstraße" (K 8) südlich der Emsstraße		
Basisdaten Straßenverkehrszählung 1995 + 20 %	2000	
Abstand des Objektes v.d. Straßenachse (S1,0)-	50	m
Höhe des Immissionsortes (H) ..... =	1,50	m
DTV-WERT ..... =	8140	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) ..... =	666,0	dB
nachts: Lm(25) ..... =	57,0	dB
Fahrbahndecke (Δ LStrO)		
nach Tabelle 2 Δ<LStrO ..... =(1)	- 0,5	dB
Zulässige Geschwindigkeit (Lv)	50	km/h
nach Bild 4		
tags: ΔLv ..... =	- 5	dB
nachts: ΔLv ..... =	- 5	dB
Steigung (LStg)		
nach Tabelle 3 LStg ..... =	0	dB
Abstandkorrektur ($\Delta Ls,_{\perp}$ für "$S_{\perp,o}$" und "H")		
nach Bild 19 $Ls,_{\perp}$ ..... =	- 4	dB
Die Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche Lr am Immissionsort beträgt somit nach der Gleichung (24) : Lr = Lm,E - ΔLs2 + ΔLK[3] mit (25) Lm,E: Lm,E = Lm (25) + ΔLStro + ΔLv + LStg		
Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche (Lr)		
nach Gleichung 24, 25		
tags Lr ..... =	56,5	dB
nachts Lr ..... =	47,5	dB

[3] LK = Zuschlag nach Tabelle 6 für erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen

10.0 ORTSBILD

10.1 TRAUF- UND FIRSTHÖHE

Die maximalen Trauf- und Firsthöhen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO gewährleisten zum einen, daß sich die geplante Bebauung der ortsüblichen Gestaltung im Umfeld harmonisch anpaßt. Zum anderen wird mit dieser Festsetzung angestrebt, daß die Wohngebäude nicht unverhältnismäßig stark in Erscheinung treten. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist eine Staffelung der Zahl der Vollgeschosse von II bzw. III vorgesehen, so daß eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes unterbleibt.

10.2 BAUGESTALTUNG - EMPFEHLUNGEN FÜR DEN ERSCHLIEßUNGSVERTRAG

Es werden "örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO in den Bebauungsplan nicht aufgenommen. Hiermit sollen oft unnötige Einschränkungen bei der Hochbauplanung vermieden werden.

Jedoch wird die Gemeinde in einem Erschließungsvertrag dem Erschließungsträger vorgeben, daß die nachfolgenden Grundzüge der Baugestaltung gewahrt bleiben.

10.3 AUßENWAND UND DACHEINDECKUNG

Die Gebäude sollen im wesentlichen mit rotem Ziegelmauerwerk und rotem Ziegeldach errichtet werden, weil überwiegend die gleichen Baustoffe aus tongebrannten bzw. betoneingefärbten Materialien als Verblender und Dachziegel aus der Farbreihe rot und orange im Umfeld verwendet wurden.

Der Trend der letzten Jahre geht allgemein wieder zurück zu den für die ostfriesiche Region typischen Farben und Materialien.

10.4 DACHFORM

Zwecks Erhalt des ursprünglichen charakteristischen Ortsbildes sollen die in der ostfriesischen Region am häufigsten verwendeten Dachformen (Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer) benutzt werden. Dieses führt zu einem einheitlichen Gestaltungsbild.

Die Errichtung von ortsuntypischen Flachdachgebäuden soll nicht erfolgen.

11.0 SIEDLUNGSBILD

Durch die Einhaltung der Abstände von Garagen, Carports und Stellplätzen sowie Nebenanlagen zu den Pflanzstreifen der privaten und "öffentlichen Grünflächen und der Parkfläche wird das Ortsbild ebenso attraktiv gestaltet wie durch die Park- und Stellplatzbegrünung.

Die textlichen landschaftspflegerischen Festsetzungen dienen der plangebietsinternen Kompensation der durch die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verursachten Eingriffe. Sie wurden im Rahmen der Erarbeitung der Grünordnung aufgestellt und dienen der Verbesserung des Siedlungsbildes.

Das Erfordernis dieser Maßnahmen basiert auf der Kombination von grünordnerischen, ökologischen und städtebaulichen Aspekten.

Die Vorgabe der Pflanzenauswahl unter Berücksichtigung des Pflanzortes und der heutigen, potentiellen natürlichen Vegetation erfolgt, um eine ökologisch hochwertige und landschaftsgerechte Begrünung zu gewährleisten.

Die Pflanzqualitäten und der -zeitpunkt wurden derart festgelegt, daß eine frühzeitige Eingrünung des Plangebietes erzielt wird, ohne daß die Kosten der Bepflanzungen außer Verhältnis zu den Erschließung- und Grundstückskosten stehen.

Verkehrsgrün

Die Baumanpflanzung im Straßenraum erfolgt als zusätzliches raumbildendes Element (Attraktivierung des Wohnumfeldes) zu den festgesetzten Pflanzbindungen auf den privaten Flächen. Durch die Straßenraumbegrünung wird zudem ein angenehmes Umfeld geschaffen, das Kleinklima sowie die Lufthygiene werden verbessert.

Private Grünflächen zur Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern (Siedlungsgrün):

Zur Abgrenzung der einzelnen Flächen zur freien Landschaft hin werden Pflanzungen vorgesehen, um Sichtbeeinträchtigungen zu vermeiden und die Siedlungsflächen zu strukturieren.

12.0 NATUR UND LANDSCHAFT

Nach § 11 NNatG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, deren zu erwartenden erheblichen 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 mit den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Anschluß an die bestehende Bebauung bereits Rechnung getragen. Die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes fallen durch die Auswahl dieser bereits beeinträchtigten Fläche wesentlich geringer aus als bei einer ökologisch hochwertigen Eingriffsfläche.

Die zerstörten Werte und Funktionen werden durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wieder hergestellt. Als Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden insbesondere Pflanzbindungen und gebietsextern die Anlage eines Sekundörbiotops zur Kompensation der Eingriffe des Naturhaushaltes (Schutzgut Boden) und die Extensivierung von intensiv bewirtschaftetem Grünland vorgesehen (vgl. Grünordnung, Abhandlung der naturschutzrechtlichen Abhandlung).

Insgesamt kann der Eingriff als verträglich eingestuft werden. Die Belange von Natur und Landschaft werden aufgrund der hohen Bedeutung des Belanges Wohnen als nachrangig angesehen, so daß eine vollständige gebietsinterne Kompensation nicht vorgesehen wird, zumal der Eingriff extern im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. W 19 sowie im Bereich Rorichmoor im Nordteil der Ortschaft Warsingsfehn, vollständig kompensiert wird.

Der Eingriffsverursacher wird durch Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen auf den externen Kompensationsflächen, die vom Eingriff hervorgerufenen Zerstörungen von Funktionen und Werten des Naturhaus-

haltes oder Landschaftsbildes, die nicht vermieden oder nicht vor Ort ausgeglichen werden können, in entsprechend geregelter Art und Weise, wiederherstellen.

Die externen Kompensationsflächen liegen unmittelbar östlich angrenzend sowie im Nordteil der Ortschaft Warsingsfehn, so daß nach Durchführung der Planung und zeitnaher Durchführung der Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Der Umfang der erforderlichen Maßnahmen zur externen Kompensation wurde ermittelt. Die erforderlichen durchzuführenden Maßnahmen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises festgelegt und die Umsetzung im Erschließungsvertrag mit der Gemeinde sichergestellt.

13.0 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die Planung des Altenwohn- und Pflegezentrums wird auf den Bedarf und die Nachfrage ausgerichtet und fügt sich mit den umgebenden Grünbereichen in das Nutzungsumfeld konfliktfrei ein.

Die Belange der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung wurden ebenfalls berücksichtigt (vgl. Kap. 7). Es werden diesbezüglich, im Anschluß an den Bebauungsplan, bei Erfordernis detaillierte Planungen erarbeitet und mit den entsprechenden Trägern abgestimmt.

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

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

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. Der Bedarf kann gedeckt werden. Ergänzende Planungen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

14.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den Planungsabsichten und Zielen sowie unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und Bebauung festgesetzt.

Das geplante Gebiet wird im zentralen Bereich des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche und im übrigen als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, so daß es sich in das Umfeld einfügt.

Die Planung ist bedarfs- und nachfragegerecht ausgerichtet, wie eingangs in den Vorbemerkungen bereits dargestellt wurde.

15.0 DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise sind in Anlehnung an die angrenzende Wohnbebauung wie folgt festgesetzt:

Art und Maß der baulichen Nutzung	*Gemeinbedarfsfläche*	*Allgemeine Wohngebiete (WA)*		
		WA 1	**WA 2**	**WA 3**
Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR)	./. 3.000 m²	./. 1.200 m²	./. 1 000 m²	0,4 ./.
Geschoßflächenzahl (GFZ) bzw. Geschoßfläche (GF)	./. 7.500 m²	./. 1.200 m²	./. 1 000 m²	0,4 ./.
Zahl der Vollgeschosse	III	I	I	I
Traufhöhe	max. 10,00 m	max. 3,50 m	max. 3,50 m	max. 4,50 m
Firsthöhe	max. 14,00 m	max. 7,50 m	max. 7,50 m	max. 10,00 m
Bauweise	a	o + H	o + H	Sb + E

Anmerkung:

Die Zahl der Vollgeschosse, die Traufhöhe und die Firsthöhe sind als Höchstmaß festgesetzt worden. In den WA-Gebieten Nr. 1 und 2 sind nur Hausgruppen (H) und im WA-Gebiet Nr. 3 nur Einzelhäuser (E) zulässig.

Die abweichende Bauweise "a" ist als offene Bauweise zu verstehen, jedoch entfällt die Längenbeschränkung (vgl. Textliche Festsetzung § 3).

Die Sonderbauweise "Sb" ist als offene Bauweise zu verstehen, jedoch wird die Gebäudelänge auf höchstens 18 m beschränkt (vgl. Textliche Festsetzung § 6).

Die Nutzungsschablone für das WA-Gebiet Nr. 4 ist an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W 19 angepaßt worden und der Planunterlage zu entnehmen.

Infolge der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird gewährleistet, daß die Baukörper den gewerblichen Anforderungen bzw. der Heimmindestbauverordnung entsprechen können.

Bei der gewählten und festgesetzten Grundfläche (GR) der Gemeinbedarfsfläche, WA 1 und WA 2, ergibt sich, bezogen auf die Grundstücksfläche ohne Stellplatzbereich umgerechnet eine Grundflächenzahl von ca. 0,32. Dies entspricht nahezu der Grundflächenzahl in den angrenzend festgesetzten WA-Gebieten.

Die Obergrenze der Geschoßflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird in den Allgemeinen Wohngebieten unterschritten. Diese Festsetzungen ermöglichen eine mittlere Verdichtung der Bebauung, die dem Siedlungsbild des ländlichen Raumes entspricht.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird die Zahl der Vollgeschosse

I - III ausgeführt und damit ein für den ländlichen Raum hoher Verdichtungsgrad angestrebt, um hier kostengünstig und räumlich gebündelt ein Altenwohn- und Pflegezentrum zu errichten.

Ein oberstes Geschoß im Dachraum ist auch bei maximal einem Vollgeschoß möglich. Jedoch darf das oberste Geschoß dann nur eine lichte Hohe 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 insgesamt mittlerer Verdichtung der Bebauung und dem geringem Erschließungsaufwand entsprochen.

16.0 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

zu § 1) Allgemeines Wohngebiet

Zwecks Wahrung des o. g. Gebietscharakters sowie der städtebaulichen Ordnung werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen, um die Kontrollmöglichkeit der Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes zu erhalten.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO würden den angestrebten Gebietscharakter, ruhiges ländliches Wohngebiet mit Wohnnutzungen einschließlich altengerechtem Wohnen sowie Anlagen zur Deckung der Bedürfnisse der Bewohner, stören. Zudem wird im Plangebiet kein Bedarf an diesen Nutzungen gesehen, da diese im Umfeld bereits vorhanden sind, wo günstigere Standortbedingungen gegeben sind.

zu § 2) Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen

Garagen, offene Garagen sogenannte Carports und Nebenanlagen ordnen sich hinsichtlich der Größe und Nutzung dem Hauptgebäude unter, jedoch prägen sie in erheblichem Maße das städtebauliche Erscheinungsbild sowie das Landschaftsbild. Durch diese Festsetzung werden Beeinträchtigungen des Straßen- und Ortsbildes vermieden.

zu § 3) Abweichende Bauweise (a)

Die Zulässigkeit von Gebäudelängen von mehr als 50 m orientiert sich an dem Erfordernis der Bündelung der geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen, die sowohl aus funktionalen als auch kostensparenden Aspekten erforderlich ist.

zu § 4) Abweichungen von der überbaubaren Grundstücksfläche

Erfahrungsgemäß ergibt es sich häufig, daß untergeordnete Gebäudeteile über die überbaubare Grundstücksfläche hervortreten (z. B. Eingangsüberdachungen u. ä.). Zum einen wird durch diese Festsetzung für die Einzelfallplanung der Gestaltungsspielraum erhöht und zum anderen das Maß des Vortretens so eingeschränkt, daß Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes vermieden werden.

zu § 5) Ermittlung der Grundfläche

Im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der Vermeidung einer überdurchschnittlichen Flächenversiegelung erfolgt die Einschränkung der Überschreitung der zulässigen versiegelbaren Grundfläche. Eine maximale Überschreitung wird nur ermöglicht, wenn Teilversiegelungen von Flächen oder flächendeckende Begrünungen von Anlagen vorgesehen werden, die sowohl aus gestalterischen als auch ökologischen Gründen städtebaulich sinnvoll sind

zu § 6) Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (Einzelhaus) wird im WA-Gebiet Nr. 3 auf zwei Wohnungen festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge darf bei der Sonderbauweise "Sb" höchstens 18 m betragen. Empirische Untersuchungen belegen, daß in Wohngebieten mit Mehrfamilienhäusern ein größerer Anteil der Wohnungen von Ein-Personen-Haushalten genutzt wird, ein höheres Verkehrsaufkommen zu verzeichnen ist, eine größere Fluktuation der Bewohner auftritt und eine massive Bauweise üblich ist. Zudem wird die Erschließungsstraße so ausgebaut, so daß deren Leistungsfähigkeit aufgrund der geplanten Fahrbahnbreiten begrenzt ist. Infolge dieser Faktoren würde der angestrebte Gebietscharakter in nicht vertretbarer Weise gestört werden, so daß neben der Festsetzung der Einzelhausbebauung auch die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude festgelegt wird. Die Festsetzung der Wohneinheiten erfolgt im Zusammenhang mit

der Bauweise. Es ist beabsichtigt, in den geplanten Wohngebieten ein zusammenpassendes soziales Gefüge mit einer ruhigen ländlichen Wohnatmosphäre zu bilden. Im wesentlichen soll der Gebietscharakter der angrenzenden Wohngebiete (Einzelhausbebauung) fortgeführt werden. Zudem ist infolge der geplanten Breite der Erschließungsstraße deren Kapazität begrenzt.
Eine Einschränkung der maximal zulässigen Wohneinheiten ist in den WA-Gebieten Nr. 1 und 2 nicht erforderlich, da hier altengerechtes Wohnen in Reihenhäusern realisiert wird. Demzufolge wird das angestrebte zusammenpassende soziale Gefüge erzielt. Zudem entsteht erfahrungsgemäß kein übermäßig hohes Verkehrsaufkommen im Bereich von altengerechten Wohnnutzungen weil die Mobilität mit Kraftfahrzeugen im Alter nicht mehr so gegeben ist.

zu § 7) Trauf- und Firsthöhe

Der ortsüblichen Wohnbebauung entsprechend soll auch weiterhin gewährleistet sein, daß sich Neubauten im Bereich der allgemeinen Wohngebiete sich dem Orts- und Gestaltungsbild anpassen. Aufgrund der funktionalen Bündelung der Gemeinbedarfseinrichtungen unter Berücksichtigung der Reduzierung der Baukosten sind im Bereich der Gemeinbedarfsfläche bei maximal drei zulässigen Vollgeschossen höhere Trauf- und Firsthöhen als in den allgemeinen Wohngebieten zulässig.

TEXTLICHE LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

zu § 1) Private Flächen mit Pflanzbindung

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dient den Anwohnern als Aufenthalts- und Erholungsraum. Ergänzend zur Anlage von Fußwegen und Sitzelementen sind hier gruppenweise zur Attraktivierung und später zur Beschattung Gehölzanpflanzungen festgelegt (sh. Ziffer 1.2).
Durch die Verpflichtung zur Anpflanzung von Solitärbäumen auf den Baugrundstücksflächen wird eine Strukturierung des Siedlungsbildes, eine frühzeitige Durchgrünung sowie attraktive Gestaltung des Wohnumfeldes erzielt. Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche erfolgt durch diese Festsetzung gleichzeitig die Gewährleistung der Begrünung der Stellplatzfläche (sh. Ziffer 1.3).

zu § 2) Öffentliche Flächen mit Pflanzbindung

Die Baumanpflanzung im Straßenraum erfolgt als zusätzliches raumbildendes Element zwecks Attraktivierung des Straßenbildes und Wohnumfeldes ergänzend zu den Pflanzbindungen auf den privaten Flächen.

17.0 KINDERSPIELPLATZ

Ein Kinderspielplatz wird im Bebauungsplangebiet Nr. W 35 nicht gesondert festgesetzt.

Für die Bereiche WA 1 und WA 2 wird ein Erfordernis nicht gesehen, weil die Nutzung mit Altenwohnungen erfolgt. Für den Bereich WA 3 (0,84 ha) wäre eine Spielplatzgröße von 8.400 m² x 0,4 (GFZ) x 2 v. H. = 67,2 m² erforderlich. Da im Plangebiet ausreichende Zwischenräume und private Grünflächen (die der Allgemeinheit auch zur Verfügung stehen sollen) vorhanden sind, wird auf eine gesonderte Festsetzung verzichtet. Außerdem ist im "östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. W 19 ein ausreichend dimensionierter Kinderspielplatz festgesetzt, der sich zur Mitbenutzung anbietet.

Infolge des Verzichts auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes ist ein entsprechend begründeter Ausnahmeantrag gemäß § 5 Abs. 2 Nds. SpPG bei der zuständigen Behörde gestellt und zugestimmt worden .

18.0 HINWEISE

Die Hinweise hinsichtlich der rechtlichen Grundlagen, Bodenfunde, Bodenbelastungen, zur Grünordnung sowie den externen Kompensationsmaßnahmen sind auf dem Bebauungsplan aufgeführt.

19.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind aus den Stellungnahmen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften in den Bebauungsplan zu übernehmenden nachrichtlihe Übernahmen nicht eingegangen.

20.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄß § 9 ABS. 6 BAUGB

Die Wasserflächen zur Herstellung von Gewässern III. Ordnung (G.III.O) sind gemäß § 128 NWG mit Verfügung des Landkreises Leer vom ..... - Az.: ..... - genehmigt worden und werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Einleitungserlaubnis des Oberflächenwassers in das Gewässer II. Ordnung "Warsingsfehnkanal" Nr. 111/119 wurde bereits mit Verfügung des Landkreises Leer vom 21.04.1994 - Az.: IV/68-sch-fe - im Rahmen der Oberflächenentwässerungsplanung zum Bebauungsplan Nr. W 19 erteilt.

21.0 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN:

Flächenbilanz

öffentliche Verkehrsflächen		0,32 ha
⇒ Straße-, Geh- und Radweg	0,30 ha 0,02 ha	
Private Grünfläche		0,28 ha
⇒ Gemeinbedarfsfläche einschl. Stellplatzfläche		
Gemeinbedarfsfläche einschl. Stellplatzfläche		0,85 ha
⇒ überbaubare und versiegelbare Fläche Freifläche	0,40 ha 0,45 ha	
Nettobauland		1,52 ha
⇒ überbaubare und versiegelbare Fläche Freifläche	0,80 ha 0,72 ha	
Plangebiet		***2,97 ha***

22.0 KURZFRISTIG ZU REALISIERENDE MAßNAHMEN

Kurzfristig zu realisierende Maßnahmen sind die Vermessung, die Herstellung der Baustraße, Anschlüsse der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.

23.0 KOSTEN UND FINANZIERUNG DER MAßNAHMEN

Die Kosten zur Erschließung des Plangebietes entsprechend dem BauGB werden teilweise von privater Seite geleistet. Die Kanalanschlußkosten werden gesondert veranlagt. Die Planungskosten werden ebenfalls teilweise von privater Seite übernommen. Die Gemeinde wird mit dem Bauträger einen Erschließungsvertrag abschließen.

24.0 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, besteht die Möglichkeit, daß die Gemeinde die §§ 45 oder 80 ff BauGB anwendet.

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß gemäß Ratsbeschluß vom 09. Juli 1997 zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 28. AUGUST 1997

GEMEINDE MOORMERLAND 16 LDKR. LEER

GEMEINDEDIREKTOR

Bearbeitet:

Aurich, 23.03.1996
10.04.1996
10.05.1996
12.09.1996
24.01.1997
15.03.1997
03.06.1997

Projektleitung:
(Herr Tjebben)

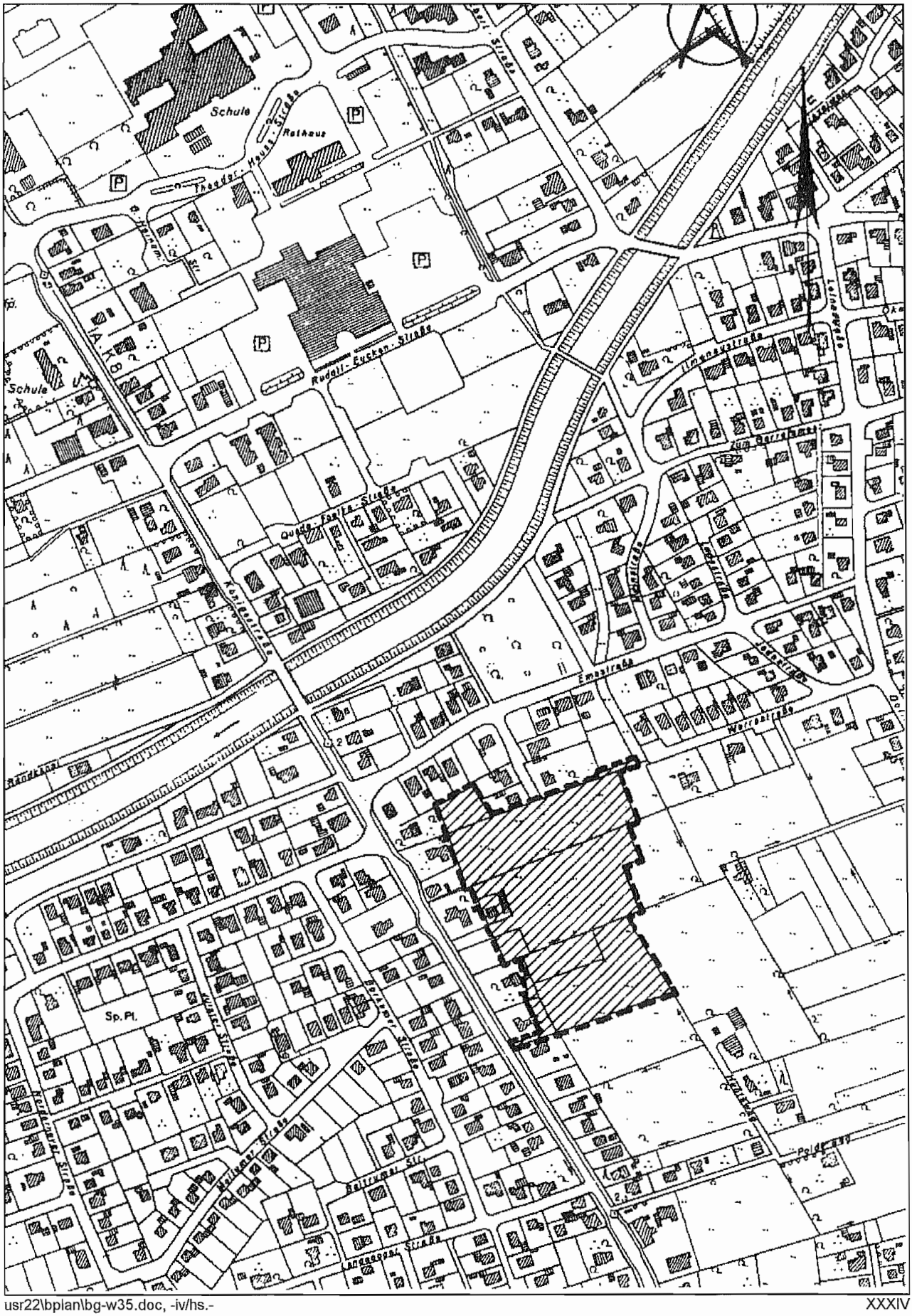
Projektbearbeitung: (Dipl.-Ing. Kubitscheck)

Ingenieurbüro

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

ANHANG

Abbildung 2 Grenze des Bebauungsplangebietes



WA(3) | I - Sb - E | 0,4 | (0,4) | TH max. 4,50 m | FH max. 10,00 m

WA(1) | I - O - H | GR 1200 m² | GF 1200 m² | TH max. 3,50 m | FH max. 7,50 m

WA(4) | I - O | 0,4 | (0,4)

III - a | GR 3000 m² | GF 7500 m² | TH max. 11,00 m | FH max. 15,00 m

WA(2) | I - O - H | GR 1000 m² | GF 1000 m² | TH max. 3,50 m | FH max. 7,50 m

Sachsenstraße

Königsstraße - K 8

gepl. Straße A

St

MSP

F/R

Bereich der Kompensation als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft hier: "Sekundärbiotop" gemäß Festsetzung im Bebauungsplan Nr. W 19

rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. W 19

Kinder -

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. W 35

hier: Satzungsbeschluß

Maßstab: 1 : 1.000 (Verkleinerung)

Gemeinde Moormerland
- Bauamt -

09.06.1997 IV / hs.