Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. J 7

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

ORTSCHAFT JHERINGSFEHN

GEMEINDE MOORMERLAND
POSTFACH 1120 • 29793 MOORMERLAND

DATUM: OLDENBURG, SEPTEMBER 2009

2. AUSFERTIGUNG

NWP • PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH • GESELLSCHAFT FÜR RÄUMLICHE PLANUNG UND FORSCHUNG
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
info@nwp-ol.de • www.nwp-ol.de
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73

INHALTSVERZEICHNIS *SEITE*

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN 2

2.0 ANLAß UND ZIELE DER PLANUNG 2

3.0 PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN 3

3.1 PLANAUFSTELLUNG 3

3.2 GELTUNGSBEREICH 3

3.3 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE 3

3.4 VERFAHREN 3

4.0 ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME 4

4.1 REALNUTZUNG 4

4.2 NATUR UND LANDSCHAFT 4

5.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 4

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 4

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 4

5.3 VERKEHRSERSCHLIEßUNG 5

5.4 NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE 5

6.0 NATUR UND LANDSCHAFT 5

7.0 VER- UND ENTSORGUNG 6

8.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 6

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) Grundlagen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 90 - PlanzV 90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)
- Niedersächsisches Spielplatzgesetz (NSpPG)

in der jeweils gültigen Fassung.

2.0 ANLAß UND ZIELE DER PLANUNG

In der Gemeinde Moormerland bestand in den 90er Jahren eine starke Nachfrage nach Flächen für den privaten Wohnungsbau. Ziel der Gemeinde war es, entsprechend des vorhandenen Bedarfes, zentrumsnah gelegene Wohnbauflächen zu schaffen.

Die innerhalb des Gemeindegebietes vorhandenen freien Bauflächen deckten seinerzeit den erforderlichen Bedarf nicht ab. Aus diesem Grunde wurde in der 2. Hälfte der 90er Jahre unter anderem der Bebauungsplan Nr. J 7 aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. J 7 erstreckt sich auf die Flächen der Gemarkungen Jheringsfehn und Warsingsfehn. Die Grundstücke in der Gemarkung Warsingsfehn sind zu einen großen Teil bebaut. Mit dieser qualifizierten Planung sollten bauliche Entwicklungsmöglichkeiten besonders für die Ortschaft Jheringsfehn gefördert werden

Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind auch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage" und eine Wasserfläche für einen Graben III. Ordnung mit Unterhaltungsstreifen ausgewiesen.

Auf die Grünfläche und die Wasserflächen mit Unterhaltungsstreifen soll nun verzichtet und stattdessen ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Damit kann eine ökonomischere Erschließung und Vermarktbarkeit der Grundstücksflächen im Plangebiet erreicht werden. Zudem besteht kein Bedarf mehr für diese Grün- und Wasserfläche.

Für die noch nicht bestimmten Grundstücksgrößen nordöstlich des Mißgunster Weges wurde die Grundstückstiefe nach § 9 (1) Nr. 3 BauGB mit 40 m festgesetzt, um die fehntypischen Bebauungsstrukturen ent-

lang der Erschließungswege nicht zu überformen. Diese Festsetzung ist zur Klarstellung auch in die Nutzungsschablone mit aufgenommen worden.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften werden durch die vorliegenden Bauleitplanung nicht verändert. Damit werden durch die Änderungen des Bauleitplanes die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt, so dass hier das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

3.0 PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

3.1 PLANAUFSTELLUNG

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung vom 11.03.2009 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J 7 nebst örtlichen Bauvorschriften (Neermoor) beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. J 7 ist seit dem 16. Juni 2003 rechtsverbindlich.

3.2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. J 7 ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3.3 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

❑ Flächennutzungsplan 1999

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1999 ist die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplangebietes als Wohnbauflächen dargestellt. Die Inhalte der Änderung des Bebauungsplans sind also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 VERFAHREN

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ergingen überwiegend Hinweise zur Erschließungsplanung, die auf dieser Ebene zu berücksichtigen sind. Weiterhin bestanden Unklarheiten in bezug auf die externen Kompensationsflächen. Diese waren in der Neuvermessung der Flächen begründet, wobei festgestellt wurde, dass sie größer sind als zunächst bekannt. Insofern kann die Kompensation auf diesen Flächen umgesetzt werden. Dieser Nachweis ist in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen worden.

4.0 ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME

4.1 REALNUTZUNG

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans stellt sich als zum Teil bebauter Bereich dar. Teilweise befinden sich jedoch auch noch landwirtschatflich genutzte (Grün-) Flächen zwischen den Wohngrundstücken.

4.2 NATUR UND LANDSCHAFT

Durch die Umnutzung der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage" wird auf insgesamt 373 m^2 Fläche in die Belange von Natur und Landschaft eingegriffen, durch die Überplanung der Grabenfläche mit Unterhaltungsstreifen eine Fläche von 320 m^2.

5.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Ziel der Planung ist es, kleiteilig und entsprechend der bestehenden Fehnstruktur zusätzliche Wohnbauflächen zu schaffen. Entsprechend dieser Zielsetzung wird das Plangebiet wie die nachbarschaftlichen Nutzungen auch als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Für das gesamte Plangebiet J 7 sind für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) als Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Diese Ausnutzungsziffern passen sich dem baulichen Umfeld an.

Mit der festgesetzten Geschossflächenzahl I wird das Ziel verfolgt, die baulichen Strukturen beizubehalten. Weiterhin sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Diese Begrenzungen entsprechen dem Ziel, überdimensionierte und sich nicht in die Strukturen einpassende Gebäude zu verhindern.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass sie sich überwiegend am baulichen Bestand orientieren. Sie halten i. d. R. Abstände von 5,0 m zum Mißgunster Weg ein.

Die Bautiefe wird in der Regel mit 25 m festgesetzt, so dass großzügige Baumöglichkeiten bestehen. Für die noch nicht bestimmten Grundstücksgrößen nordöstlich des Mißgunster Weges wird die Grundstückstiefe nach § 9 (1) Nr. 3 BauGB mit 40 m festgesetzt, um die fehntypischen Bebauungsstrukturen entlang der Erschließungswege nicht zu überformen.

Die Regelungen werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans unverändert übernommen.

5.3 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebaungsplanes ist über den Mißgunster Weg an das öffentliche Verkehrnetz direkt angeschlossen.

5.4 NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Zur Schaffung von geordneten baulich-räumlichen Strukturen und zur städtebaulichen Gliederung sind die Vorgartenbereiche von Bebauung freizuhalten. Aus diesen Gründen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie genehmigungsfreie Vorhaben im Sinne des § 69 (1+6) BauNVO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 und 1.4 nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.0 NATUR UND LANDSCHAFT

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

Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild sollen diese nicht mehr als notwendig beeinträchtigen.

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

❑ Umfang des Eingriffes

Mit Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes J 7 werden ca. 720 m^2 öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage" und einer Wasserfläche mit Unterhaltungsstreifen einer neuen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) zugeführt.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes ist eine zusätzliche maximale Versiegelung von ca. 432 m^2 möglich. Das Maß der Versiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (0,4) und der maximal zulässigen Überschreitung von 50% für die Nebenanlagen.

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

FLÄCHENWERT - BESTAND DER EINGRIFFSRELEVANTEN BEREICHE

Biotoptyp	m²	Wertung	Wertpunkte
Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage	373,00	2	746
Wasserfläche	120,00	1,5	180
Grünfläche, Zweckbestimmung Räumstreifen	200,00	2	400

FLÄCHENWERT - PLANUNG DER EINGRIFFSRELEVANTEN BEREICHE

Biotoptyp	m²	Wertung	Wertpunkte
Wohnbebauung (720,00 m², GRZ O,4 + 50%) davon versiegelt (60%) Davon unversiegelt (40%)	 432,00 288.00	 0,0 1	 0 288

Die sich zwischen Bestand und Planung ergebende Differenz von 1.038 Wertpunkten verdeutlicht, dass Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zu ergreifen sind, um den Eingriff zu kompensieren.

Mittlerweile wurden nach den Hinweisen der Naturschurzbehörde zur Trägerbeteiligung gemäß § 4.2. BauGB die bisherigen Kompensationsflächen zum Ursprungsbebauungsplan J 7 neu vermessen.

Demnach zeigten sich folgende Flächenabweichungen:

Flurstück	veranschlagte Größe	Vermessungsgröße	Abweichung
478/157	8.700 m²	8.734 m²	+ 34 m²
384/157	6.200 m²	6.452 m²	+252 m²
311/157 312/157	14.700 m² 23.500 m² zusammen 38.300 m²	→ beide Fläche zusammen geführt in 157/507: 39.529 m²	 +1.229 m²
		Gesamtabweichung	+1.515 m²

Demnach ist nach den aktuellen Vermessungsergebnissen in den Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan Nr. J 7 ein Flächenanteil von + 1.515 m² bisher nicht zugeordnet.

Auf den Ausgleichsflächen für den BPlan J 7 wurde auf ca. 2/3 eine Aufwertung um den Wertfaktor 1 und auf ca. 1/3 eine Aufwertung um den Wertfaktor 0,5 veranschlagt, so das an dieser Stelle davon ausgegangen wird, dass die Fläche von 1.515 m² geeignet ist, dass Bilanzierungsdefizit von 1.038 Wertpunkten auszugleichen. Insofern wird der genannte bisher nicht zugeordnete Flächenanteil der Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan Nr. J 7 der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J 7 Planung zugeordnet. Damit ist der Ausgleich sichergestellt, und es verbleibt kein Defizit.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert.

Aus brandschutzrechtlicher Sicht weist der Landkreis Leer darauf hin, dass als Löschwasserversorgung 48 cbm pro Stunde vorausgesetzt werden, wobei diese Löschwassermengen für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten.

8.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der ostfriesischen Landschaft, Archöologischer Dienst, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941/ 179932 oder der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz [DenkmalSchG] vom 05.11.2004, Nds. GVbl., S. 415, § 14).

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

DIESE BEGRÜNDUNG WURDE AUSGEARBEITET VON :

NWP • PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH • GESELLSCHAFT FÜR RÄUMLICHE PLANUNG UND FORSCHUNG
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
info@nwp-ol.de • www.nwp-ol.de
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom 28. September 2009 zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 04. MÄRZ 2010

BÜRGERMEISTER

ABB. 1: ÜBERSICHTSPLAN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. J 7, MAßSTAB: 1 : 25000



ABB. 2: AUSZUG AUS DEM RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLAN NR. J 7

