# Gemeinde Moormerland

## BEGRÜNDUNG
## ZUM
## BEBAUUNGSPLAN NR. W 39

ORTSCHAFT WARSINGSFEHN

---

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

---

DATUM: RASTEDE, JUNI 2007

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach**

OLDENBURGER STR. 211 - 26180 RASTEDE
TEL.: 04402/911630 - FAX: 04402/911640
E-MAIL: INFO@DIEKMANN-MOSEBACH.DE

2. AUSFERTIGUNG

## *INHALTSÜBERSICHT* *SEITE*


1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG ..... 1

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN ..... 1

2.1 KARTENMATERIAL ..... 1

2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH ..... 1

2.3 NUTZUNGSSTRUKTUR ..... 1

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE ..... 2

3.1 LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP) ..... 2

3.2 LANDSCHAFTSPROGRAMM ..... 2

3.3 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP) ..... 2

3.4 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LRP) ..... 2

3.5 LANDSCHAFTSPLAN (LP) ..... 3

3.6 SCHUTZGEBIETE ..... 3

3.7 STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG ..... 3

3.8 STAND DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG ..... 3

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE ..... 3

4.1 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES ..... 3

4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT ..... 4

4.3 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES (SCHALLIMMISSIONEN, AUSGEHEND VON DER K 63) ..... 4

4.4 ALTABLAGERUNGEN ..... 5

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. W 39 ..... 5

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG ..... 5

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG ..... 5

5.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ..... 6

5.4 VERKEHRSFLÄCHEN ..... 6

5.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen ..... 6
5.4.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ..... 6
5.4.3 Sichtfelder ..... 6
5.5 GRÜNFLÄCHEN ..... 6
5.5.1 Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“ ..... 6
5.5.2 Grünfläche, Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ..... 7
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR ..... 7
7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE ..... 8
7.1 RECHTSGRUNDLAGEN ..... 8

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

*ABB. 1: ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB: 1 : 25 000 ..... 11*
*ABB. 2: AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUGSPLAN 1999, MAßSTAB: 1 : 10 000 ..... 12*

# 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt, für einen Teilbereich innerhalb der Siedlungsstrukturen Warsingsfehns zwischen der Hemme-Janssen-Straße und der Edzardstraße den Bebauungsplan Nr. W 39 aufzustellen. Der Bereich hat sich bereits überwiegend aus den Festsetzungen des bis dahin gültigen Bebauungsplanes Nr. W 13 aus dem Jahr 1976 als ruhiges Wohngebiet entwickelt. Hinsichtlich einer zeitgemäßen städtebaulichen Zielsetzung, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, werden mit der Neuaufstellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung geschaffen. Im Weiteren erfolgt mit der aktuellen Bauleitplanung eine Anpassung an die gegenwärtige Rechtslage.

Entsprechend den oben getroffenen Aussagen werden innerhalb des Geltungsbereiches allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt, das zulässige Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise bleiben entsprechend dem bis dato gültigen Bebauungsplan bestehen, um eine gleichmäßige Entwicklung in Übereinstimmung mit den umliegenden Strukturen zu gewährleisten. Dementsprechend wird eine Grundflächenzahl von GRZ=0,4 und eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,8 bei einer zulässigen zweigeschossigen, offenen (o) Bauweise festgesetzt. Mit der Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke unter Berücksichtigung des Bestandes und der umliegenden städtebaulichen Strukturen ermöglicht. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bzw. der Beeinträchtigung bestehender Nutzungen werden für die bisher unbebauten, „inneren" Bereiche Festsetzungen zur Begrenzung der Bauhöhen sowie zu den zulässigen Nutzungsarten getroffen. Die vorhandenen Grünflächen (Parkanlage, Kinderspielplatz) sowie die Erschließungsstraßen (Robert-Koch-Straße, Graf-Zeppelin-Straße, Edisonstraße, Gutenbergstraße) werden planungsrechtlich gesichert. Hinsichtlich der Lage des Plangebietes an der Kreisstraße K 63 (Hemme-Janssen-Straße) wurde im Rahmen der aktuellen Planung eine überschlägige Berechnung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen gem. DIN 18005 durchgeführt (s. Anlage u. Kap. 3.6). Ausgehend von der prognostizierten Immissionssituation vor Ort sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu erwarten.

# 2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

## 2.1 KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. W 39 wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten, digitalen Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

## 2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. W 39 befindet sich in der Gemeinde Moormerland im Westen der Ortschaft Warsingsfehn. Er umfasst einen Abschnitt zwischen der Edzardstraße im Norden und der Hemme-Janssen-Straße (Kreisstraße K 63) im Süden. Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 2.3 NUTZUNGSSTRUKTUR

Innerhalb des Plangebietes wird das städtebauliche Bild überwiegend durch Einfamilienhäuser, aber auch durch Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt. In zentraler Lage befindet sich ein begrünter Spielplatz, der fußläufig zu erreichen ist. Im westlichen Randbereich schließt sich ein innerörtlicher Grünzug an, der als Parkanlage mit Fuß- und Radweg gestaltet ist.

# 3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

## 3.1 LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) von 1994 mit Ergänzungen von 1998 und Änderungen 2002 werden mehrere Festsetzungen zum Planungsgebiet getroffen. Die Gemeinde Moormerland mit dem Ortsbereich Warsingsfehn liegt außerhalb der Ordnungsräume und ist demnach dem ländlichen Raum zuzuordnen. Dieser ist durch Maßnahmen so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erzielt wird. So sind u. a. in ländlichen Räumen durch eine am Eigentums- und Mietwohnungsbaubedarf orientierte Bauleitplanung geeignete Wohnbauflächen zu schaffen, wobei der Nachverdichtung bereits bestehender Siedlungsräume Vorrang vor einer weiteren Zersiedlung der Landschaft einzuräumen ist.

In den Beikarten des Landesraumordnungsprogramms wird für Warsingsfehn außerdem festgelegt:

- Aus Landessicht wertvoller Landschaftsteil, der für eine Festlegung als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft in den Regionalen Raumordnungsprogrammen in Betracht kommt,
- Grundwasservorkommen, das aus Landessicht für eine Festlegung von Vorsorgegebieten für Trinkwassergewinnung in den Regionalen Raumordnungsprogrammen in Betracht kommt,
- Gebiet mit einem Waldanteil von weniger als 15%.

Hinsichtlich der Lage des Gebietes innerhalb der Siedlungsstrukturen und dem Planungsziel der Verdichtung und der Anpassung an die aktuellen Gesetzesgrundlagen sind die Planinhalte mit den raumordnerischen Leitzielen vereinbar.

## 3.2 LANDSCHAFTSPROGRAMM

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm von 1989 ordnet das Plangebiet in die naturräumliche Region Watten und Marschen - Binnendeichsflächen ein. In dieser Region sind noch großflächige, annähernd natürliche Ökosysteme erhalten. Als vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig werden Weiden-Auewälder, kleine Flüsse und nährstoffreiches Feuchtgrünland genannt. Als besonders schutz- und entwicklungsbedürftig werden Bäche und nährstoffreiche Rieder und Sümpfe und als schutzbedürftig, z. T. auch entwicklungsbedürftig werden Grünland mittlerer Standorte und dörfliche Ruderalfluren aufgeführt.

## 3.3 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer befindet sich derzeit im Entwurfsstadium (Stand September 2005) und besitzt keine Rechtsgültigkeit.

## 3.4 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LRP)

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Leer (Entwurf 2001) liegt das Plangebiet laut Übersichtskarte 1 (Siedlungsraum) innerhalb einer flächenhaften Siedlung, die sich in der Ostfriesischen Geest im Veenhuser Moorgebiet befindet (Übersichtskarte 2 – naturräumliche Einheiten). Die Grundwasserneubildungsrate beträgt bei diesen grundwassernahen, ebenen Geestböden (Übersichtskarte 5 – Bodentypen) 200 – 300 mm/a, wobei die Gefährdung für den Eintrag von Schadstoffen im mittleren Bereich liegt (Übersichtskarte 6 – Grundwasser). Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für die Vegetation und die Fauna wird als erheblich bis stark eingeschränkt eingestuft (Karte 3 – Arten und Lebensgemeinschaften). Das Plangebiet fällt in einen Bereich, in dem das Landschaftsbild um eine Wertstufe herabgesetzt wird (Karte 6 – Landschaftsbild). Die Leistungsfähigkeit des Bodens im Geltungsbereich wird aufgrund von Versiegelung als stark eingeschränkt (Wertstufe 4 von 4) eingestuft (Karte 7 – Boden – wichtige Bereiche). Nach Karte 8 be-

steht ein erhebliches Risikopotential für das Grundwasser. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und/oder die Erlebnisqualitäten des Landschaftsbildes werden in Karte 9 als erheblich bis stark eingeschränkt eingestuft (Wertstufe 3 von 3).

### 3.5 LANDSCHAFTSPLAN (LP)

Im Geltungsbereich und seiner Umgebung treten gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Moormerland (1998) Bodentypen wie Gleye, Podsole und Plaggenesche auf (Karte 1 – Boden und Grundwassergefährdung).

### 3.6 SCHUTZGEBIETE

Es befinden sich keine faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, im Plangebiet. Ferner bestehen keine ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

### 3.7 STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland von 1999 wird das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. W 39 als Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB dargestellt. Die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung sind mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vereinbar bzw. werden aus ihnen entwickelt.

### 3.8 STAND DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. W 39 gelten derzeit die Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. W 13 aus dem Jahr 1976. Hierin werden allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei einer zulässigen zweigeschossigen, offenen Bauweise bestimmt. Die Fußbodenhöhe wird mit 0,3 m - 0,7 m über der Straßenoberkante festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch detailliert angeordnete Baugrenzen auf die straßenseitigen Bereiche mit Bautiefen zwischen 16,00 m und 24,00 m festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

## 4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

### 4.1 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 (5) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu

lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

## 4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

In der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG). Gem. § 19 (2) BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffes verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Durch die vorliegende Bauleitplanung erfolgt lediglich eine Verschiebung der bestehenden Baugrenzen und somit die Aufweitung der überbaubaren Grundstücksflächen. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,4, welches sich sowohl auf die überbaubaren als auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes bezieht und den in der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigenden Grad der Bodenversiegelung definiert, wird nicht verändert. Demnach wird kein zusätzlicher Eingriff gem. § 18 (1) BNatSchG in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet, der gem. § 19 BNatSchG zu kompensieren ist.

## 4.3 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES (SCHALLIMMISSIONEN, AUSGEHEND VON DER K 63)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch auftretende Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße K 63 (Hemme-Janssen-Straße) akustisch beeinflusst. Zur Beurteilung der konkreten Schallimmissionslage vor Ort wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 39 eine Berechnung gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durchgeführt, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Hierin werden die aktuellen Zähldaten des Amtes für Kreisstraßen (Landkreis Leer) aus dem Jahr 2000 zu Grunde gelegt. Als realistische Prognose für den Planungszeitraum wurde ein Anwachsen dieser Verkehrsstärke von 10 % angenommen. Die Ergebnisse der Berechnungen wurden mit den städtebaulichen Orientierungswerten der DIN 18005 und der 16. BimSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) verglichen.

Aus der angesprochenen überschlägigen Beurteilung ergibt sich, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags /45 dB(A) nachts innerhalb der allgemeinen Wohngebiete leicht überschritten werden. Tagsüber ergibt sich für einen Teilbereich bis zu 20,00 m, ausgehend von der Fahrbahnmitte der Hemme-Janssen-Straße, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine leichte Überschreitung. Bis zu einer Entfernung von ca. 25 m, ausgehend von der Fahrbahnmitte, ergeben sich außerdem leichte Überschreitungen des Orientierungswertes von 45 dB(A) während der Nachtzeit. Gemäß den Hinweisen im Beiblatt zur DIN 18005 ist es jedoch in vorbelasteten Bereichen, insbesondere in bereits vorhandenen städtebaulichen Strukturen und an bestehenden Verkehrswegen oft nicht möglich, die angegebenen Werte einzuhalten. Insofern ist eine Überschreitung der Orientierungswerte innerhalb dieser vorhandenen und durch den Verkehr auf der K 63 vorbelasteten städtebaulichen Struktur zumutbar. Die verbindlichen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59/49 dB(A) für allgemeine Wohngebiete, die mit gesunden Wohnverhältnissen vereinbar sind, werden innerhalb des Planungsgebietes eingehalten. Weitere Maßnahmen sind dementsprechend nicht erforderlich.

### 4.4 ALTABLAGERUNGEN

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Das Datenmaterial wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise im Bebauungsplan).

## 5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. W 39

### 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Innerhalb des Plangebietes hat sich in der Vergangenheit entsprechend den Inhalten des ursprünglich für diesen Bereich gültigen Bebauungsplanes Nr. W 13 ein ruhiges Wohngebiet entwickelt. Zur langfristigen Sicherung dieser Struktur werden dementsprechend allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Um den angesprochenen, ruhigen Charakter zu erhalten, werden gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Innerhalb der Bereiche, in denen durch die Neuanordnung der überbaubaren Grundstücksflächen eine Verdichtung ermöglicht wird ($WA_2$), werden zusätzlich die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 und 3 (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen (§ 1 (5) BauNVO). Störungen durch den im Zusammenhang mit diesen Nutzungen auftretenden Besucherverkehr werden in diesen zentral gelegenen, sensiblen Bereichen vermieden.

### 5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 39 erfolgen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Übereinstimmung mit den Inhalten des ursprünglich für dieses Areal gültigen Bebauungsplanes Nr. W 13 aus dem Jahr 1976, aus denen sich das Baugebiet entwickelt hat. Dementsprechend wird für die allgemeinen Wohngebiete ($WA_1$, $WA_2$) eine Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO von 0,4 bestimmt. Innerhalb der mit $WA_1$ bezeichneten, überwiegend bereits entwickelten Flächen wird bei einer maximal zulässigen Anzahl von zwei Vollgeschossen (gem. § 20 BauNVO) eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Zur Anpassung an die gültige Baunutzungsverordnung 1990 wird festgelegt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die nicht der Definition von Vollgeschossen gem. § 20 (1) BauNVO entsprechen, mitzurechnen sind (§ 20 (3) BauNVO). Innerhalb der mit $WA_2$ bezeichneten, zentralen Flächen, in denen erstmals eine maßvolle bauliche Verdichtung ermöglicht wird (s. Kap. 4.3), werden die Gebäudehöhen über die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise und zusätzlich durch eine maximal zulässige Firsthöhe ($FH \leq 9{,}50$ m) auf ein verträgliches Maß begrenzt. Als oberer Bezugspunkt gilt hier die Firstkante, unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Weiterhin wird entsprechend den ursprünglichen Festsetzungen und dem ablesbaren baulichen Bestand die maximal zulässige Höhe des Fußbodens im Erdgeschoss für die allgemeinen Wohngebiete ($WA_1$, $WA_2$) mit OKFF 0,3 m bis 0,7 m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt hierbei die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens, unterer Bezugspunkt ist ebenfalls die Straßenoberkante der Erschließungsstraße.

## 5.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Innerhalb des Geltungsbereiches wird gem. § 22 (2) BauNVO eine offene (o) Bauweise entsprechend dem vor Ort ablesbaren Bestand festgesetzt. Hierin sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Gesamtlänge von max. 50 m zulässig.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Hierdurch wird gegenüber den ursprünglich gültigen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. W 13 eine bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücke im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht. Für die hierdurch zusätzlich entstehenden Bauflächen in den „inneren" Bereichen werden hinsichtlich der Nutzungsart sowie dem Maß der baulichen Nutzung differenzierte Festsetzungen getroffen, so dass eine verträgliche Einbindung neuer baulicher Anlagen in die vorhandenen Strukturen erfolgen kann.

Zur Sicherung der Baufluchten wird weiterhin bestimmt, dass innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, offene Garagen (Carports) gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO sowie Vorhaben i. S. des § 69 (1 und 6) NBauO i. V. m. dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 nicht zulässig sind. In den Bereichen zu den festgesetzten Fuß- und Radwegen wird eine Grenzbebauung gem. § 12 NBauO ermöglicht. Zu den festgesetzten Grünflächen im Westen des Plangebietes sowie im Bereich des Kinderspielplatzes werden ausreichende Abstände zur Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen gewählt.

## 5.4 VERKEHRSFLÄCHEN

### 5.4.1 ÖFFENTLICHE STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN

Die innere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt entsprechend dem Bestand durch die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB. Hierüber werden die Straßenparzellen (Fahrbahn, Grünstreifen) der Graf-Zeppelin-Straße, der Robert-Koch-Straße, der Gutenbergstraße sowie der Edisonstraße erfasst. Die Anbindung an die Kreisstraße ist innerhalb dieser Flächen problemlos möglich.

### 5.4.2 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG „FUß- UND RADWEG"

Um die Erreichbarkeit des zentral gelegenen Spielplatzes planungsrechtlich sicherzustellen, werden die vorhandenen Fuß- und Radwege, ausgehend von der Gutenbergstraße und der Robert-Koch-Straße als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg" festgesetzt.

### 5.4.3 SICHTFELDER

Im Einmündungsbereich der Robert-Koch-Straße in die Kreisstraße K 63 (Hemme-Janssen-Straße) sind entsprechend der RAS-K (Richtlinie zur Anlage von Straßen – Kreisstraßen) Sichtfelder von 10:70 m von jeglicher Sichtbehinderung über 0,80 m Höhe freizuhalten.

## 5.5 GRÜNFLÄCHEN

### 5.5.1 GRÜNFLÄCHE, ZWECKBESTIMMUNG „PARKANLAGE"

Im Westen des Geltungsbereiches liegt eine als Park gestaltete Grünfläche mit Fuß- und Radweg. Der Bereich hat sich bereits mit umfangreichem Gehölzbestand entwickelt und dient sowohl der Naherholung als

auch als „grüne" Wegeverbindung zwischen der Hemme-Janssen-Straße und der Gutenbergstraße. Zur Sicherung dieses Bestandes wird gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" festgesetzt.

### 5.5.2 GRÜNFLÄCHE, ZWECKBESTIMMUNG „KINDERSPIELPLATZ"

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind die aktuellen Regelungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) zu berücksichtigen. Demnach sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete Spielplätze für Kinder (6 – 12 Jahre) notwendig. Die Spielplätze dürfen von allen Grundstücken in dem für sie bestimmten Bereich nicht weiter als 400 m entfernt sein und müssen von Kindern gefahrlos erreicht werden können. Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder muss mindestens 300 m² und mindestens 2 % der zulässigen Geschossflächen im Spielplatzbereich betragen. Bei einer zulässigen Geschossfläche von ca. 51.220 $m^2$ für die gesamten allgemeinen Wohngebiete ist also ein Spielplatz mit einer Mindestgröße von ca. 1025 $m^2$ erforderlich. Im Rahmen der Gebietsentwicklung wurde in zentraler Lage ein Spielplatz vorgesehen. Das Areal wurde bereits in diesem Sinne gestaltet und wird aktuell entsprechend genutzt. In der vorliegenden Bauleitplanung wird die Fläche in ihrer Gesamtgröße von 2.025 m² als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz" festgesetzt. Den Anforderungen an das Spiel- und Bewegungsbedürfnis von Kindern und Jugendlichen wird somit gemäß den aktuellen gesetzlichen Anforderungen Rechnung getragen.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

**Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Hemme-Janssen-Straße (Kreisstraße K 63) im Südosten und die Edzardstraße im Nordwesten. Die innere Erschließung des Gebietes wird durch verschiedene Wohnstraßen (Robert-Koch-Straße, Graf Zeppelin-Straße, Edisonstraße, Gutenbergstraße), die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen entsprechend ihrem Bestand festgesetzt werden, gesichert. Die Anbindung an die Kreisstraße ist innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Fläche problemlos möglich.

**Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

**Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über die Einleitung in das vorhandene Kanalsystem.

**Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen.

**Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

**Oberflächenentwässerung**

Das anstehende Oberflächenwasser wird in das vorhandene Entwässerungssystem eingeleitet und abgeführt. Zurzeit erfolgt die Oberflächenentwässerung innerhalb des Gebietes problemlos. Sofern Bedarf besteht, werden diesbezüglich seitens der Gemeinde entsprechende Untersuchungen vorgenommen.

**Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

**Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

**Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den brandschutztechnischen Anforderungen sichergestellt.

## 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),
- NNatG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

## *Planverfasser*

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. W 39 erfolgte im Auftrage der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro:

Diekmann & Mosebach
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 9 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40

DATUM:. 29. JUNI 2007

DIPL.-ING. O. MOSEBACH

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gem. Ratsbeschluss vom **04. Juli 2007** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 29. JANUAR 2008

BÜRGERMEISTER

## ANLAGE

*ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER SCHALLIMMISSIONEN AN DER K 63 (DIN 18005)*
*(PLANUNGSBÜRO DIEKMANN & MOSEBACH)*

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

*ABB. 1:* *ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB: 1 : 25 000* ..... *11*
*ABB. 2:* *AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUGSPLAN 1999, MAßSTAB: 1 : 10 000* ..... *12*

## ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER SCHALLIMMISSIONEN AN DER K 63 „HEMME-JANSSEN-STRAßE" (DIN 18005)

**(A) VORHABEN:**

Gemeinde Moormerland, Ortschaft Warsingsfehn
Bebauungsplan Nr. W 39

**(B) AUSGANGSDATEN:**

| | |
|---|---|
| Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) | 2322 KFZ |
| Quelle: Verkehrszählung 2000 | +10% |
| = | 2.544 KFZ/24 h |

| | tags | nachts |
|---|---|---|
| Maßgebende stündliche Verkehrsstärke (gem. Tab. 4): | 153,2 Kfz/h | 20,4 Kfz/h |
| Lkw-Anteil (Ø gem. Verkehrszählung 2000): | 1,8 % | 1,8 % |
| Straßenoberfläche: | | Asphalt |
| zulässige Höchstgeschwindigkeit: | | 50 km/h |
| Steigung bzw. Gefälle (in %): | | 0 % |

**(C) BERECHNUNG:**

| | | tags | nachts |
|---|---|---|---|
| | normierter Mittelungspegel im Abstand von 25 m von der Fahrbahnmitte (in dB(A)): | 59,6 | 50,8 |
| + | Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten (in dB(A)) | -5,8 | -5,8 |
| = | Emissionspegel (in dB(A)): | 53,8 | 45 |
| | Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in dB(A) | 55 | 45 |
| | Immissionsrichtwerte gem. 16. BImSchV | 59 | 49 |

**(D) KORREKTUR FÜR UNTERSCHIEDLICHE ABSTÄNDE**

| Immissionsorte (Abstand gemessen von der Mitte der Fahrbahn) | Beurteilungspegel (Immissionspegel) in dB(A) | |
|---|---|---|
| | tags | nachts |
| 5 m | 60,2 | 51,4 |
| 7 | 59,3 | 50,5 |
| 8 | 58,9 | 50,1 |
| 10 m | 58,1 | 49,3 |
| 15 m | 56,3 | 47,6 |
| 20 m | 54,9 | 46,2 |
| 25 m | 53,8 | 45,0 |
| 30 m | 52,8 | 44,1 |

**(E)**

| | |
|---|---|
| Abstand, gemessen von der Mitte der Fahrbahn | 5-20 m |
| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Tab. 8) | II |

**(F) ERFORDERLICHE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN**

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO in Höhe von 55/45 dB(A) (tags/nachts) werden tagsüber bis zu einer Entfernung von ca. 20 m, ausgehend von der Fahrbahnmitte der K 63 „Hemme-Janssen-Straße", leicht überschritten. In einem Abstand bis zu 25 m kommt es zudem nachts zu einer leichten Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A). Gemäß den Hinweisen im Beiblatt zur DIN 18005 ist es jedoch in vorbelasteten Bereichen, insbesondere in bereits vorhandenen städtebaulichen Strukturen und an bestehenden Verkehrswegen oft nicht möglich, die angegebenen Werte einzuhalten. Die verbindlichen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59/49 dB(A) für allgemeine Wohngebiete, die mit gesunden Wohnverhältnissen vereinbar sind, werden innerhalb des Planungsgebietes eingehalten. Weitere Maßnahmen sind dementsprechend nicht erforderlich.

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

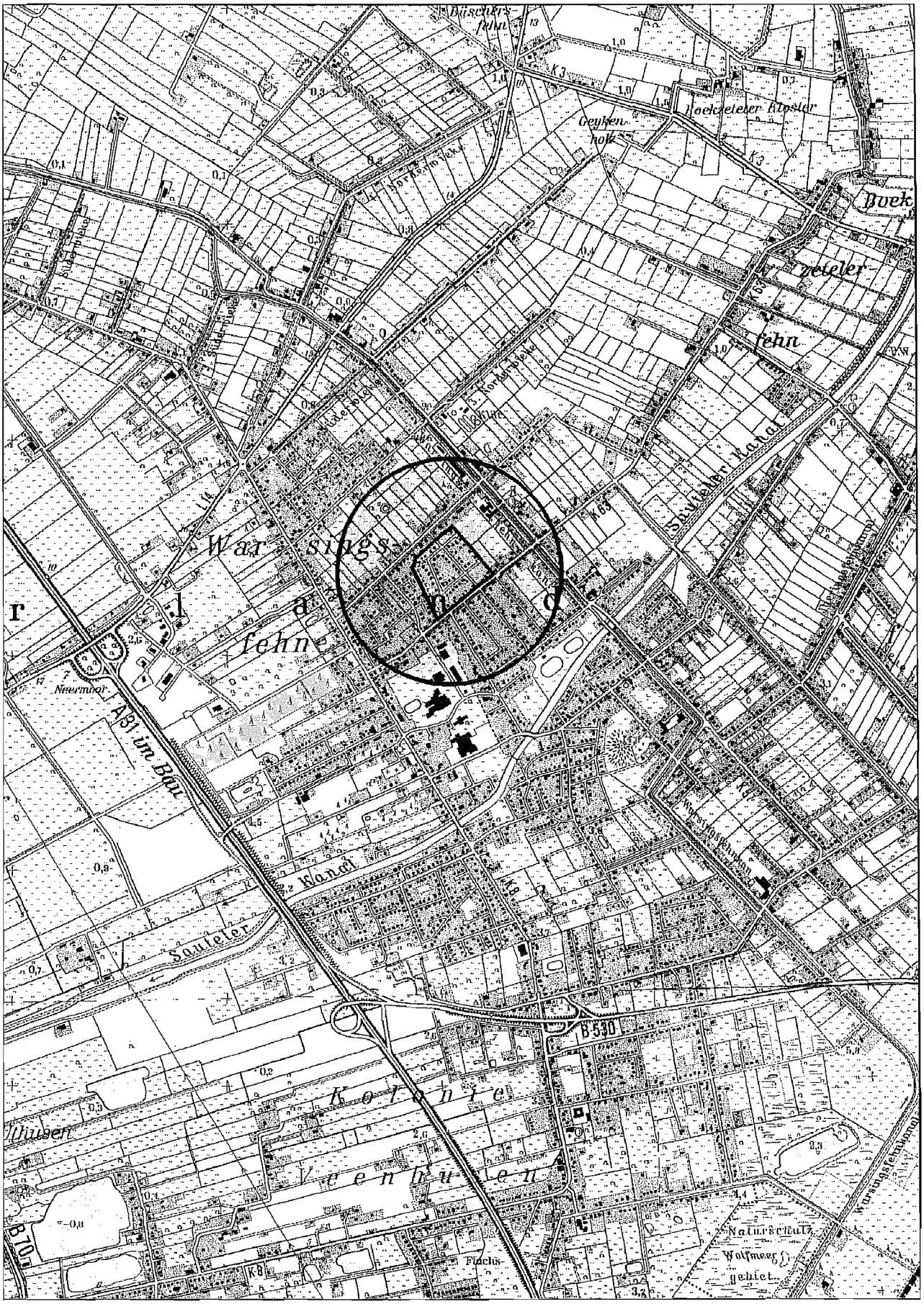


*ABB. 2: AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUGSPLAN 1999, MAßSTAB: 1 : 10 000*

