



Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. V 38

ORTSCHAFT VEENHUSEN

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
(GEM. § 13 A BAUGB)

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO

AUFTRAGGEBER:

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 11 20 • 26793 Moormerland

DATUM: AURICH, JANUAR 2019



BORN | ERMEL Ingenieure

Dr. Born - Dr. Ermel GmbH - Ingenieure – Büro Ostfriesland

Tjüchkampstraße 12 26605 Aurich Telefon: 04941 / 17 93-0 Telefax: 04941 / 17 93-66 E-Mail: ostfr@born-ermel.de Internet: www.born-ermel.de

1. AUSFERTIGUNG

INHALTSVERZEICHNIS
SEITE

1.0	ALLGEMEINES	1
2.0	BESTANDSAUFNAHME	1
	LAGE 1	
	RÄUMLICHES UMFELD	2
	NUTZUNG	2
	BODENBELASTUNGEN	2
2.1	SCHUTZGEBIETE	3
2.1.1	WASSERSCHUTZGEBIET	3
2.1.2	DENKMALSCHUTZ	3
2.1.3	BIOTOPSCHUTZ	3
2.1.4	Natura 2000	3
2.2	ARTENSCHUTZ	3
3.0	PLANUNGSABSICHTEN UND ZIELE	4
4.0	ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG	4
	RAUMORDNUNG DES LANDES NIEDERSACHSEN (2012 / 2017)	4
	REGIONALE RAUMORDNUNGSPROGRAMM FÜR DEN LANDKREIS LEER (2006)	4
5.0	BERICHTIGUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG	4
5.1	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	4
5.2	VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG	5
6.0	URBANES GEBIET	5
7.0	ERSCHLIEßUNG UND RUHENDER VERKEHR	5
8.0	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	5
8.1	VER- UND ENTSORGUNG	5
	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG UND BEHANDLUNG	6
	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	6
	TELEKOMMUNIKATION	6
	STROM- UND ERDGASVERSORGUNG	6
	TRINKWASSERVERSORGUNG	6
	ABFALLENTSORGUNG	6
	ALTLASTEN	6
8.2	BRANDSCHUTZ	6
9.0	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	7
	GRUNDFLÄCHENZAHL	7

GESCHOSSIGKEIT	7
BAUWEISE	7
TABELLE DER STÄDTEBAULICHEN DATEN	8
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
10.0 VERKEHRSKONZEPT	8
11.0 IMMISSIONSSCHUTZ	9
12.0 VERFAHREN NACH § 13 A BAUGESETZBUCH	10
12.1 NACHRICHTLICHE HINWEISE	10
PLANVERFASSER	13

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABB. 1: LAGE DES PLANGEBIETES BPLAN NR. V 38, GEMEINDE MOORMERLAND	1
ABB. 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. V 38, GEMEINDE MOORMERLAND MAßSTAB: 1 : 25.000	14
ABB. 3: AUSZUG AUS DEM RROP FÜR DEN LANDKREIS LEER (2006) MIT DER LAGE DES BEBAUUNGSPLANES NR. V 38	15
ABB. 4: BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEM. MOORMERLAND; MAßSTAB, 1 : 5000	16
ABB. 5: DARSTELLUNG DER GERÄUSCHQUELLEN (BLAU) UND IMMISSIONSPUNKTE (GELB) SOWIE DIE ERMITTELTE BEURTEILUNGSPEL L, DURCH DIE GEPLANTEN GEWERBEBETRIEBE AN MAßGEBLICHER, ZUKÜNFTIGER UND VORHANDENER WOHNBEBAUUNG IM TAG- UND NACHTZEITRAUM (AUS ANLAGE: SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN ZUM BEBAUUNGS- PLAN V 38 DER GEMEINDE MOORMERLAND; ITAP)	17

ANLAGE:

ITAP – INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH:
SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. V 38 DER GEMEINDE MOORMERLAND,
PROJEKT NR.: 3118-18-A-IZ VOM 16.10.2018;

ORIENTIERENDE ALTLASTENUNTERSUCHUNG BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE MOORMERLAND,
BEBAUUNGSPLAN NR. V 38, GEBIET ZWISCHEN FRIESENSTR., DER L 24 UND DER KOLONIESTR.
IN 26802 MOORMERLAND,
PROJEKTNR.: 18338 VOM 15.11.2018, DR. HÄRIG UMWELTTECHNIK GMBH.

1.0 ALLGEMEINES

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.09.2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. V 38 gem. § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gefasst. Der Beschluss zum Erlass der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) ist am 08.03.2018 ergangen. Das Plangebiet soll als „Urbanes Gebiet“ (MU) und anteilig als Verkehrsfläche ausgewiesen werden.

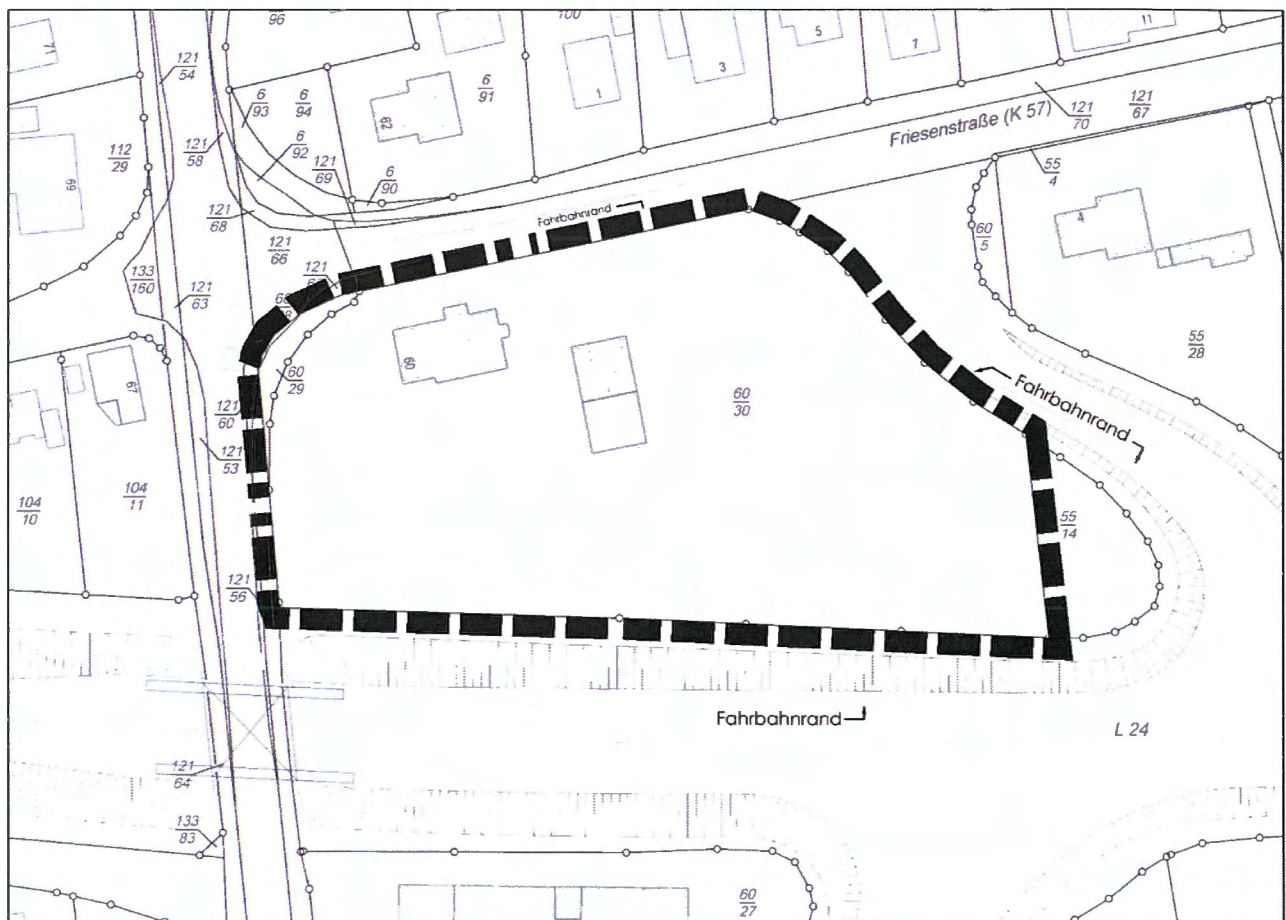
2.0 BESTANDSAUFNAHME

LAGE

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. V 38 befindet sich zentral gelegen in der Ortschaft Veenhusen an der „Koloniestraße“ (K 8) und der „Friesenstraße“ (K 57).

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Veenhusen. Die genaue Umgrenzung des Plangebietes kann der Planzeichnung entnommen werden. Die Lage im Gemeindegebiet wird aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

ABB. 1: LAGE DES PLANGEBIETES BPLAN NR. V 38, GEMEINDE MOORMERLAND



RÄUMLICHES UMFELD

Das Plangebiet grenzt

- im Norden an die „Friesenstraße“ (K 57),
- im Westen an die „Koloniestraße“ (K 8) sowie
- im Süden und Osten an die Landesstraße 24 einschließlich Auf- und Abfahrt.

Im näheren Umfeld befinden sich Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie die Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, Schulen, Kirche, Feuerwehr, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Kreditinstitute, verschiedene zugelassene Ärzte und Apotheken).

NUTZUNG

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird das Plangebiet einer ehemaligen Gärtnerei und Baumschule extensiv als Grünland mit Gehölzen genutzt. Die jetzige Zufahrt erfolgt über die „Friesenstraße“.

BODENBELASTUNGEN

Im Plangebiet sind weder Altablagerungen noch Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzungen als Baumschulfläche sind Bodenbelastungen nicht auszuschließen.

Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Die im Rahmen des Projektes anfallenden Aushubböden, die nicht unmittelbar anlässlich dieser Maßnahme wiederverwertet werden können und daher abgefahren werden müssen bzw. auf Grundstücken Dritter abgelagert werden sollen, sind als Abfälle nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) ordnungsgemäß zu verwerten. Entsprechende Nachweise sind daher aufzubewahren und auf Verlangen der zuständigen Abfallbehörde vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass derjenige, welcher überschüssigen Boden abgibt, grundsätzlich solange als Abfallbesitzer verantwortlich ist, bis die Entsorgung ordnungsgemäß abgeschlossen ist, auch wenn dies durch einen beauftragten Dritten erfolgt (gemäß § 5 KrWG).

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“). Bauschuttmaterial kann für geplante Wegebefestigungen wiederverwertet werden, wenn das Bauschuttmaterial entsprechend aufbereitet wurde (Bauschuttbrechanlage), frei von Fremdbestandteilen ist und im Rahmen einer Mischprobenanalytik die Schadstofffreiheit nachgewiesen wurde.

Die Verwertung von Bodenaushub außerhalb des Baugrundstückes, z.B. im Rahmen einer Flächenauffüllung oder Errichtung von Lärmschutzwällen sowie die Verwertung von Bauschuttmaterial auf und außerhalb des Baugrundstückes unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

2.1 SCHUTZGEBIETE

2.1.1 WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer Wasserschutzzone.

2.1.2 DENKMALSCHUTZ

Für den Landkreis Leer ist ein vorläufiges Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgestellt worden. Für das Plangebiet ist kein entsprechendes Denkmal aufgeführt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sich hier kein Denkmal nach dem NDSchG befindet.

2.1.3 BIOTOPSCHUTZ

Bestimmte Biotoptypen stehen aufgrund ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt unter unmittelbarem gesetzlichen Schutz. Als "Biotope" bezeichnet man Lebensräume von Lebensgemeinschaften aus Tier- und Pflanzenarten. Sie sind meistens durch eine charakteristische Vegetation (Ausnahmen sind z.B. Höhlen) und eine mehr oder weniger große Anzahl typischer Tierarten gekennzeichnet. Der gesetzliche Schutz bezieht sich sowohl auf den Lebensraum als auch auf die dazugehörige Lebensgemeinschaft.

Niemand darf die in den Vorschriften des § 30 im Einzelnen aufgeführten Biotope zerstören oder sonst erheblich beeinträchtigen. Keine Verordnung, Satzung oder Einzelanordnung braucht vorauszugehen, um dieses Verbot - wie etwa bei Naturschutzgebieten oder Naturdenkmälern - gebietsbezogen zu konkretisieren. Die bloße Existenz des Biotops, wo immer es sich auch befinden mag, genügt, um den besonderen Schutz auszulösen.

2.1.4 NATURA 2000

Das Plangebiet liegt außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten. Daher sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nicht betroffen.

2.2 ARTENSCHUTZ

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z. B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: Vgl. www.ffh-anhang4.bfn.de). Nach den §§ 44 f. BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abriss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie der Fällung von Bäumen können diese Belange betroffen sein.

Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadensgesetz). Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, um ein Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 zu vermeiden:

- Rodung von Gehölzen nur zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar zulässig,

- vor einer Fällung artenschutzrechtliche Überprüfung von Bäumen auf potentielle Lebensräume von Fledermäusen, Vögeln und Flechten.

Weitere Informationen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises und der Gemeinde zu erhalten.

3.0 PLANUNGSABSICHTEN UND ZIELE

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. V 38 ist das „zur Verfügung stellen“ einer Fläche für die Errichtung von Wohnungen sowie gewerbliche, soziale und kulturelle Einrichtungen im MU₁ - Gebiet. Im MU₂ ist eine soziale Nutzung vorgesehen.

4.0 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG

Der vorliegende Bebauungsplan V 38 ist nach § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung werden auf der Ebene des Landes Niedersachsen im Landesraumordnungsprogramm (LROP) und auf der Ebene des Landkreises Leer im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) festgelegt.

RAUMORDNUNG DES LANDES NIEDERSACHSEN (2012 / 2017)

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen vom 26.09.2017 trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

REGIONALE RAUMORDNUNGSPROGRAMM FÜR DEN LANDKREIS LEER (2006)

Entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer (RROP 2006) befindet sich das Plangebiet südlich des Grundzentrums „Moormerland“ mit den Standorten Warsingsfehn, Neermoor und Veenhusen (siehe Abb. 3). Die an das Plangebiet angrenzenden Kreisstraßen „Koloniestraße“ und „Friesenstraße“ sowie die Landesstraße L 24 sind im RROP als „Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung“ festgelegt. Zusätzlich gilt für die „Koloniestraße“ die Festlegung „Regional bedeutsamer Busverkehr“. Entlang dieser Straße verläuft die Buslinie 481 Leer-Moormerland-Timmel-Aurich.

Der geplante Bebauungsplan Nr. V 38 steht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

5.0 BERICHTIGUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

5.1 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetrieb“ dargestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, solange hierdurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. V 38 wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst und eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

5.2 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 38 der Gemeinde Moormerland existiert bisher keine verbindliche Bauleitplanung.

6.0 URBANES GEBIET

Mit dem Bebauungsplan Nr. V 38 wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes die Nutzung „Urbanes Gebiet“ festgesetzt (MU). Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Hierbei muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Mit dieser Festsetzung wird die Optimierung der baulichen Nutzung ermöglicht und das Flurstück effizient genutzt.

Gemäß § 1 (5) und § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 6a (3) Ziffer 1 und 2 (Vergnügungsstätten und Tankstellen) sowie nach § 6a (2) Ziffer 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

7.0 ERSCHLIEßUNG UND RUHENDER VERKEHR

Das Plangebiet wird durch die Zulässigkeit von zwei Einfahrtsbereichen an der Koloniestraße (K 8) und der Friesenstraße (K 57) mit jeweils einer Breite von max. 6,00 m zugänglich sein. Das Einbiegen von der K 8 auf das Grundstück und das Ausfahren vom Grundstück darf nur nach rechts erfolgen, dieses wird durch verkehrliche Maßnahmen sichergestellt.

Weitere Ein- und Ausfahrten sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig, da das Plangebiet umgrenzt wird von der zeichnerisch dargestellten Festsetzung „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“. Hiermit bleibt die verkehrliche Sicherheit an den westlich und nördlich angrenzenden Kreisstraßen gewahrt.

Entlang der L 24 und auch der zugehörigen Anschlussrampe ist das Anbauverbot gemäß § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) zu beachten. Die Bauverbotszone beträgt 20 m und wird vom befestigten Fahrbahnrand (Asphaltkante) gemessen. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen keine baulichen Anlagen (Haupt- und Nebengebäude, Stellplätze und Fahrgassen) errichtet werden.

Die mit dem Ausbau des Kreises benötigten Grundstücksflächen im nordwestlichen Plangebiet sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden.

8.0 PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Moormerland und des Landkreises Leer bzw. der sonstigen zuständigen Versorgungsträger angeschlossen.

SCHMUTZWASSERENTSORGUNG UND BEHANDLUNG

Es erfolgt ein Anschluss an die bestehenden Systeme der zentralen Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Moormerland mit Ableitung zu der vorhandenen Kläranlage.

OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgt teilweise über Versickerung sowie über Zuleitung zu der vorhandenen Regenwasserkanalisation in den angrenzenden Kreisstraßen. Eine wasserrechtliche Genehmigung liegt vor.

TELEKOMMUNIKATION

Das Telekommunikationsnetz ist im Bereich der Straßen ebenso wie die Anschlüsse der Grundstücke vorhanden.

STROM- UND ERDGASVERSORGUNG

Die Strom- und Erdgasversorgung ist durch den Anschluss an das angrenzend vorhandene Netz der Energieversorgung Weser-Ems AG gesichert.

TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss an das angrenzend vorhandene Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen in Hesel gesichert.

ABFALLENTSORGUNG

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

ALTLASTEN

Im Plangebiet sind weder Altablagerungen noch Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzungen als Baumschulfläche sind Bodenbelastungen nicht auszuschließen.

8.2 BRANDSCHUTZ

Zur Feuerlöschwasserversorgung ist vorgesehen, eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 für das Baugebiet aus dem geplanten Netz des zuständigen Versorgungsverbandes sicherzustellen.

Als Löschwasserversorgung werden für das urbane Gebiet 96 m³ pro Stunde vorgesehen, die für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen.

Die Hydranten der Straßen sind derart verortet, dass sie untereinander sowie zu den einzelnen Gebäuden einen Höchstabstand von 150 m aufweisen. Die Vorgaben der DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 sind zu beachten.

9.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus den Eintragungen in der Planunterlage als „Zeichnerische Festsetzungen“. Sie sind in der „Planzeichenerklärung“ erläuternd aufgeführt. Weiterhin sind „Textliche Festsetzungen“, „Örtliche Bauvorschriften“ und „Hinweise“ auf der Planunterlage aufgeführt.

Das Maß der baulichen Nutzung in dem „Urbanen Gebiet“ wird über die Grundflächenzahl, Geschossigkeit und Bauweise vorgegeben.

GRUNDFLÄCHENZAHL

Die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO) gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf. Die Grundflächenzahl wird mit ein oder zwei Dezimalstellen angegeben (Beispielsweise GRZ = 0,3 → 30% der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden).

Die für die urbanen Gebiete (MU₁ und MU₂) gesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gewährleistet eine städtebauliche Dichte, welche dem Grundsatz einer effizienten Flächennutzung entspricht.

GESCHOSSIGKEIT

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gibt an, wieviel Vollgeschosse maximal zulässig sind. Vollgeschosse sind Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Ein oberstes Geschoss im Dachraum ist bei maximal einem Vollgeschoss möglich. Jedoch darf das oberste Geschoss dann nur eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr nur auf weniger als 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnehmen (vgl. § 2 (7) NBauO).

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß mit I-Vollgeschoss für das urbane Gebiet 2 (MU₂) und II-Vollgeschosse für das urbane Gebiet 1 (MU₁) festgesetzt. Als Geschossflächenzahl wird 1,6 für das MU₁ festgesetzt.

Das Höchstmaß der II-Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl von 1,6 sind festgesetzt, um das Einfügen der neuen Bebauung in der näheren Umgebung sicherzustellen.

BAUWEISE

Gemäß § 22 (2) BauNVO wird in dem urbanen Gebiet eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Kreis- und Landesstraßen werden Garagen, Carports, Nebenanlagen als Gebäude sowie Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zugelassen. Eine Ausnahme gilt nur entlang der Koloniestraße (K 8) und Friesenstraße (K 57) für Werbeanlagen, sofern die Sichtbeziehungen freigehalten werden. Die Höhenbegrenzung von Werbeanlagen auf 5 m über Fahrbahnoberkante an der K 8 und K 57 soll Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Werbeanlagen vorbeugen.

TABELLE DER STÄDTEBAULICHEN DATEN

Flächenbilanz in m ² (digital ermittelt)		gepl. Nutzung		Gesamt	
Nutzungsart		m ²	%	m ²	%
Urbanes Gebiet (MU ₁ u. MU ₂)		9.006	98,73	9.006	98,73
Verkehrsflächen		116	1,27	116	1,27
	Σ	9.122	100,00	9.122	100,00

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 1 WERBEANLAGEN

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung (Ausschluss von Fremdwerbung) und nur bis zu einer Einzelgröße bis 1,5 m² zulässig. Werbeanlagen sind nicht an und auf Dächer zulässig.
2. Rechtwinklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen, sogenannte Ausleger, dürfen nicht mehr als 1,00 m über die Gebäudefront hinausragen und eine Einzelgröße von 1,5 m² nicht überschreiten und dabei nicht dicker als 0,25 m sein.
3. Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht sind nicht zulässig.
4. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 5 m über Geländeoberkante zulässig.
5. Flächenhafte Werbeanlagen an Gebäuden sind nur zulässig, wenn die Gesamtgröße der Werbeanlage bzw. die Summe einer aus mehreren Teilen bestehende Werbefläche 3 m² nicht überschreitet.

§ 2 ANZAHL STELLPLÄTZE

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf diesem Baugrundstück herzustellen.

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme oder sonstige Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 25.000 Euro geahndet werden.

10.0 VERKEHRSKONZEPT

Vom Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm & Tjardes GbR wurde im Jahr 2005 eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Schwerpunkt der Untersuchung waren die am stärksten frequentierten Straßen und Knotenpunkte in der Gemeinde Moormerland. Für die K 8 wurde im Bereich des Plangebietes ein dtV-Wert von 10.870 Kfz als Ist-Zustand ermittelt und für die K 57 ein dtV-Wert von 5.400 Kfz. Für das Jahr 2015 wurden für die K 8 11.960 Kfz prognostiziert und für die K 57 5.940 Kfz. Entsprechend stark frequentiert ist der Knotenpunkt K 8/ K 57, der zu einem der Knotenpunkte mit dem höchsten Verkehrsaufkommen in der Gemeinde Moormerland zählt. Vorfahrtsberechtigt sind zurzeit die Kfz auf der K 8. Auf der K 8 ist aus Richtung Warsingsfehn kommend für Linksabbieger in die K 57 eine kurze Linksabbiegerspur vorhanden.

Die Verkehre am Knotenpunkt K 8 / K 57 verteilen sich gemäß der Verkehrsuntersuchung wie folgt, wobei der erste Wert dem Ist-Zustand entspricht und der zweite Wert die Prognose 2015 wiedergibt:

K 8 (Koloniestraße) aus Richtung Süden:		
	Ist-Zustand 2005	Prognose 2015
Linksabbieger	120 Kfz	130 Kfz
geradeaus	3.820 Kfz	4.200 Kfz
Rechtsabbieger	2.060 Kfz	2.270 Kfz

K 8 (Koloniestraße) aus Richtung Norden:		
	Ist-Zustand 2005	Prognose 2015
Linksabbieger	700 Kfz	770 Kfz
geradeaus	3.250 Kfz	3.580 Kfz
Rechtsabbieger	90 Kfz	100 Kfz

K 57 (Friesenstraße) aus Richtung Osten:		
	Ist-Zustand 2005	Prognose 2015
Linksabbieger	1.550 Kfz	1.700 Kfz
geradeaus	70 Kfz	80 Kfz
Rechtsabbieger	990 Kfz	1.090 Kfz

„Neulandstraße“:		
	Ist-Zustand 2005	Prognose 2015
Linksabbieger	50 Kfz	60 Kfz
geradeaus	30 Kfz	30 Kfz
Rechtsabbieger	70 Kfz	80 Kfz

Die Werte verdeutlichen, dass die „Neulandstraße“ westlich des Plangebietes als Gemeindestraße von untergeordneter Bedeutung ist.

Im Bereich des Knotenpunktes wird im Bebauungsplan eine Verkehrsfläche übernommen und festgesetzt.

11.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Auf die Luftqualitätsgrenzen für Feinstaub wird hingewiesen. Die auf die Qualität der Luft bezogenen rechtlichen Regelungen für die Belastung durch PM 10¹ finden sich in der Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. Bundesimmissionsschutzverordnung vom 06.08.2010). Zum Schutz der menschlichen Gesundheit beträgt der über das Kalenderjahr gemittelte Immissionswert für Stickstoffdioxid- und Feinstaubbelastung 40 µg/m³ (§ 4 der 39. BImSchV), bei 35 zugelassenen Überschreitungen im Jahr. Bei Überschreitung dieser Immissionswerte sind entsprechende Maßnahmen zu treffen.

Um sicherzustellen, dass die zukünftige Nutzung mit der vorhandenen, schutzbedürftigen Nachbarschaft unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen, gewerblichen Vorbelastung zu vereinbaren ist, ist eine schallgutachterliche Untersuchung durchgeführt worden (siehe Anlage 1: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. V 38 der Gemeinde Moormerland: itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Oldenburg, Oktober 2018).

Zusätzlich zu den gewerblichen Geräuschemissionen ist die Belastung durch den Straßenverkehr auf das Plangebiet zu berechnen, zu beurteilen und anhand der Lärmpegelbereiche die Anforderungen an den passiven Schallschutz zu formulieren.

Die itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH ist von der Gemeinde Moormerland beauftragt worden, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. In diesem Gutachten sollten die mögliche, gewerbliche Belastung aus dem Plangebiet und die Verkehrsgeräuschemissionen im Plangebiet ermittelt werden.

Das schalltechnische Gutachten der itap (2018) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

- Zukünftige gewerbliche Betriebe und Anlagen auf dem Gebiet des Bebauungsplanes haben die Emissionskontingente von LEK = 61,5/45 dB (A) tags/nachts einzuhalten.
- Durch den Wegfall des noch vorhandenen Wohngebäudes (Koloniestraße 60) auf dem Plangebiet ist das derzeit angedachte Vorhaben „ Errichtung einer Kindertagesstätte, einer Bäckerei, einer Tanz-

¹ PM 10 – particulate matter mit einem maximalen Durchmesser von 10 Mikrometer

schule sowie einer PKW-Waschanlage mit den jeweils dazugehörigen PKW-Stellplätzen“ aus schalltechnischer Sicht unproblematisch und als umsetzbar einzustufen. Die zur Verfügung stehenden Immissionskontingente werden an allen maßgeblichen Immissionsorten sicher eingehalten. Das gleiche gilt für kurzzeitig auftretende Pegelspitzen.

Die Vorschläge aus dem Kapitel 7 des itap-Berichtes werden übernommen und als textliche Festsetzungen in der Planung mitaufgenommen:

- Außenwohnbereiche sind auf dem gesamten Plangebiet ohne schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig,
- Zukünftige Außen-(wohn-) bereiche auf der lärmzugewandten Seite sind durch Abschirmmaßnahmen mit einer Schirmhöhe von mindestens 1,5 m gegenüber dem Straßenverkehr zu schützen,
- Um sicherzustellen, dass in sämtlichen (zukünftigen) Schlafräumen im Plangebiet ein Innenpegel von ≤ 30 dB(A) für einen ruhigen Schlaf gewährleistet ist, sind je nach Lärmpegelbereich schalldämpfte Lüftungsanlagen zu installieren. Die Ausführungen zur Wahrung der erforderlichen Gesamtschalldämmmaße sind in der Detailplanung auf Basis der Vorgaben der DIN 4109 (1989) zu berücksichtigen.
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} (flächenbezogene Schallleistungspegel pro m^2) weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00) überschreiten. Die Berechnungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente (L_{EK}) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes (ohne Berücksichtigung von Abschirmwirkungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung nach DIN ISO 9613-2 durchgeführt worden. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5

12.0 VERFAHREN NACH § 13 A BAUGESETZBUCH

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 38 die Wiedernutzbarmachung der Fläche und die Nachverdichtung der Innenentwicklung der Gemeinde Moormerland gefördert werden, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 38 gemäß § 13 a BauGB als Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Gemeinde Moormerland im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (vgl. § 13 a (3) Satz 1 BauGB). Auf eine frühzeitige Behördenbeteiligung wurde verzichtet (vgl. § 13 a (2) Satz 1 BauGB).

12.1 NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG 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. (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) / Änd. vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135))

2. Altablagerungen, Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert vor an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Die im Rahmen des Projektes anfallenden Aushubböden, die nicht unmittelbar anlässlich dieser Maßnahme wiederverwertet werden können und daher abgefahren werden müssen bzw. auf Grundstücken Dritter abgelagert werden sollen, sind als Abfälle nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) ordnungsgemäß zu verwerten. Entsprechende Nachweise sind daher aufzubewahren und auf Verlangen der zuständigen Abfallbehörde vorzulegen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass derjenige, welcher überschüssigen Boden abgibt, grundsätzlich solange als Abfallbesitzer verantwortlich ist, bis die Entsorgung ordnungsgemäß abgeschlossen ist, auch wenn dies durch einen beauftragten Dritten erfolgt (gemäß § 5 KrWG).

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“). Bauschuttmaterial kann für geplante Wegebefestigungen wieder verwendet werden, wenn das Bauschuttmaterial entsprechend aufbereitet wurde (Bauschuttbrechanlage), frei von Fremdbestandteilen ist und im Rahmen einer Mischprobenanalytik die Schadstofffreiheit nachgewiesen wurde.

Die Verwertung von Bodenaushub außerhalb des Baugrundstückes, z. B. im Rahmen einer Flächenauffüllung oder Errichtung von Lärmschutzwällen sowie die Verwertung von Bauschuttmaterial auf und außerhalb des Baugrundstückes unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

3. Rechtliche Grundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634);

NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113);

NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338);

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke;

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes;

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (Nds. BGBl. I S. 2542 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);

NIEDERSÄCHSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (NAGBNatSchG), Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzrechts vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104).

4. Anbauverbot (§ 24 Niedersächsisches Straßengesetz, NStrG)

Entlang der L 24 und auch der dazugehörigen Anschlussrampe ist gemäß § 24 NStrG eine Anbauverbotszone zu beachten, in der keine bauliche Anlagen (Haupt- und Nebengebäude, Parkplätze und Fahrgassen) errichtet werden dürfen. Die Bauverbotszone beträgt 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. Für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs gilt entsprechendes.

5. Besonderer Artenschutz

Die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum besonderen Artenschutz (insbesondere §§ 44 f. BNatSchG) gelten unmittelbar und unbeschadet der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Um Vogeltötungen zu vermeiden, sind gegebenenfalls notwendige Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vogelbrutzeiten, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen oder es wird mit Hilfe einer ökologischen Baubegleitung sichergestellt, dass keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen.

6. Gebietsverträglichkeit von Vorhaben

Zur Gewährleistung der Gebietsverträglichkeit von Vorhaben ist bei der Ansiedlung stark emittierender Betriebe (soweit das Schutzgut Luft betroffen ist) mit dem Bauantrag ein Gutachten vorzulegen, in dem die Gebietsverträglichkeit nachgewiesen wird.

7. DIN-Normen

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird Bezug zu DIN-Normen genommen. Diese DIN-Normen können während der allgemeinen Dienststunden im Fachbereich IV. 2 - Planung der Gemeinde Moormerland eingesehen werden.

PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. V 38 erfolgte im Auftrage der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro:

Aufgestellt: Dr. Born – Dr. Ermel GmbH
Aurich, den 12.11.2018, BA

DATUM: AURICH, 31.01.2019

Geprüft: Aurich, den 12.11.2018, LÜ



UNTERSCHRIFT

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom **13. Dezember 2018** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND,

31. Januar 2019



BÜRGERMEISTERIN

ABB. 3: AUSZUG AUS DEM RROP FÜR DEN LANDKREIS LEER (2006) MIT DER LAGE DES BEBAUUNGSPLANES NR. V 38

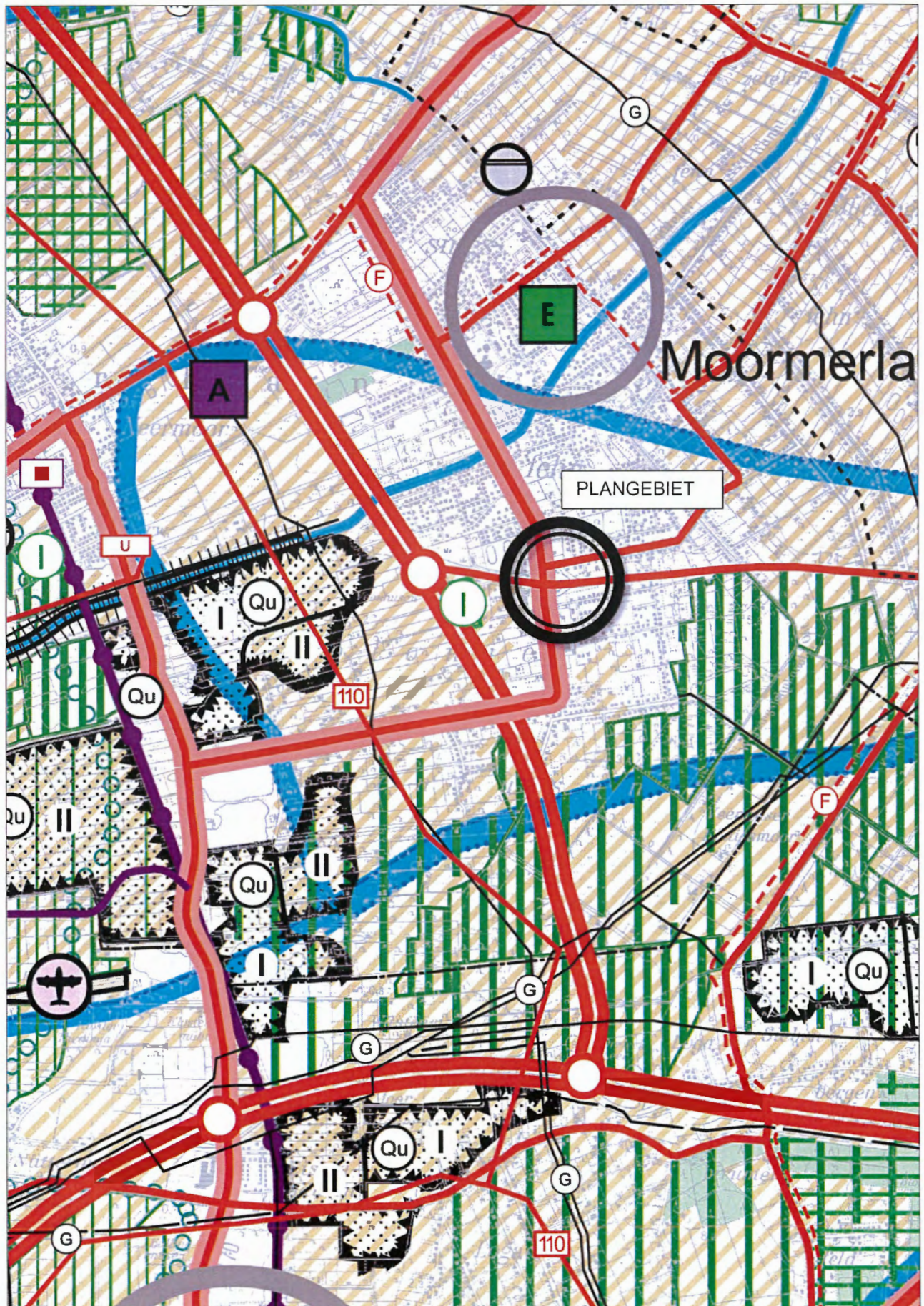


ABB. 4: BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEM. MOORMERLAND; MAßSTAB, 1 : 5000

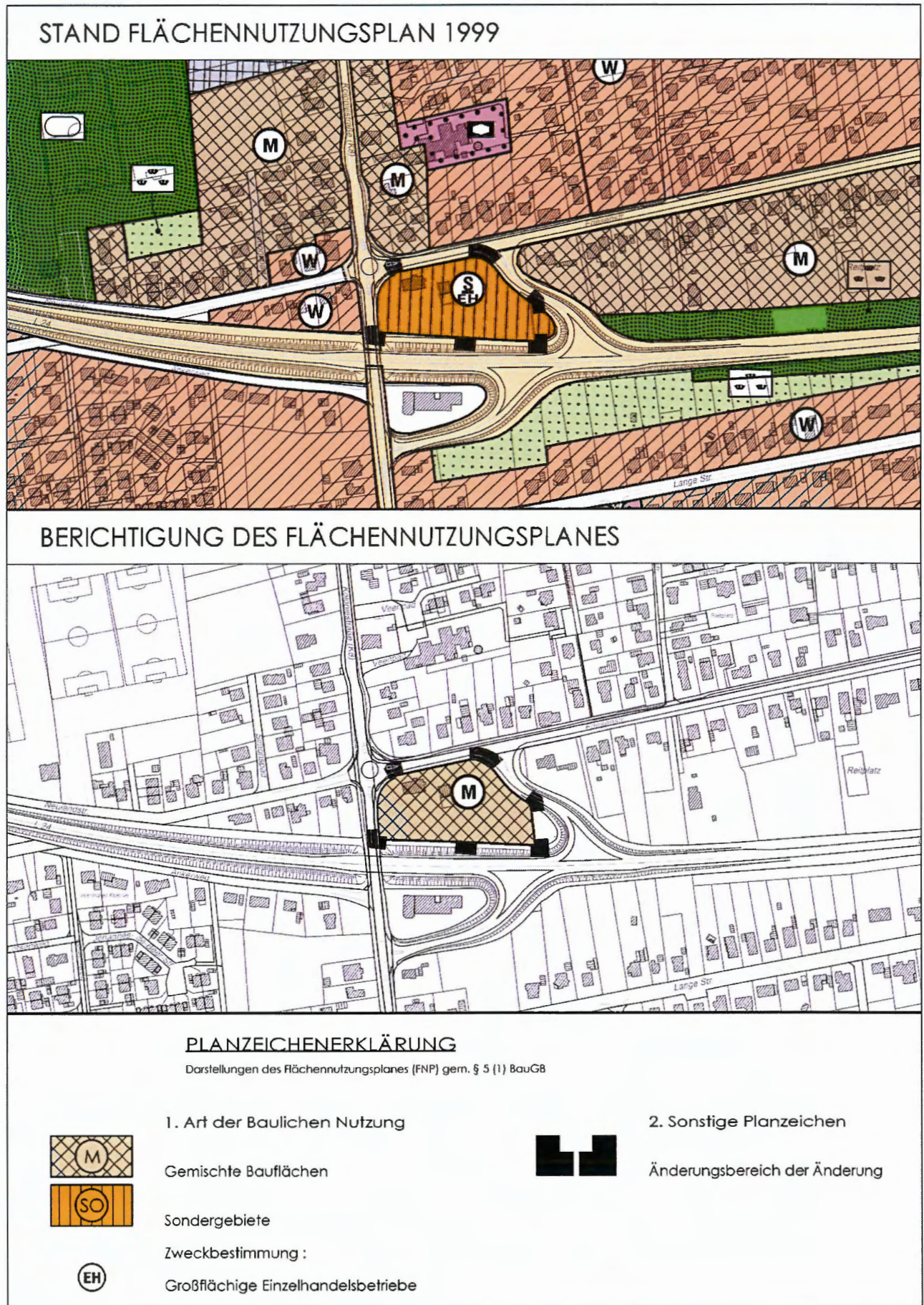
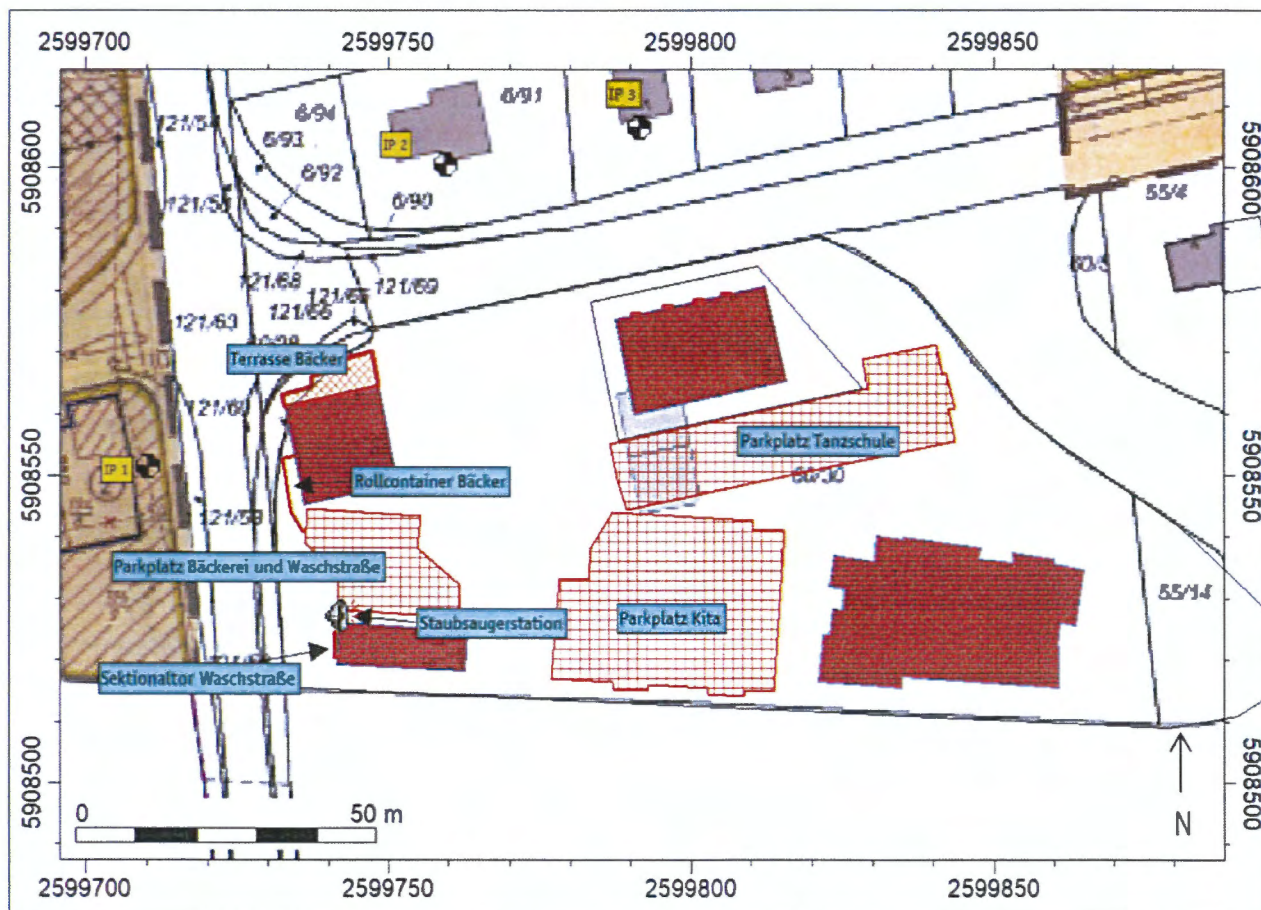


ABB. 5: DARSTELLUNG DER GERÄUSCHQUELLEN (BLAU) UND IMMISSIONSPUNKTE (GELB) SOWIE DIE ERMITTELTE BEURTEILUNGSPEL L, DURCH DIE GEPLANTEN GEWERBEBETRIEBE AN MAßGEBLICHER, ZUKÜNFTIGER UND VORHANDENER WOHNBEBAUUNG IM TAG- UND NACHTZEITRAUM (AUS ANLAGE: SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN V 38 DER GEMEINDE MOORMERLAND; ITAP)



Immissionsaufpunkt	Beurteilungspegel L_r in dB(A)		Immissionskontingent L_{IK} gemäß Emissionskontingentierung in dB(A)	
	tagsüber	nachts	tagsüber	nachts
IP 1 1. OG	45,6	25,0	53,1	36,6
IP 2 1. OG	40,7	31,2	54,0	37,5
IP 3 1. OG	39,6	34,0	54,2	37,7