

Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. W 44

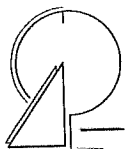
ORTSCHAFT WARSINGSFEHN

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: RASTEDE, JULI 2008

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Str. 211 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/911630 - Fax: 04402/911640
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



. AUSFERTIGUNG

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN.....	1
2.1	KARTENMATERIAL.....	1
2.2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
2.3	NUTZUNGSSTRUKTUR.....	2
3.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	2
3.1	BELANGE DER RAUMORDNUNG.....	2
3.1.1	LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP).....	2
3.1.2	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)	2
3.2	STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG	2
3.3	STAND DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG	3
3.4	BELANGE DES DENKMALSCHUTZES	3
3.5	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	4
3.6	ALTABLAGERUNGEN.....	4
4.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. W 44	5
4.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
4.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	5
4.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN	5
4.4	VERKEHRSFLÄCHEN	6
4.4.1	ÖFFENTLICHE STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG „FUß- UND RADWEG“	6
4.4.2	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	6
5.0	FLÄCHENBILANZ.....	7
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	8
7.1	RECHTSGRUNDLAGEN	8

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Übersichtsplan zum Bebauungsplangebiet Nr. W 44, Maßstab 1 : 25.000.....	10
Abb. 2 :	Übersichtsplan zu den Kompensationsflächen, Maßstab 1 : 25.000.....	11
Abb. 3 :	Lage der Kompensationsflächen : Gemarkung Boekzetelerfehn: Flur 4, Flurstück 225/28, Gemarkung Jheringsfehn, Flur 7, Flurstücke 53/18, 53/28 und 53/37, Σ = ca. 4.000 m².....	12
Abb. 4 :	Lage der Kompensationsflächen : Gemarkung Warsingsfehn, Flur 10, Flurstücke 212/13 tlw. und 158/15 tlw., ca. 670 m².....	13

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt, die städtebauliche Nachverdichtung in der Ortschaft Warsingsfehn planungsrechtlich vorzubereiten und zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. W 44 aufzustellen. Der Siedlungsbereich zwischen Mißgunster Weg, Kiefernstraße, Goldregenstraße, Weißdornstraße und Lindenstraße hat sich bereits überwiegend aus den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. W 27 und W 33 aus den Jahren 1988 bzw. 2006 als ruhiges Wohngebiet entwickelt. Die rückwärtigen Flächen sind entsprechend den Regelungen der Bebauungspläne unbebaut und werden als Hausgärten genutzt. Hinsichtlich des kommunalen Planungsziels, der Weiterentwicklung bestehender Siedlungsbereiche im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für eine behutsame Innenentwicklung geschaffen.

Zur Realisierung dieser Planungsabsicht werden im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 44 innerhalb des Geltungsbereiches allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ, GFZ), die Anzahl zulässiger Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Firsthöhe geregelt (s. Kap. 3.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung). Diese Festsetzungen werden unverändert beibehalten. Um eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen im Innenbereich zu schaffen, werden in der vorliegenden Planung die überbaubaren Grundstücksflächen auf die bisher als Grün- und Gartenflächen genutzten Bereiche ausgedehnt. Zur Vermeidung störender Nutzungen werden in diesem Bereich ausschließlich Wohngebäude zugelassen. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer eingeschossigen, abweichenden (≤ 20 m) Bauweise sowie einer maximal zulässigen Firsthöhe ($FH \leq 10,00$ m) werden städtebauliche Fehlentwicklungen nachhaltig vermieden. Die im Bebauungsplan Nr. W33 ehemals über die Festsetzung einer Grünfläche (Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) gesicherte Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft wird an anderer Stelle adäquat ausgeglichen.

Da die Bebauungsplanänderung der städtebaulich geordneten Entwicklung bzw. der Verdichtung eines innerörtlichen Bereiches dient, wird diese im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist dementsprechend nicht notwendig. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB bei Vorhaben in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (zulässige Grundfläche ≤ 20.000 m²) Eingriffe als im Sinne des 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine weitere Kompensation nicht erforderlich ist.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. W 44 wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten, digitalen Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. W 44 befindet sich in der Gemeinde Moormerland im Osten der Ortschaft Warsingsfehn. Er umfasst einen Abschnitt südwestlich des Mißgunster Wegs, der Kiefernstraße, der Goldregenstraße und der Lindenstraße. Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 NUTZUNGSSTRUKTUR

Innerhalb des Plangebietes wird das städtebauliche Bild durch freistehende Einfamilienhäuser in überwiegend eingeschossiger Bauweise geprägt. Die rückwärtigen Flächen werden als Hausgärten genutzt. Die Erschließungsstraßen befinden sich in ausgebautem Zustand. Westlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 BELANGE DER RAUMORDNUNG

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. W 44, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1.1 LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP)

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 1994 mit Ergänzungen aus den Jahren 1998 und 2006 sowie Änderungen aus den Jahren 2002 und 2008 wird das Planungsgebiet dem Ortsbereich Warsingsfehn innerhalb des ländlichen Raumes zugeordnet. 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. Hinsichtlich der Lage des Gebietes innerhalb der Siedlungsstrukturen und dem Planungsziel der Nachverdichtung sind die Planinhalte mit den raumordnerischen Leitzielen vereinbar.

3.1.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer aus dem Jahr 2006 ordnet das Plangebiet dem Grundzentrum Warsingsfehn zu. Es liegt im Randbereich eines Vorsorgegebietes für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung. Zudem wird hier ausschließlich das Planungsziel der Innenverdichtung eines bereits bestehenden Siedlungsgebietes verfolgt, so dass die Inanspruchnahme landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich vermieden wird. Die Vorgaben des RROP werden demnach eingehalten.

3.2 STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland von 1999 wird das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. W 44 überwiegend als Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB dargestellt. Die Gartenflächen zwi-

schen Kiefernstraße und Goldregenstraße bzw. Mißgunster Weg werden als Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 gezeigt. Gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB können die Festsetzungen des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Hinsichtlich des Planungsziels einer Verdichtung bestehender Siedlungsstrukturen wird diesen Vorgaben Rechnung getragen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 STAND DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. W 44 gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W 27 (1988) im Westen sowie W 33 (2006) im Osten.

Entlang der Lindenstraße, der Kiefernstraße und der Weißdornstraße werden im Bebauungsplan Nr. W 27 allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bei einer zulässigen eingeschossigen, offenen Bauweise bestimmt. Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 1-6 der damals gültigen Baunutzungsverordnung 1977 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke; Gartenbaubetriebe und Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) sind hier unzulässig. Entlang der Lindenstraße werden zusätzlich die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauGB (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ausgeschlossen, so dass hier ausschließlich Wohngebäude zulässig sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch detailliert angeordnete Baugrenzen, die auf die jeweilige Grundstückssituation und die zu entwickelnde Gebäudeflucht zugeschnitten ist, sehr differenziert bestimmt.

Im östlichen Abschnitt der Weißdornstraße sowie der Goldregenstraße gilt der Bebauungsplan Nr. W 33 aus dem Jahr 2006. Hier werden allgemeine Wohngebiete mit dem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO 1990 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,7 in zweigeschossiger Bauweise geregelt. Die maximal zulässige Traufhöhe wird mit 10,00 m festgelegt. Zusätzlich gilt eine abweichende (a) Bauweise bis zu einer Gebäudelänge von 18,00 m. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, je Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Über diese Festsetzungen werden städtebauliche Fehlentwicklungen wie strukturfremde Gebäudeformen (Mehrfamilien- und Reihenhäuser) sowie untypische Gebäudedimensionen vermieden. Gleichzeitig wird dem Anspruch eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Kiefernstraße wird eine Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Überlagernd wird eine Erhaltungs- und Anpflanzungsfläche gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB angeordnet, auf der eine Obstwiese zu entwickeln ist. Die Inhalte der Planung werden im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 44 berücksichtigt, die Grünfläche, die ursprünglich der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft diente, wird an anderer Stelle ausgeglichen (s. Kap. 3.5 Belange von Natur und Landschaft).

3.4 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 (6) 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 Spu-

ren 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.

Da nach den Unterlagen der Ostfriesischen Landschaft innerhalb des Plangebietes mit archäologischen Funden zu rechnen ist, bedürfen alle Erdarbeiten gem. § 13 NDSchG einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, die unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden kann. Als Bedingung kann gefordert werden, dass diese Arbeiten im Beisein einer archäologischen Fachkraft durchzuführen sind und die Bergung der Funde gewährleistet wird.

3.5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 44 wird auf Grund des Planungsziels einer städtebaulichen Nachverdichtung sowie des geringen Planungsumfanges im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 44 umfasst eine Flächengröße von insgesamt ca. 3,7 ha, wobei auf ca. 3,4 ha eine Wohngebietsnutzung festgesetzt wird. Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 und einer zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO von maximal 50 % darf eine Fläche von insgesamt ca. 16.205 m^2 versiegelt werden. Die zulässige Grundfläche ist somit kleiner als 20.000 m^2 , so dass die Eingriffsregelungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

Es werden jedoch im Vergleich zum angrenzenden bzw. teilweise überlagernden Bebauungsplan Nr. W 33 planungsrechtlich festgelegte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25a und § 9 (1) Nr. 25b BauGB (Obstwiese) in einer Gesamtgröße von ca. 4.210 m^2 überplant. Da im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 33 diese Flächen mit dem Kompensationsbedarf der geplanten Eingriffe verrechnet wurden, ist dieser Bereich in einem Verhältnis von 1:1 zu verlagern und extern zu kompensieren. Der Gemeinde Moormerland stehen Ersatzflächen auf den Flurstücken 225/28, der Flur 4, der Gemarkung Boekzetelerfehn sowie 53/18, 53/28 und 53/37, der Flur 7, der Gemarkung Jheringsfehn innerhalb des Bebauungsplanes Nr. B 3 sowie auf den Flurstücken 212/13 und 158/15, der Flur 10, der Gemarkung Warsingsfehn im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 27 zur Verfügung. Die Verlagerung der im Bebauungsplan Nr. W 33 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern wird in einer Größe von 4.210 m^2 auf diesen Flächen umgesetzt werden. Für die Anpassung der beiden zuvor genannten Bebauungspläne der Gemeinde Moormerland werden in Kürze die entsprechenden Verfahrensschritte eingeleitet.

3.6 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).

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. W 44

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Innerhalb des Plangebietes hat sich in der Vergangenheit entsprechend den Inhalten der ursprünglich für diesen Bereich gültigen Bebauungspläne Nr. W 27 und W 33 Änderung ein ruhiges Wohngebiet entwickelt. Zur langfristigen Sicherung dieser Struktur werden dementsprechend auch weiterhin allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausgehend von den o. g. Planinhalten und um den 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 (WA 1, WA 2).

Innerhalb der Bereiche, in denen durch die erstmalige Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes bzw. durch die Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen eine weitere Innenverdichtung ermöglicht wird (WA2), 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, erhöhten Betriebs- und Besucherverkehr werden in diesen zentral gelegenen, sensiblen Bereichen vermieden. Der gleiche Nutzungsausschluss erfolgt für die Grundstücke an der Lindenstraße, für die im Bebauungsplan Nr. W 27 der gleiche Wohncharakter vorgesehen und dementsprechend auch erhalten werden soll.

4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend den bisher gültigen Festsetzungen (s. Kap. 3.3) wird das Maß der baulichen Nutzung für die Grundstücke entlang der Goldregenstraße mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. von 0,3 für die Flächen an den übrigen Straßenzügen geregelt (§ 19 BauNVO). Zur Sicherung einer maßvollen städtebaulichen Nachverdichtung in Anpassung an die vorhandenen Siedlungsstrukturen wird für die innenliegenden Bereiche ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,3 festgelegt. Für den Bereich an der Goldregenstraße wird auf Grund der dort zulässigen, zweigeschossigen Bauweise gem. § 20 BauNVO, die bereits Inhalt des Bebauungsplanes Nr. W 33 war, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt. Für die übrigen Grundstücke gilt die eingeschossige Bauweise. Städtebauliche Fehlentwicklungen in den Bereichen entlang der Goldregenstraße sowie der noch zu entwickelnden Flächen werden über die Definition einer maximal zulässigen Firsthöhe von $FH \leq 10,00$ m vermieden. Als unterer Bezugspunkt gilt hierbei die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße, der obere Bezugspunkt ist die obere Firstkante (§ 18 (1) BauNVO).

4.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

Für das Plangebiet gilt für die im Bebauungsplan Nr. W 27 und W 33 entlang der Lindenstraße, der Kiefernstraße sowie der Weißdornstraße festgesetzten allgemeinen Wohngebiete eine maximal eingeschossige, of-

fene Bauweise. In der offenen (o) Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Gesamtlänge von max. 50 m zulässig. Diese Festsetzungen werden im aktuellen Bebauungsplan Nr. W 44 unverändert übernommen.

Für den Bereich an der Goldregenstraße sowie im östlichen Teil der Weißdornstraße wird eine abweichende (a) Bauweise festgelegt, die auch für die rückwärtigen, neu zu entwickelnden Bereiche übernommen wird. Hierin sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise (s.o.), jedoch nur bis zu einer Gesamtlänge von max. 20,00 m. Gleichzeitig sind innerhalb dieser Bereiche ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die sich in das vorhandene städtebauliche Gefüge eingliedern. Um eine untypische Siedlungsverdichtung und somit eine Überlastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu vermeiden, sind innerhalb dieser Bereiche ausschließlich zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Diese nehmen die vorhandenen Baufluchten auf und schaffen hierbei einen größtmöglichen Ausnutzungsgrad der zur Verfügung stehenden Freiflächen innerhalb des Siedlungsbereiches. Dem Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird hierüber besonders Rechnung getragen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind zur Einhaltung einer einheitlichen Bauflucht Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig. Sofern eine Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ angrenzt, ist eine Bebauung gem. § 12 BauNVO (Nebenanlagen) zulässig.

4.4 VERKEHRSFLÄCHEN

4.4.1 ÖFFENTLICHE STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG „FUß- UND RADWEG“

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 Lindenstraße, der Kiefernstraße, der Weißdornstraße sowie der Goldregenstraße erfasst. Zusätzlich erfolgt die planungsrechtliche Absicherung der Erschließung weniger Grundstücke über eine bestehende Verkehrsfläche, ausgehend von der Kiefernstraße. Durch die festgesetzte öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wird eine innere Vernetzung der Siedlungsbereiche zwischen Kiefernstraße und Goldregenstraße geschaffen.

4.4.2 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Entsprechend den Inhalten des Ursprungsplanes Nr. W 27 wird, ausgehend von der Kiefernstraße, eine mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB auf einer Breite von 4,00 m festgesetzt und somit die Erschließung der im westlichen Randbereich liegenden Flurstücke 81/38 und 81/41 planungsrechtlich gesichert. Die nach Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 27 vorgenommene Parzellierung für die Zufahrt ist nicht deckungsgleich mit der o. g. Festsetzung. Die festgesetzte Breite von 4,00 m soll jedoch beibehalten werden, um eine ordnungsgemäße Erschließung planungsrechtlich abzusichern.

5.0 FLÄCHENBILANZ

Flächenbilanz in m ² (digital ermittelt)						
Nutzungsart	vorh. Nutzung		gepl. Nutzung		Gesamt	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Allg. Wohngebiet (I, 0,3)			28.959	77,41	28.959	77,41
Allg. Wohngebiet (II, 0,7)			5.292	14,15	5.292	14,15
Allg. Wohngebiet (I, 0,3)	-527	-1,41				
Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern	-4.210	-11,25				
Straßenverkehrsfläche			3.157	8,44	3.157	8,44
	-4737	-12,66	37.408	100,00	37.408	100,00

6.0 VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

☐ Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über Mißgunster Weg und Kiefernstraße. Die innere Erschließung erfolgt über die bestehenden Verkehrswege Lindenstraße, Weißdorn- und Goldregenstraße, die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden.

☐ Gas- und Stromversorgung

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Die Versorgungsleitungen verlaufen innerhalb der als öffentlichen Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Flächen, so dass eine ordnungsgemäße Unterhaltung gesichert ist.

☐ 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. Innerhalb des Plangebietes verläuft eine unterirdische Wasserleitung des Wasserverbandes Moormerland / Uplengen entlang des Mißgunster Weges sowie der Lindenstraße, die nachrichtlich in den Plan übernommen wird. In einem Abstand von jeweils 2,00 m, ausgehend von dem Leitungsstrang, sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Verbindung mit den §§ 2 und 69 NBauO und Garagen gem. § 12 BauNVO nicht zulässig, so dass der Bestand und die Unterhaltung der Leitung nicht gefährdet wird.

☐ Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

☐ Oberflächenentwässerung

Das anstehende Oberflächenwasser wird in das vorhandene Entwässerungssystem eingeleitet und abgeführt. Für den Bereich südlich der Kiefernstraße (Bebauungsplan Nr. W 33) wurden die wasserwirtschaftlichen Belange durch die wasserbehördliche Einleitungserlaubnis vom 27.02.1995, Az.: IV/68-sch-fe-8/1-29/95 bereits hinreichend abgearbeitet. Weitere erforderliche Nachweise zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers über die vorhandene Kanalisation bzw. Gräben werden erbracht werden.

☐ 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. Die Löschwasserversorgung setzt 48 cbm pro Stunde voraus, wobei diese Mengen über eine Zeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung zu stehen haben. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 RECHTSGRUNDLAGEN

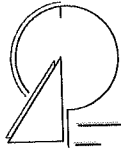
Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- 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 44 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:

20. JUNI 2008

GEZ. I. V. DIEKMANN
DIPL.-ING. O. MOSEBACH

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gem. Ratsbeschluss vom **26. Juni 2008** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND,

29. JULI 2008

GEZ. I. V. GROTJAN
BÜRGERMEISTER

L. S.

Abb. 2: ÜBERSICHTSPLAN ZU DEN KOMPENSATIONSFLÄCHEN, Maßstab 1 : 25.000

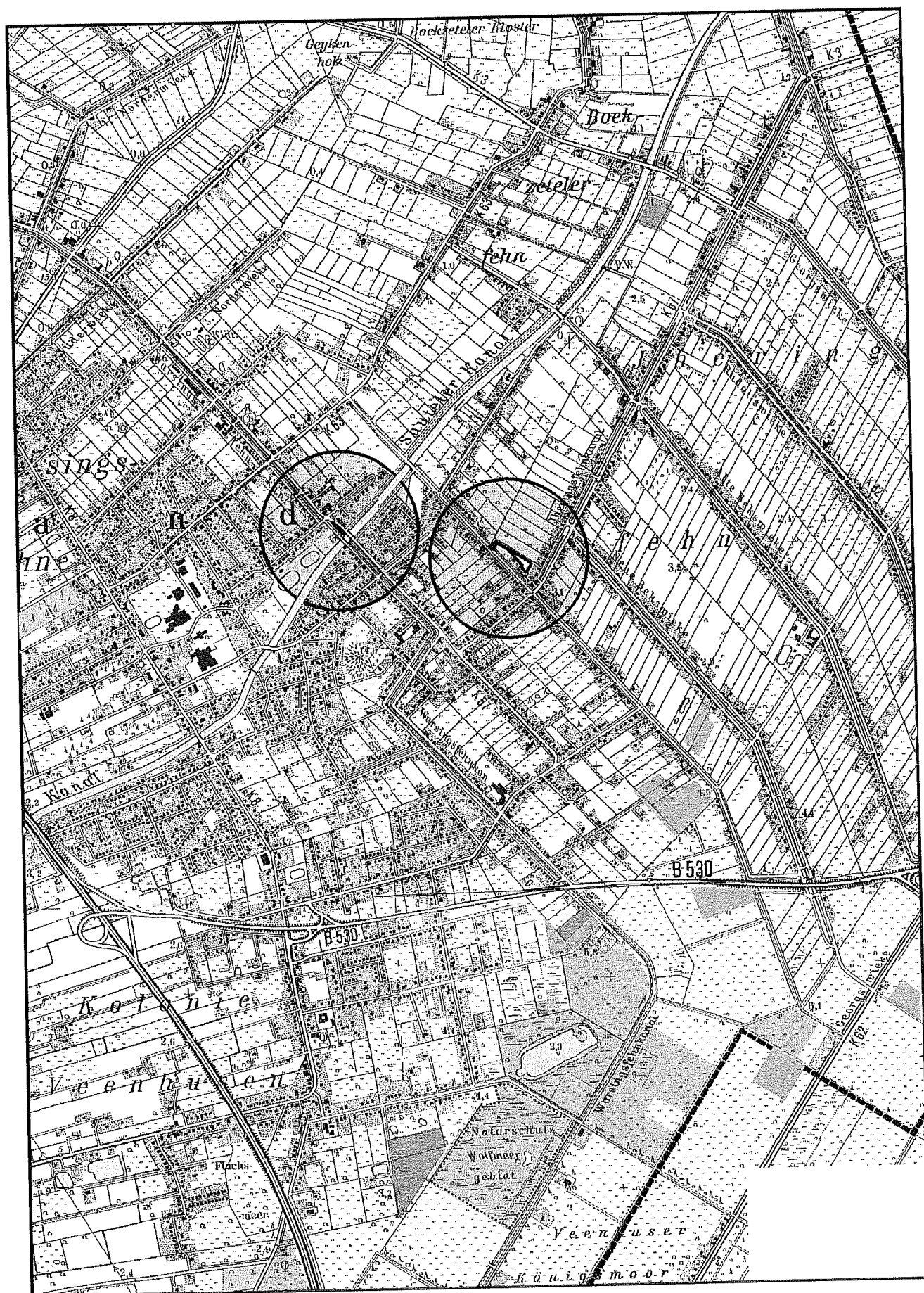


ABB. 3: LAGE DER KOMPENSATIONSFLÄCHEN: GEMARKUNG BOEKZETELERFEHN: FLUR 4, FLURSTÜCK 225/28, GEMARKUNG JHERINGSFEHN, FLUR 7, FLURSTÜCKE 53/18, 53/28 UND 53/37, $\Sigma = \text{ca. } 4.000 \text{ m}^2$

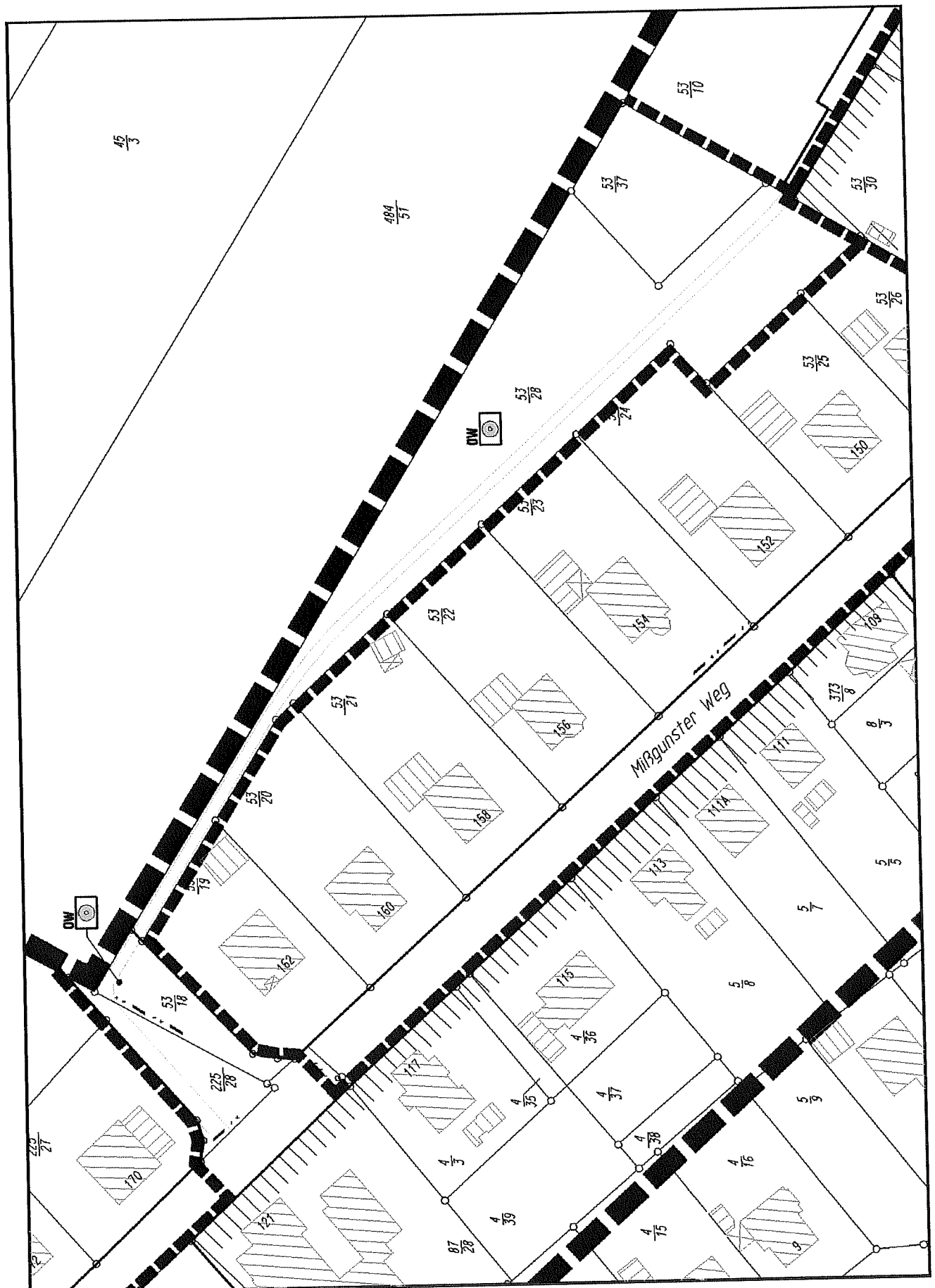


ABB. 4: LAGE DER KOMPENSATIONSFLÄCHEN:
GEMARKUNG WARSINGSFEHN, FLUR 10, FLURSTÜCKE 212/13 TLW. UND 158/15 TLW., CA. 670 M²

