Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. W 35 1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. § 13A BAUGB

ORTSCHAFT WARSINGSFEHN

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM : LEER, JANUAR 2017

planungsbüro buhr
stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel 0491 - 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de

INHALTSÜBERSICHT

SEITE

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 1

2.0 ÖRTLICHE SITUATION 3

3.0 PLANUNGSVORGABEN 3

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG 3

3.2 BEBAUUNGSPLANUNG 4

4.0 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 4

4.1 BAULICHE NUTZUNG 4

4.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 4

4.1.2 Sonstige Sondergebiete 4

4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 5

4.2.1 Allgemeine Wohngebiete 5

4.2.2 Sonstiges Sondergebet „Altenwohn- und Pflegezentrum“ 5

4.3 BAUWEISE 5

4.3.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 5

4.4 VERKEHR 6

4.5 IMMISSIONSSCHUTZ 6

4.5.1 Vorhandene Situation 6

4.5.2 Planerische Auswirkungen 6

4.6 NATUR UND LANDSCHAFT 6

4.6.1 Vorhandene Situation im Plangebiet 6

4.6.2 Planerische Auswirkungen der 1. Änderung 7

4.6.3 Artenschutz 7

5.0 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN 8

6.0 VER- UND ENTSORGUNG / SONSTIGE INFRASTRUKTUR 8

6.1 GRÜNFLÄCHEN 8

6.2 WASSERVERSORGUNG 8

6.3 ABWASSERBESEITIGUNG 8

6.4 NIEDERSCHLAGSWASSER 8

6.5 GAS- UND STROMVERSORGUNG 9

6.6 BRANDSCHUTZ 9

6.7 ABFALLENTSORGUNG 9
6.8 FERNMELDETECHNISCHE VERSORGUNG 9
6.9 SONDERABFÄLLE 9
6.10 ABFALLRECHTLICHE BELANGE 9
7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE 10
7.1 RECHTSGRUNDLAGEN 10
8.0 PLANVERFASSER 11

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABB. 1 : ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB: 1 : 25 000 12
ABB. 2 : AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUGSPLAN 1999, MAßSTAB : 1 : 5.000 13
ABB. 3 : ÜBERSICHTSPLAN ZU DER KOMPENSATIONSFLÄCHE, MAßSTAB 1 : 25.000 14
ABB. 4: KOMPENSATIONSFLÄCHENBEDARF 2.000 M², FLURSTÜCK 10/8 (5.354 M²), 10/5 (2.702 M²), FLUR 16 , GEMARKUNG VEENHUSEN, ∑ = 8.056 M² (WP RD. 0,25), MAßSTAB : 1 : 1.000 15

ANLAGE

BEBAUUNGSPLAN W 35, 1. ÄNDERUNG,
NOTWENDIGE STELLPLÄTZE LT. RICHTZAHLEN FÜR DEN EINSTELLPLATZBEDARF

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Moormerland hat 1997 in der Ortschaft Warsingsfehn östlich der „Königsstraße" K 8 und südlich der „Emsstraße" eine bis dahin landwirtschaftlich genutzte Fläche der Bebauung zugeführt. Mit dem Bebauungsplan Nr. W 35 wurden Festsetzungen getroffen, für die Wohnbebauung und Flächen für den Gemeinbedarf zur Errichtung von kirchlichen und sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen.

Die Umsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. W 35 sind zwischenzeitlich erfolgt und somit die mögliche Bebauung ausgeschöpft.

Das Altenwohn- und Pflegezentrum Eben-Eser e.V. betreibt nunmehr seit über 10 Jahren ein Alten- und Pflegeheim in Moormerland-Warsingsfehn, Sachsenstraße 17. Der e.V. ist auch Eigentümer der Liegenschaften.

Das Heim ist im Laufe der Jahre mehrmals erweitert worden. Zum einen ist die Bettenzahl von anfänglich 45 Plätzen auf 62 gestiegen. Zum anderen wird zusätzlich eine Tagespflege mit 15 Plätzen angeboten. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Altenwohnungen, die durch den ambulanten Dienst des Trägers versorgt werden.

Der Bedarf der Versorgung für Menschen mit Demenz ist in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Die Begründung dafür ist hauptsächlich in den demographischen Wandel zu suchen.

In dem Angebot des Trägers, soll eine komplette Rundumversorgung als Erweiterungsbaustein angeboten werden.

Eine spezielle Einrichtung für Menschen mit Demenz gibt es in Moormerland bislang nicht.

Angestrebt ist eine eigenständige räumliche und organisatorische Gestaltung des Funktionsbereiches. Die Anbindung vom Haupthaus aus und die Einfügung in dem Bereich der Parkanlage erfüllen alle Voraussetzungen der Wohn-, Pflege-, Beschäftigungsräume und Aufenthaltsgelegenheiten im Freien.

Eine Anbindung an das Haupthaus ist zwingend erforderlich, da die Versorgung durch das Haupthaus sichergestellt werden muss. (Anbindung Küche, Rufanlage, Brandmeldeanlage, Personaleinsatz etc.).

Es ist vorgesehen, das integrative Versorgungszentrum weiter zu entwickeln und den Erfordernissen anzupassen. Das vielseitige, bestehende Angebot des Altenwohn- und Pflegezentrums „Eben-Eser" mit Pflegeheim, Tagespflege, ambulante Pflege, betreutes Wohnen und in Kooperation mit einer Ärztin, Palliativversorgung und Therapeuten-Team wird dadurch zielstrebig den Anforderungen entsprechend ergänzt.

Weil die Möglichkeit der Integration von gerontopsychiatrisch Pflegebedürftigen in Gestalt einer Mischbelegung im bisherigen Bestand der Wohn-/Pflegebereiche nicht möglich ist, soll nach neueren Erkenntnissen integrativer Versorgungsmodelle bei stark verwirrten alten Menschen eine gesonderte Pflegeeinrichtung geschaffen werden.

Auf der verbleibenden Parkfläche (Grünanlage) bleibt genügend Platz, um einen Aufenthalt im Freien zu gewähren. Obwohl die gesamte Fläche als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt ist, wird mit der vorgesehenen baulichen Anlage nur die nördliche Hälfte überbaut.

Da die vorliegende Planung der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB dient, erfolgt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans W 35 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bestimmungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind.

a) §13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 BauGB

BEDINGUNG:

Umfang der zulässigen Grundfläche < 20.000 m², ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang

INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. W 35:

Nachweis zulässige Grundfläche gem. § 13a BauGB:

Bebauungsplan Nr.	Nutzungsart	Nutzungs-art m²	GFZ	Grund-fläche m²	zul. Grund-fläche m²		Differenz + / - (m²)
W 35 -1. Änd.	WA (1 - 4)	15.523	0,4	6.209,20			
	SO	11.058	0,8	8.846,40			
			Ergebnis:	**15.055,60**	**20.000**	**≤**	**-4.944,40**

Andere Pläne im direkten engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.

ERGEBNIS:

Bedingung erfüllt, da der Umfang der zulässigen Grundfläche mit gesamt 15.055,60 m² kleiner als 20.000 m² ist.

b) §13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 4 BauGB

BEDINGUNG:

Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.

Folgende Vorhaben kommen bei dieser Planung nach der Anlage 1 UVPG in Betracht:

Nr. 18.8 i. V. m. 18.7 Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen

Pflicht zur Allgemeinen Vorprüfung (Spalte 2) bei > 20.000 m² Grundfläche

UVP – Pflicht > 100.000 m² Grundfläche

INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES W 35:

Bei der unter a) aufgeführten möglichen Bebauung sind 15.055,60 m² als max. zulässige Ausnutzung festgesetzt und somit ist die UVP – Pflicht unterschritten.

ERGEBNIS:

Somit ist eine Allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich und folglich besteht keine UVP-Pflicht.

c) §13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 5 BauGB

BEDINGUNG:

Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000-Gebiete)

INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS W 35:

Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

ERGEBNIS:

Bedingung erfüllt

Da alle Bedingungen erfüllt sind, kann die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 35 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

2.0 ÖRTLICHE SITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 35 bleibt auch mit der 1. Änderung unverändert. Die Änderungen beziehen sich auf kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Mit der Festsetzung „Sonstige Sondergebiet" (SO) ist die Zweckbestimmung als „Altenwohn- und Pflegezentrum" vorgenommen worden.

Die Flächen nördlich, westlich und südlich des sonstigen Sondergebietes (SO) sind gekennzeichnet durch die vorhandene Straßenrandbebauung entlang der Sachsenstraße. Die vorhandenen Gebäude sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W 35 erstellt worden. Die Bebauung erfolgte weitestgehend in eingeschossiger Bauweise. Die Grundstücke sind teilweise recht klein geschnitten. Für diese Bereiche entfällt die Festsetzung der Geschossfläche weil mit der Festlegung der Trauf- und Firsthöhe und Zahl der Vollgeschosse mit I die Ausnutzung geregelt ist.

Im Süden an den Bebauungsplan Nr. W 35 angrenzend wurde im letzten Jahr ein Neubaugebiet erschlossen. In diesen Bereichen hat sich eine Bebauung aus Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern entwickelt.

3.0 PLANUNGSVORGABEN

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 1999 der Gemeinde Moormerland stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 35 als Wohnbaufläche dar. Auch die umgebenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs soll nunmehr die bisherige „Gemeinbedarfsfläche" als „Sonstiges Sondergebiet" und die Zweckbestimmung mit „Altenwohn- und Pflegezentrum" festgesetzt werden. Somit steht ein Teil der vorliegenden Planung im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moormerland.

Da die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans durch die verbesserte Bereitstellung als „Sonstige Sondergebiet" (SO) insbesondere der Innenentwicklung der Gemeinde Moormerland in der Ortschaft Warsingsfehn im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

Dies bedeutet weiterhin, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan, die derzeit von den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan abweichen, im Wege einer Berichtigung gem. § 13a BauGB anzupassen sind, ohne das dazu ein eigenständiges Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans erforderlich wird.

3.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 35 setzt für die Weiterentwicklung des Altenwohn- und Pflegezentrums eine noch unbebaute Fläche als „Sonstiges Sondergebiet" (SO) fest, die bisher als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ausgewiesen war. Dort ist eine Bebauung zulässig, in abweichender Bauweise (a), ohne Längenbeschränkung. Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 2,4 festgesetzt. Hiermit ist die Umsetzung der geplanten Erweiterung möglich.

4.0 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 BAULICHE NUTZUNG

4.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Bebauungsplan Nr. W 35 wurde seinerzeit die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche gewählt. Dem Wunsch der Gemeinde entsprechend ist nunmehr die Festsetzung als „Sonstige Sondergebiet" (SO) vorgesehen.

4.1.2 SONSTIGE SONDERGEBIETE

Unter Berücksichtigung des Bestandes und deren Nutzung sieht die Gemeinde die bisherige Festsetzung mit „Flächen für den Gemeinbedarf" als nicht mehr gegeben an. Somit erfolgt nunmehr die Festsetzung „Sonstige Sondergebiet" (SO) und die Zweckbestimmung als „Altenwohn- und Pflegezentrum".

Die zur Planung anstehende Nutzung ist als in sich abgeschlossene Einheit für demenziell erkrankte Menschen vorgesehen. Das Flurstück 176/22 wird im Verbund mit der baulichen Anlage eingezäunt und bietet somit den Schutzbedürftigen Personen eine innere und äußere Nutzung in einer geschützten Atmosphäre. Da sich das geplante Gebiet hinsichtlich der Art der Nutzung wesentlich von den anderen Baugebietstypen gem. §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet, wird das Gebiet als „Sonstige Sondergebiet" (SO) mit der Zweckbestimmung „Altenwohn- und Pflegezentrum" festgesetzt.

Das bestehende „Altenwohn- und Pflegezentrum" dient der Unterbringung als Vollzeit-, Tages- und Kurzzeitpflege einschließlich zugehöriger Nutzungen. In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der „Zweckbestimmung A" sind gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 11 BauNVO insbesondere folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Errichtungen für die Vollstationäre-, Tages- und Kurzzeitpflege
- Service-Einrichtungen, Büro-, Schulungs- und Sozialräume
- Gemeinschaftseinrichtungen
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und kirchliche Zwecke
- Betreutes Wohnen
- Stellplätze für den durch die Nutzungen verursachten Bedarf sind im nordwestlichen Teil ausreichend vorhanden und für das betreute Wohnen ist eine Tiefgarage vorhanden.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig, die im Sinne von § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete) das Wohnen nicht stören.

Die sonstigen in einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Vor diesem Hintergrund dient die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes der eindeutigen Absicherung des Planungszieles der Gemeinde für diesen Teil des Plangebietes. In dem Sonstigen Sondergebiet sind nur Stellplätze für den durch die Nutzungen verursachten Bedarf zulässig.

Weitergehende Festsetzungen sollen nicht getroffen werden, da insbesondere die bauliche Ausgestaltung der Gebäude und der Außenanlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen ist.

4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

4.2.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

Die im Norden, Westen und Süden bestehenden Festsetzungen werden in die 1. Änderung mit einbezogen und hinsichtlich der Grundflächenzahl neu festgesetzt. Die Geschossflächenzahl entfällt, weil mit der Zahl der Vollgeschosse I sowie der Trauf- und Firsthöhe eine eindeutige Regelung besteht.

4.2.2 SONSTIGES SONDERGEBET „ALTENWOHN- UND PFLEGEZENTRUM“

Das Maß der baulichen Nutzung für das Sonstiges Sondergebiet (SO) orientiert sich an den Bestand und der geplanten Erweiterung, die als Pflegeeinrichtung im wesentlichem den demenzerkrankten Bewohnern dienen soll.

Auf Grundlage der bisherigen Planungen und Festsetzungen werden innerhalb des Sonstiges Sondergebietes (SO) die Grundflächenzahl mit 0,8 und die Geschoßflächenzahl mit 2,4 für die Bebauung festgesetzt.

Dieses entspricht den Vorgaben des §17 BauNVO als Obergrenze.

Für den neuen südlichen Bereich wird

- die Zahl der Vollgeschosse mit II,
- die Bauweise als abweichende = mit a,
- und die Firsthöhe mit max. = 9,00 m
- und die Traufhöhe mit max. = 8,00 m

festgesetzt.

Hiermit soll eine gestaffelte Anpassung an dem westlich angrenzenden Bestand erfolgen und Rechnung getragen werden.

4.3 BAUWEISE

Die Bauweise entspricht dem bereits vorhandenen Bestand in dem Planungsgebiet und wird gem. § 22 (2) BauNVO als abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von über 50 m errichtet werden.

4.3.1 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in dem Sonstigen Sondergebiet lässt insbesondere für die Erweiterungsfläche einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zu, wobei sich die Festsetzung der Baugrenzen soweit möglich an den vorhandenen Bestand und den geplanten Straßen-

verkehrsflächen orientiert. Dies findet insbesondere seinen Ausdruck in den in der Regel 3 m breiten nicht überbaubaren Bereichen zu den bestehenden Erschließungsstraßen.

4.4 VERKEHR

Die Umsetzung der Erschließungs- und Abwasseranlagen sind seinerzeit durchgehend nach dem mit der Gemeinde festgelegtem Erschließungskonzept ausgeführt und übergeben worden.

Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich. Tangierende Gartenwege innerhalb der Parkanlage werden den geplanten Bauvorhaben angeglichen.

4.5 IMMISSIONSSCHUTZ

4.5.1 VORHANDENE SITUATION

Durch die Lage des Planungsgebietes an einer Stichstraße zur inneren Erschließung sind die Belastungen durch Verkehrslärm nicht zu prüfen. Sonstige Emissionsquellen wie landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung oder Gewerbebetriebe mit relevanten Emissionen sind nicht im Geltungsbereich oder der Umgebung vorhanden.

4.5.2 PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich auf Grund der Erweiterung der überbaubaren Fläche des sonstigen Sondergebietes keine immissionsschutzrechtlich relevante Veränderung der Situation.

Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung werden keinen Umfang erreichen, der über das für ein Wohngebiet übliche und verträgliche Maß hinausgeht. So ist mit einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrsdichte nicht zu rechnen. Dies ist insbesondere deshalb nicht der Fall, da in dem geplanten Baukörper demenziell erkrankte und pflegebedürftige Menschen wohnen werden, die selbst nicht mehr am motorisierten Straßenverkehr teilnehmen können. Auch der zu erwartende Personal- und Besucherverkehr wird sich auf den Tageszeitraum beschränken, so dass Beeinträchtigungen innerhalb des Nachtzeitraums nicht zur erwarten sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplans NR. W 35 keine Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten ist.

4.6 NATUR UND LANDSCHAFT

4.6.1 VORHANDENE SITUATION IM PLANGEBIET

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. W 35 handelt es sich bei dem Änderungsbereich um eine Parkanlage sowie eine private Grünfläche mit textlichen Festsetzungen für Gehölzanpflanzungen.

Gebietsheimische Bäume wurden entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze gepflanzt. Eine alte vitale Eiche (70 bis 80 cm Stammdurchmesser) wurde an der Nordseite der Parkanlage in der Nähe des Hochbaukomplexes des Altenwohn- und Pflegezentrums erhalten.

Der für die Überbauung vorgesehene zentrale Bereich der Parkanlage wurde hügelförmig mit Rasen- und Beetflächen, einem Wege- und Platzsystem und strukturierenden Ziergehölzen gestaltet.

4.6.2 PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN DER 1. ÄNDERUNG

Die wertgebenden gebietsheimischen Bäume bleiben erhalten.

Für das sonstige Sondergebiet (SO) wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Für die Grundstücksfläche mit 2.710 m² bedeutet die Gesamtversiegelung von insgesamt max. 2.168 m² als Eingriff in das Schutzgut Boden (stark überprägter Auffüllboden). Mit der Entfernung von Ziergehölzen, Gartenblumen und Rasenflächen (Schutzgut Pflanzen) sowie für die anderen Schutzgüter werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Für den stark überprägten Boden, wird das Kompensationserfordernis in einem Verhältnis mit 1 : 1 angesetzt. Bei der ermöglichten Versiegelung von 2.168 m² Fläche, besteht daher ein Kompensationsflächenerfordernis von 2.168 m.

Zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden die Flurstücke 10/8 (5.354 m²) und 10/5 (2.702 m²) der Flur 16 in der Gemarkung Veenhusen am Birkhahnweg zugeordnet. Die nördliche Hälfte des Flurstückes 10/8 und das Flurstück 10/5 wurden noch vor rd. 10 Jahren als Schafweide genutzt. Nach der Nutzungsaufgabe haben sich vorwiegend Moor-Birken (Höhe bis 4 Meter) und Brombeeren sowie Ebereschen und vereinzelt Späte Traubenkirschen angesiedelt (Sonstiger Pionierwald). Der Schafzaun ist stark eingewachsen auf der Fläche verblieben. Der südliche Teil des Flurstückes 10/8 besteht aus einem Hochmoorsockel (in Teilabschnitten abgetorft) mit einem älteren Moorwaldbestand. Auch auf dieser Fläche überwiegen die Moor-Birken (Höhe bis 8 Meter) neben Ebereschen, Stiel-Eichen, Faulbaum, Ohr-Weiden, Brombeeren, Haselnuss und Späten Traubenkirschen.

Die mäßige Aufwertungseignung der Kompensationsflächen wird mit der zur Verfügungsstellung der rd. vierfachen Flächengröße also im Verhältnis 1 : 4 ausgeglichen.

Das Kompensationsflächenerfordernis von 2.168 m² steht somit den insgesamt 8.056 m² großen Kompensationsflächen gegenüber. Neben der Eigentumsübertragung sind die Entfernung der Schafzaunreste und die Rodung der gebietsfremden Späten Traubenkirschen vorgesehen. Als Entwicklungsziel sollte ein naturnaher Moorwald mit vollständiger Nutzungsaufgabe stehen. Großflächige Vernässungen im Zusammenhang mit den angrenzenden Naturschutzflächen, können nach dem Erwerb weiterer Nachbarflächen erfolgen. Die Eigentumsübertragung an die Gemeinde Moormerland ist bereits notariell in der Vorbereitung.

4.6.3 ARTENSCHUTZ

Die geplanten Überbauungen beschränken sich auf die intensiv gepflegte Parkanlage. Von der Baufeldräumung sind Rasen-, Beet- und Pflasterflächen sowie Ziergehölze und –blumen betroffen. Die gebietsheimischen Bäume bleiben erhalten. Aufgrund der anthropogen geprägten Nutzungsstruktur dieses Wohn- und Grünanlagen und den damit verbundenen Störungen sind keine Lebensräume für störungsempfindliche Tierarten betroffen.

Zur Berücksichtigung des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) wurde die Baufeldräumung bereits im Winter bis zum 28.Februar 2015 durchgeführt.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf geschützte Tier- oder Pflanzenarten und entsprechende artenschutzrechtliche Betroffenheiten werden daher nicht erwartet.

5.0 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Flächenbilanz in m² (digital ermittelt) Nutzungsart	vorh. Nutzung		gepl. Nutzung		Gesamt	
	m²	%	m²	%	m²	%
Allg. Wohngebiete (WA 1 - 4); GFZ 0,4	15.523	52,01			15.523	52,01
Sonstige Sondergebiete			11.058	37,05	11.058	37,05
Gemeinbedarfsflächen	8.349	27,97	-8.349	-27,97	0,000	0,00
Verkehrsflächen	3.266	10.94			3.266	10.94
Grünflächen	2.709	9,08	-2.709	-9,08	0,000	0,00
davon:						
private Grünflächen	2.709	100,00	-2.709	-100,00		
	29.847	100,00			29.847	100,00

6.0 VER- UND ENTSORGUNG / SONSTIGE INFRASTRUKTUR

6.1 GRÜNFLÄCHEN

Durch die Ausweitung des sonstigen Sondergebietes in südlicher Richtung in dem Parkbereich hinein soll letztendlich nur der nördliche Bereich bebaut werden. Der südliche Teil soll als Parkanlage weiter genutzt werden, weil die an Demenz Erkrankten auch Lebensraum im Außenbereich nutzen sollen.

6.2 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen gesichert.

Eine Ergänzung vom Haupthaus aus wird für den Erweiterungsbau erfolgen.

6.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Das Gebiet wird im Trennsystem über die gemeindliche Kläranlage entsorgt. Die bereits bebauten Grundstücke sind voll angeschlossen. Die bestehenden Gebäude Sachsenstr.17 u.17b sind in freien Gefälle westlich und nördlich an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Nur das Kellergeschoß des Gebäudes 17 ist über die Pumpstation des Heimbetriebes angeschlossen. Diese Pumpstation ist mit 2 Pumpen im Wechselbetrieb ausgestattet. Der Erweiterungsbau wird an diese Pumpstation angeschlossen und somit die Abwassereinleitung in das öffentliche Netz sichergestellt.

6.4 NIEDERSCHLAGSWASSER

Zur Planung der Entwässerung der Grundstücke, Straßen und Wege wurde seinerzeit ein gesondertes Oberflächenentwässerungskonzept erstellt und ausgeführt. Danach wird das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken erfasst und in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet. Zur Drosselung des Abflusses

wurde ein Regenrückhaltebecken im östlichen Bereich des Bebauungsplanes NR. W 35 erstellt. Das Regenwasserrückhaltebecken wurde zwischenzeitlich noch durch eine direkte Ab- bzw. Überlaufleitung an den „Sauteler Kanal" angeschlossen. Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich hier keine relevanten Änderungen. Das Oberflächenwasser von dem geplanten Gebäude soll über Rigolen mit einer Überlauffunktion an das Regenwasserrückhaltebecken angeschlossen werden.

6.5 GAS- UND STROMVERSORGUNG

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE) und wird für den Anbau vom Bestand aus ergänzt.

6.6 BRANDSCHUTZ

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

6.7 ABFALLENTSORGUNG

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Leer.

6.8 FERNMELDETECHNISCHE VERSORGUNG

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

6.9 SONDERABFÄLLE

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6.10 ABFALLRECHTLICHE BELANGE

Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung, Abfälle sind einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten, Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bet Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden, Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen gegebenenfalls genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen").

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

8.0 PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 35 erfolgte im Auftrage des Veranlassers im Einvernehmen mit der Gemeinde Moormerland.

Das Kapitel 4.6 NATUR UND LANDSCHAFT wurde erstellt von:

Garten- und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Landespflege
Gerhard Liebert
Kippweg 1
26605 Aurich-Wiesens

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 35 erfolgte im Auftrage der Gemeinde Moormerland durch:

planungsbüro buhr

DATUM, 17. JULI 2017

PLANVERFASSER

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom **30. März 2017** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 17. JULI 2017

GEMEINDE MOORMERLAND LKR. LEER

BÜRGERMEISTERIN

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

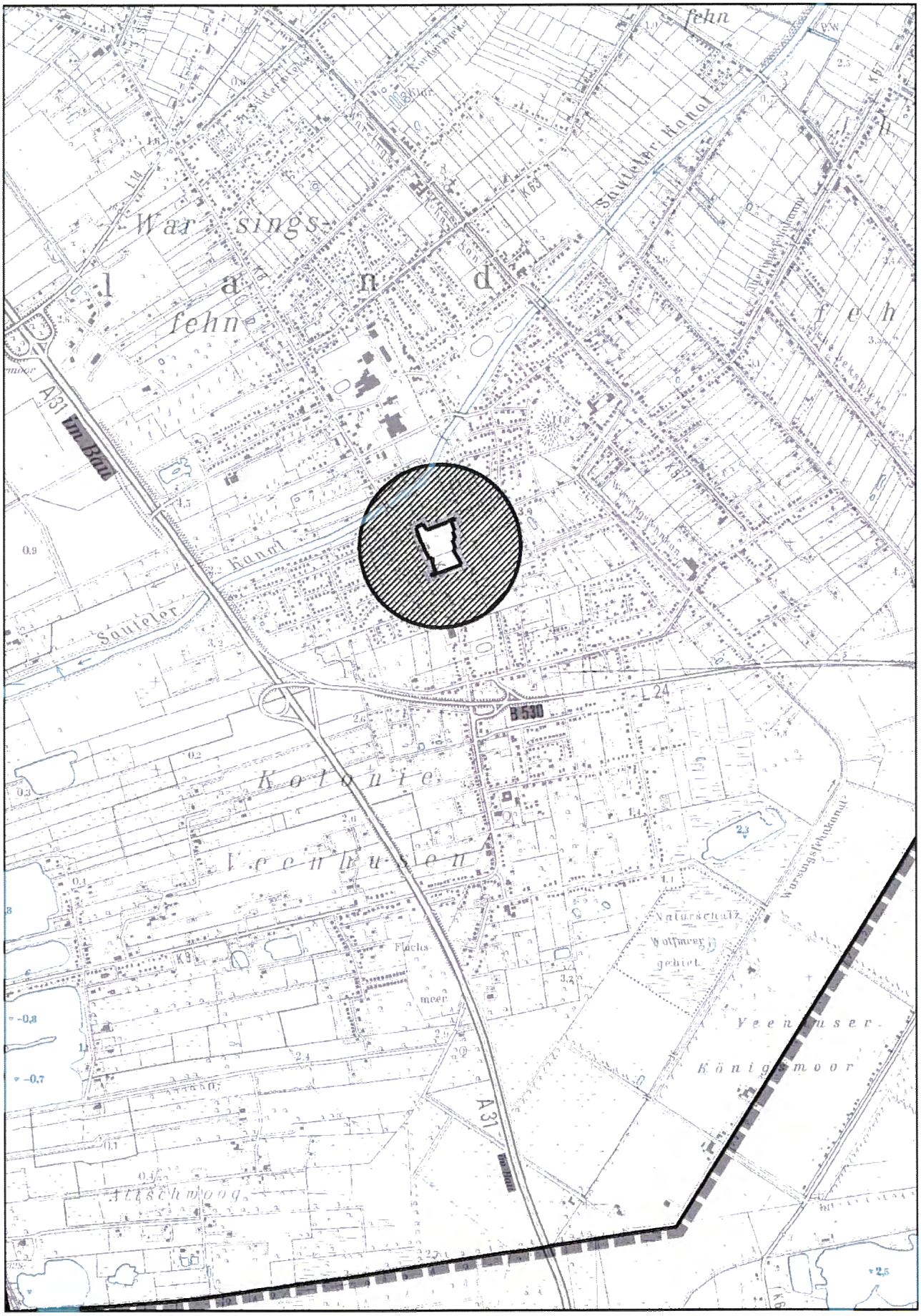


ABB. 2: AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUGSPLAN 1999, MAßSTAB: 1 : 5.000

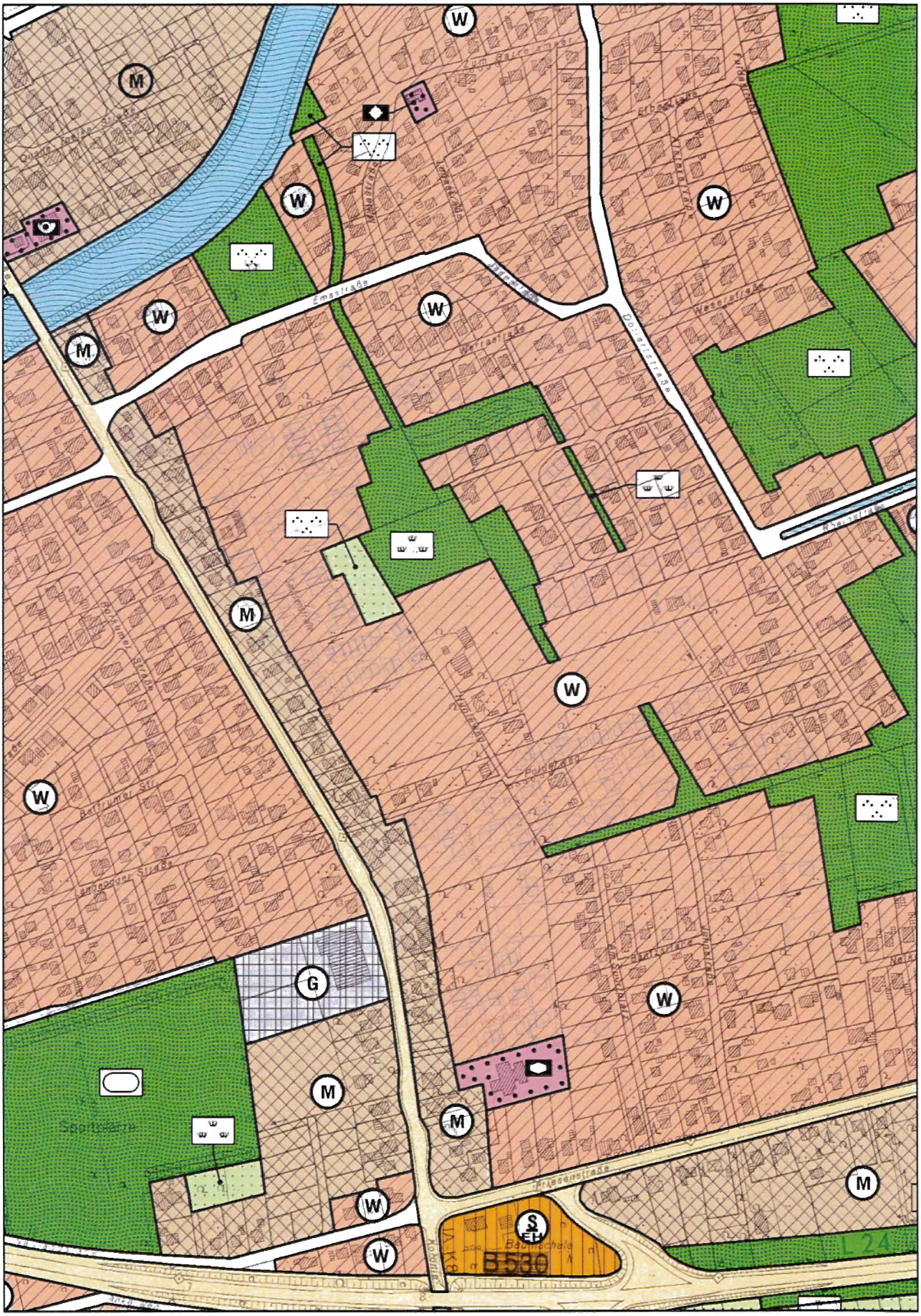


ABB. 3 : ÜBERSICHTSPLAN ZU DER KOMPENSATIONSFLÄCHE, MAßSTAB 1 : 25.000

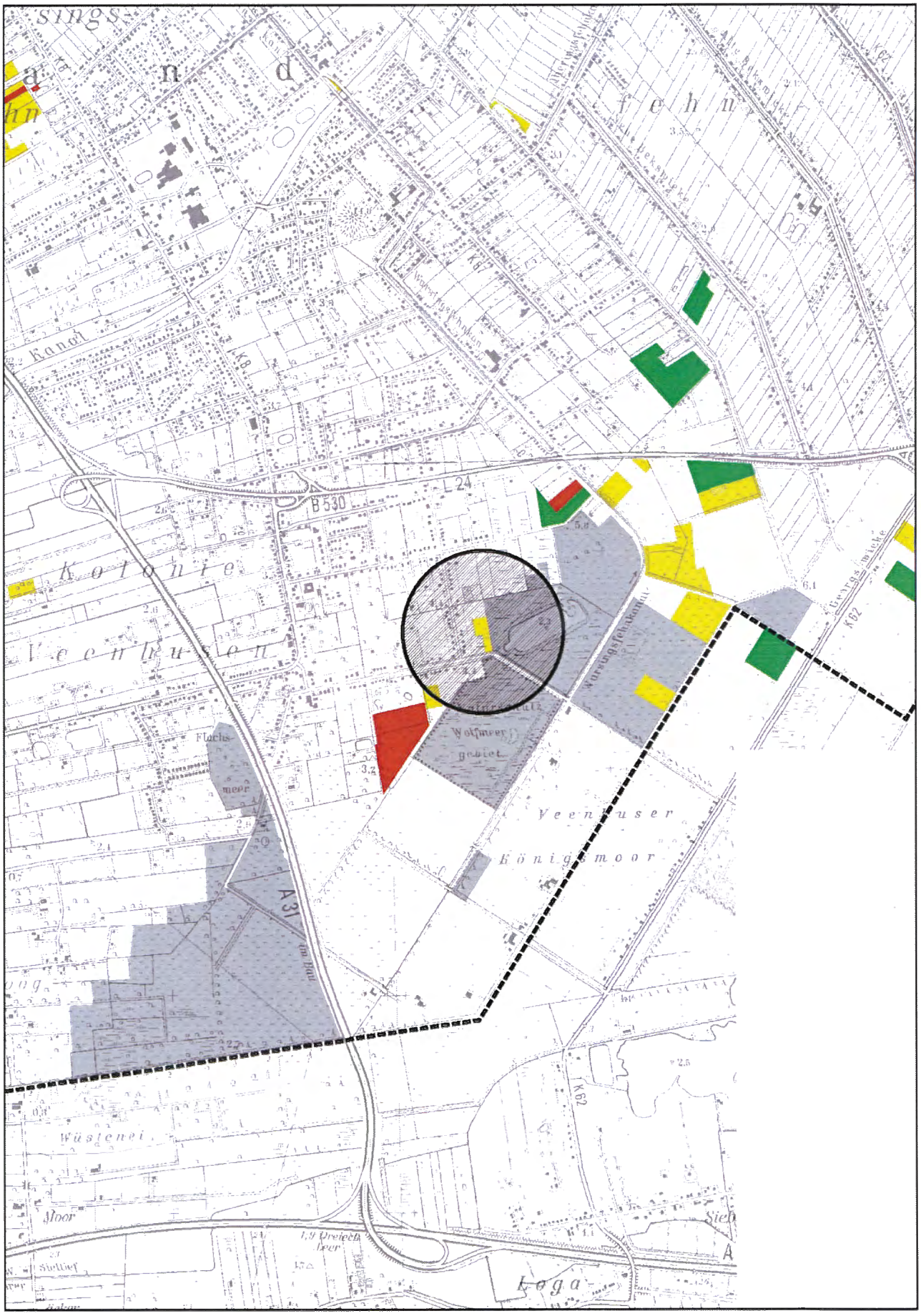
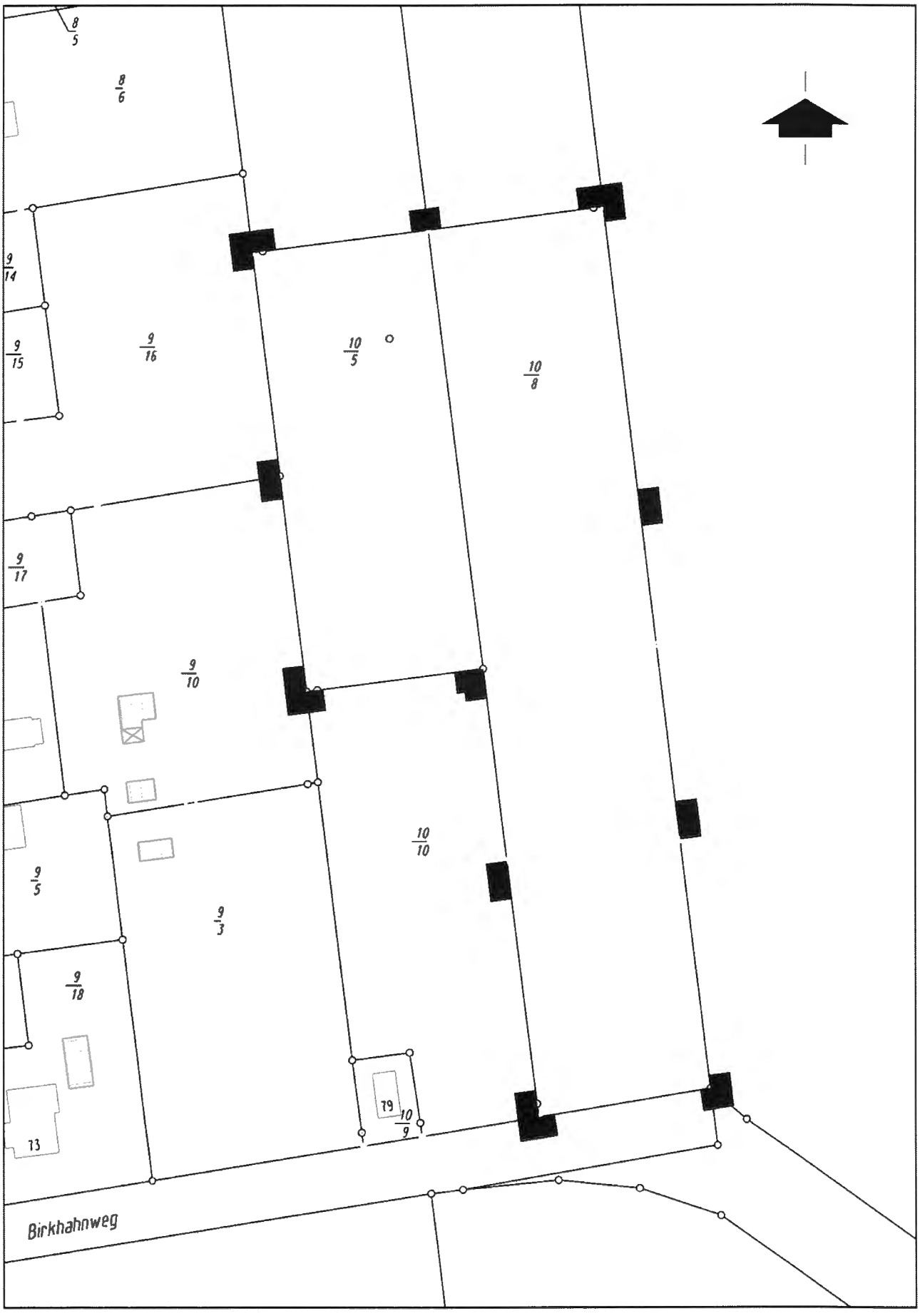


ABB. 4: KOMPENSATIONSFLÄCHENBEDARF 2.000 M², FLURSTÜCK 10/8 (5.354 M²), 10/5 (2.702 M²), FLUR 16, GEMARKUNG VEENHUSEN, Σ = 8.056 M² (WP RD. 0,25), MAßSTAB: 1 : 1.000



Anlage: Bebauungsplan W 35, 1. Änderung - Notwendige Stellplätze lt. Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf

Lfd.-Nr.	Flurstück	Größe m²	Eigentümer	Nutzung	Zuordnung lt. Richtzahlen -	Stellplätze erf.	 vorh.	Verteilung im B-Plan
1	137 /43	867	Christliche Gemeinschaftspflege	Parkplatz	-	-	-	
1	137 /43	867	Christliche Gemeinschaftspflege	Parkplatz	-	-	-	
2	137 / 44	1.718	Christliche Gemeinschaftspflege	Versammlungsgebäude (Kirche)	lt. 4.3 = 1 Stellpl. je 20-30 Sitzpl. 200/i.M.25 =	8	28	28
3	137 / 46	275	Eigentümergemeinschaft 17a und 17b	Zufahrt Tiefgarage	-	-	-	
4	137 / 47	521	Eigentümergemeinschaft17a	Alten-Wohnungen-Büro	lt. 1.3 = 0,2 je Wohn., 6 Wohn x 0,2 = Büro	2 2	4	4
5	137 / 48	1. 461	Eigentümergemeinschaft 17b	Alten-Wohnungen-Tiefgarage	lt. 1.3=0,2 je Wohn., 23 x 0,2	5	18	18
6	137 / 49	3. 518	Altenwohn- und Pflegezentrum Eben-Eser (AWPZ)	Heimbetrieb und Tagespflege	lt. 1.9= 1 St. Je 8-15 Betten bei 62 Betten /11,5 Für Besucher 1 ST. /2 Mitarbeiter 60 / 2 Schichten	6 30	12	20
7	176 / 16	73	AWPZ	Einfahrt Anlieferungsweg	-	-	-	
8	176 / 22	2. 710	AWPZ - Planung Erweiterung und Demenzabteilung	Parkplätze bereits vorhanden	lt. 1.9 = 1St. je 8 - 15 Betten bei 18 Betten / 11,5 i.M.	2	8	
					Gesamt erforderlich	55		
					Gesamt vorhanden		70	
					Verteilung in B-Plan			**70**

Stellplätze erforderlich = 55/ Stellplätze Vorhanden = 70/ Überhang = **15**