

Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. W 48

ORTSCHAFT WARSINGSFEHN

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: LEER, APRIL 2013

planungsbüro



dipl. ing. wolfgang buhr • weidenweg 27 c • 26789 leer • tel. 0491-9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de

2 . AUSFERTIGUNG

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

I.	GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES	3
1.0	ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE SOWIE DIE NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES	3
2.0	ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	3
3.0	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
4.0	VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	4
5.0	BESTANDSSITUATION	4
	☐ Nutzungs- und Bebauungsstruktur, Erschließung	4
	☐ Abfall- und bodenschutzrechtliche Belange	5
II.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
1.0	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
2.0	MAß DER BAULICHEN NUTUNG	6
	☐ Grundflächenzahl	7
	☐ Zahl der Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen	7
3.0	BAUWEISE/ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	7
4.0	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	8
5.0	NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE	8
6.0	WASSERFLÄCHEN	8
7.0	ERHALTUNGSGEBOTE GEMÄß § 9 (1) 25 B BAUGB	9
8.0	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	9
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	11
1.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	11
1.1	VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	11
	☐ Verkehrserschließung	11
	☐ Ver- und Entsorgung	11
1.2	UMWELTBELANGE	12
1.3	BERÜCKSICHTIGUNG DER WOHNBEDÜRFNISSE	14

1.4	FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE	14
2.0	PRIVATE BELANGE	14
3.0	ZUSAMMENFASSENDE GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS	14
4.0	FLÄCHENBILANZ	15
5.0	HINWEIS.....	15
6.0	PLANVERFASSER	16

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABB. 1:	ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 25.000	17
ABB. 2:	AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999 EINSCHLIEßLICH RECHTSWIRKSAME ÄNDERUNGEN, MAßSTAB 1 : 5.000	18
ABB. 3:	BESTANDSPLAN, MAßSTAB : UNMAßSTÄBLICH	19

I. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1.0 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE SOWIE DIE NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt in einem zentrumsnahen Bereich östlich der Friedrich-Ebert-Straße eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung einzuleiten und über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 48 planungsrechtlich abzusichern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 48 umfasst die Grundstücke unmittelbar östlich der Friedrich-Ebert-Straße von Hausnummer 29 bis zum Sauteler Kanal, beidseitig der Edo-Wiemken-Straße sowie das Grundstück Siebrandstraße 31.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 48 wird ein Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. W 26 überplant. Es handelt sich um die bebauten Wohnbaugrundstücke beidseitig der Edo-Wiemken-Straße sowie das Grundstück Siebrandstraße 31. Ziel der Überplanung des Rechtsplanes (Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. W 26¹) ist die Schaffung von weiteren Bebauungsmöglichkeiten auf den großzügig geschnittenen Grundstücken durch Erweiterung der überbaubaren Flächen bei gleichzeitiger Heraufsetzung der GRZ. Darüber hinaus werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 48 Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. W 26 hinsichtlich der Geschossigkeit an die aktuelle Rechtslage angepasst.

Anlass für die Einbeziehung der unmittelbar östlich an der Friedrich-Ebert-Straße gelegenen Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 48, bildet ein Neubauvorhaben auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 53. Ziel der Gemeinde Moormerland ist es in diesem Zusammenhang, einen für die zukünftige Entwicklung dieser zentrumsnah gelegenen Flächen angepassten städtebaulichen Rahmen vorzugeben. Die unmittelbar östlich der Friedrich-Ebert-Straße von Hausnummer 29 bis zum Sauteler Kanal in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 48 einbezogenen Grundstücksflächen sind Bestandteil des noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. W 20².

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat am 22.03.2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 48 gefasst. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung im beplanten und unbeplanten Innenbereich des Ortsteiles Warsingfehn initiiert und damit der Innenentwicklung dient und die festgesetzte Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

2.0 ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 3,15 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Für sie gilt der Grundsatz, dass von einem

¹ DER BEBAUUNGSPLAN NR. W 26 WURDE AM 18.06.1985 RECHTSVERBINDLICH. DIE 1. ÄNDERUNG WURDE AM 15.06.1994 RECHTSVERBINDLICH. DIE MIT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. W 26 ERFOLGTEN PLANÄNDERUNGEN BETREFFEN NICHT DIE IN DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. W 48 EINBEZOGENEN FLÄCHEN.

² VERFAHRENSSTAND: AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Diesem Grundsatz wird bei der Abgrenzung Rechnung getragen.

3.0 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) 1 BauGB). Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes stellt für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ dar. Aufgrund der geplanten Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) ist ein „Entwickeln“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan möglich. Das „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) BauGB ist berücksichtigt.

4.0 VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Landkreis Leer ist zur Beurteilung das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2006) heranzuziehen. Die Gemeinde Moormerland mit den Ortschaften Warsingsfehn / Veenhusen ist als Grundzentrum festgelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 48 ist im RROP als Siedlungsbereich dargestellt.

Allgemein ergeben sich für Gemeinden im ländlichen Raum gemäß RROP u.a. folgende raumordnerische Anforderungen:

- Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden soll umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht geplant werden.
- Die Eigenentwicklung der Ortsteile ist zu sichern.

5.0 BESTANDSSITUATION

□ Nutzungs- und Bebauungsstruktur, Erschließung

Das Plangebiet befindet sich in zentrumsnaher Lage im Ortsteil Warsingsfehn nordwestlich des Sauteler Kanals, westlich der Sportanlagen des SV Warsingsfehn e. V. und östlich der Friedrich-Ebert-Straße. Die nördliche Begrenzung bilden die Grundstücke nördlich der Edo-Wiemken-Straße. Die nachfolgend beschriebene Bestandssituation ist in der dieser Begründung beiliegenden Abbildung zeichnerisch dargestellt (Anlage).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich fast ausschließlich bebaute Wohnbaugrundstücke. Lediglich das Flurstück 85/4 (Edo-Wiemken-Straße 8) ist noch Bauerwartungsland. Geprägt wird das Plangebiet von Einfamilienhausbebauung mit Ziergärten, entlang der Friedrich-Ebert-Straße sind in den letzten Jahren auch einzelne Doppel- und Reihenhäuser entstanden. Alle Gebäude weisen ein Vollgeschoss auf.

Im Hinblick auf die zentrumsnahe Lage des Plangebietes schließen sich nach Osten, Norden und Westen dicht besiedelte Siedlungsbereiche an. Westlich der Friedrich-Ebert-Straße weist die Bebauung aufgrund der unmittelbaren Benachbarung zum Zentrum Warsingsfehns eine größere Heterogenität hinsichtlich der Nutzung, Geschossigkeit und städtebaulichen Dichte auf. Neben einzelnen Einfamilienhäusern, sind auch verdichtete Bauweisen (bis zu drei Vollgeschosse, Reihenhäuser und größere Komplexe mit gemischten Nut-

zungen) vorhanden. Die angrenzenden Nutzungen im Umfeld der Friedrich-Ebert -Straße umfassen ein Haarstudio, ein Sanitätsgeschäft, ein Versicherungsbüro und ein Elektrogeschäft.

Die östlich bzw. südlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke 88/4 und 90/17 werden als Grünland (GM) genutzt. Östlich an diese Parzellen und die Bebauung an der Edo-Wiemken-Straße schließt sich das Gelände des SV Warsingsfehn e. V. mit 2 Fußballplätzen, einer Laufbahn und anderen Leichtathletikeinrichtungen an. In Verlängerung der Edo-Wiemken-Straße führt ein Fußweg durch eine kleine Grünfläche zu Parkplätzen des SV Warsingsfehn e. V. .

Die südliche Begrenzung des Plangebietes bildet der Sauteler Kanal.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Friedrich-Ebert-Straße und die Edo-Wiemken-Straße. Letztere ist als Stichstraße mit Wendeanlage ausgebildet und ist über einen Fußweg an den Parkplatz des SV Warsingsfehn und darüber an die Siebrandstraße angeschlossen.

□ Abfall- und bodenschutzrechtliche Belange

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Er ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Die Verwertung oder Beseitigung des Bodens auf Grundstücken Dritter unterliegt abfallrechtlichen Vorschriften sowie gegebenenfalls weiteren genehmigungsrechtlichen Anforderungen (Bau-, Wasser-, Naturschutzrecht) und ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten vom Träger des Vorhabens zu klären. Bei Bodenmaterial aus bereits baulich überprägten Bereichen ist im Rahmen einer Vorerkundung zu prüfen, ob analytische Untersuchungen erforderlich werden bzw. ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, da die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) des Aushubs von dessen Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Gegebenenfalls können die Untersuchungen gemeinsam mit evtl. vorgesehenen Baugrunduntersuchungen erfolgen.

Anfallende Baustellenabfälle sind stofflich zu verwerten und hierfür getrennt zu halten. Abfälle, die nicht verwertet werden (d.h. Abfälle zur Beseitigung) sind dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer nach Maßgabe der jeweiligen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer zu überlassen. Soweit hiernach keine Überlassungspflicht besteht, sind die Abfälle anderen zugelassenen Entsorgungseinrichtungen zuzuführen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen").

II. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen grundsätzlich dazu, die in Kapitel I.1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke zu verwirklichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Die Zielsetzungen der einzelnen Festsetzungen werden im Folgenden dargelegt.

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Zur planungsrechtlichen Absicherung der in Kapitel 1 genannten Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. W 48 werden die Plangebietsflächen bestandsbezogen gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Wie in Kapitel I. 5.0 zur Bestandssituation beschrieben, stellt die Friedrich-Ebert-Straße in Höhe des Plangebietes derzeit eine Zäsur hinsichtlich der räumlichen Trennung zwischen dem durch gemischte Nutzungen geprägten Zentrum westlich und dem überwiegend dem Wohnen vorbehaltenen Siedlungsbereich östlich der Straße dar. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es Ziel der Gemeinde Moormerland, die zentralen Funktionen im Bereich des Rathauses und der entlang der Rudolf-Eucken-Straße, Carl-Carstens-Straße, Heinrich-Lübke-Straße und der Theodor-Heuss-Straße vorhandenen Versorgungsbereiche (u. a. Banken, Agglomeration von Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Freizeiteinrichtungen) zu erhalten bzw. zu stärken. Vor diesem Hintergrund soll die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen außerhalb des beschriebenen Ortszentrums - so auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 48 - wegen möglicher negativer Folgen für die zentralen Versorgungsstrukturen in Warsingsfehn den städtebaulichen Erfordernissen angepasst werden.

Eine Gliederung der innerhalb des Plangebiets festgesetzten Wohngebietsflächen gemäß § 1 (4) BauNVO erfolgt aus Gründen der differenzierten Steuerung der zulässigen Nutzungen für die Bebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße einerseits bzw. Edo-Wiemken-Straße und Siebrandstraße andererseits.

Aufgrund dessen sind im WA₁ gemäß § 1 (4) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO nur „Wohngebäude“ sowie „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ zulässig. Alle anderen gemäß § 4 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO nicht zulässig.

Entlang der relativ stark frequentierten Friedrich-Ebert-Straße (Durchgangsverkehr, Sammlerfunktion) (WA₂) wird ein weiter gefasster Zulässigkeitskatalog festgesetzt. Im WA₂ sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht und werden gemäß § 1 (6) BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Flächen für entsprechende Einrichtungen stehen im Gemeindegebiet an anderer Stelle zur Verfügung.

2.0 MAß DER BAULICHEN NUTUNG

Um die städtebauliche Konzeption bauleitplanerisch zu fassen, wird im Rahmen des Bebauungsplans Nr. W 48 das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Diese Festsetzungen tragen zur Vermeidung von ortsgestalterischen und

landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen bei, erhöhen die Ausnutzung bebauter Siedlungsbereiche und gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet.

□ **Grundflächenzahl**

Ziel des Bebauungsplanes Nr. W 48 ist die verträgliche Nachverdichtung der beidseitig der Edo-Wiemken-Straße gelegenen Grundstücke und des Grundstücks Siebrandstraße 31. Im Hinblick auf die Zentrumsnähe der sehr großzügig geschnittenen Grundstücke mit Größen bis ca. 1.400 m² ist die geplante Heraufsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. W 26 auf 0,4 im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. W 48 als verträglich und städtebaulich sinnvoll einzustufen. Infolge der erhöhten Ausnutzbarkeit der bebauten Grundstücke im zentrumsnahen Siedlungsbereich werden Siedlungsentwicklungen in sensibleren Landschaftsbereichen vermieden bzw. zeitlich hinausgeschoben. Darüber hinaus werden die wirtschaftliche Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen und Infrastruktureinrichtungen, die Zentralität der Ortsmitte und insgesamt eine "Stadt der kurzen Wege" gefördert.

Auch für die bisher dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnenden bebauten Grundstücke entlang der Friedrich-Ebert-Straße wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt

□ **Zahl der Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen**

Die Steuerung der im Plangebiet gewünschten Höhenentwicklung der Bebauung erfolgt differenziert. Vor dem Hintergrund der zentrumszugewandten Lage der Grundstücke entlang der Friedrich-Ebert-Straße (WA₂) werden hier zwei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 13,0 m festgesetzt. Bestandsorientiert erfolgt für die im Verlauf der Edo-Wiemken-Straße vorhandenen Grundstücke (WA₁) die Festsetzung eines Vollgeschosses. Hier wird die maximale Gebäudehöhe auf 9,0 m begrenzt. Oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Unterer Bezugsebene ist die Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. W 26 verwendete Festsetzung + ID, die für *zusätzliches Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig* steht, entspricht nicht der aktuellen Rechtslage und wird im Bereich der mit dem Bebauungsplan Nr. W 48 überplanten Flächen ersatzlos gestrichen.

3.0 BAUWEISE/ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Entsprechend dem Ziel des Bebauungsplanes eine verträgliche Nachverdichtung im Bereich der bebauten Grundstücke zu ermöglichen, werden die überbaubaren Flächen so gefasst, dass rückwärtige Grundstücksflächen zukünftig bebaut werden können. Dazu werden die Baugrenzen in der Regel bis 3,0 m an die Grundstücksgrenzen herangeführt. Lediglich entlang der Friedrich-Ebert-Straße wird bestandsorientiert und aus stadtgestalterischer Sicht eine Bauflucht von 5 m festgesetzt. Die „Bauteppiche“ der nördlich der Edo-Wiemken-Straße gelegenen Grundstücke werden entsprechend der geplanten Nachverdichtung mit denen der Bebauung südlich der Siebrandstraße vereinigt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Abgeleitet vom Gebäudebestand im Plangebiet und entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen, gilt in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Da aus ortsgestalterischen Gründen die Gebäudelängen 18 m innerhalb der festgesetzten allge-

meinen Wohngebiete WA₁ nicht überschreiten sollen, gilt hier gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die maximal zulässige Gebäudelänge nicht anzurechnen. Im WA₁ sind bestandsbezogen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Zur Wahrung des Gebietscharakters und um im Bereich der beplanten Grundstücke einer zu starken, nicht ortsüblichen Verdichtung vorzubeugen, wird ergänzend in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten die Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden gemäß § 9 (1) 6 BauGB auf zwei beschränkt. Dabei gilt eine Doppelhaushälfte, als eigenständig nutzbarer Gebäudeteil, als eine Wohneinheit.

4.0 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. W 48 gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen (Edo-Wiemken-Straße, überplanter Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße) werden gemäß § 9 (1) 11 BauGB festgesetzt.

Die im rechtverbindlichen Bebauungsplan Nr. W 26 enthaltenen, detaillierten Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ und Parkbuchten wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 48 aus Gründen der Vereinfachung verzichtet. Die im Bebauungsplan Nr. W 26 erfolgte Festsetzung von Sichtdreiecken im Kreuzungsbereich Friedrich-Ebert-Straße/Edo-Wiemken-Straße entspricht nicht der aktuellen Rechtslage und entfällt daher.

5.0 NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Aus ortsgestalterischen Gründen sind gemäß § 12 (6), § 14 (1) und § 15 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, Garagen gemäß § 12 BauNVO (auch offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports)), Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Vorhaben i.S.v. § 60 (1) NBauO i.V.m. dem Anhang Nr. 1.1 -1.4 NBauO unzulässig. Nur in den Bereichen, in denen gemäß § 9 (1) 11 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ angrenzend festgesetzt sind, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze eine Bebauung gemäß § 5 (8) Satz 2 - 5 NBauO zulässig.

6.0 WASSERFLÄCHEN

Das Flurstück 95/22 wird nutzungsbedingt dem Sauteler Kanal (Flurstück 95/30) zugeordnet. Das Flurstück wird als Wasserfläche gemäß § 9 (1) 16 BauGB festgesetzt.

7.0 ERHALTUNGSGEBOTE GEMÄß § 9 (1) 25 B BAUGB

Die auf dem Flurstück 90/10 (Friedrich-Ebert-Straße Nr. 53) stockende Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) wird als erhaltenswürdiger, stark ortsbildprägender, vitaler Baum ohne wesentliche Vorschädigungen eingestuft³. Aus diesem Grunde wird die Rot-Buche gemäß § 9 (1) 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt.

Die Rot-Buche ist in ihrem derzeitigen, arttypischen Erscheinungsbild langfristig zu erhalten. Im Kronentraufbereich der festgesetzten Rot-Buche sind jegliche, den Baum schädigende Maßnahmen, wie z. B. Ablagerungen, Versiegelungen, Befahren, Bepflanzungen und Grabungen untersagt. Schnittmaßnahmen sind nur nach vorheriger Genehmigung durch die zuständige Behörde zulässig. Die fachgerechte Entfernung von Totholz ist zulässig. Bei Abgang des Baumes, ist ein Ersatz durch die ortsgleiche Neuanpflanzung (Mindestqualität: Hochstamm, 18-20 cm Stammumfang) einer Rot-Buche in der auf den Abgang des Baumes folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durch den Eigentümer durchzuführen.

8.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nachfolgend sind die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. W 48 getroffenen textlichen Festsetzungen zusammenfassend aufgeführt.

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA₁) sind gemäß § 1(5) BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Alle gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA₂) sind die gemäß § 4 (3) 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

i.S. von § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA₁) sind gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte für die Bemessung der maximalen Gebäudehöhe gemäß § 18 (1) BauNVO ergeben sich aus höchsten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt) und der Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt).
2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA₂) sind gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13,00 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte für die Bemessung der maximalen Gebäudehöhe gemäß §

3

GRUNDLAGE FÜR DIE DER FESTSETZUNG ZUGRUNDELIEGENDE EINSCHÄTZUNG DER BESTANDSSITUATION BILDET DIE FACHLICH QUALIFIZIERTE INAUGENSCHENNAHME VOM 11.11.2011 DURCH HERRN BUHR VOM PLANUNGSBÜRO BUHR (MAßNAHMENPROTOKOLL INCL. FOTOS).

18 (1) BauNVO ergeben sich aus höchsten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt) und der Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt).

§ 3 BAUWEISE

In den allgemeinen Wohngebieten WA₁ ist gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, jedoch ist die maximal zulässige Gebäudelänge auf 18,0 m begrenzt. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. Hausgruppen sind nicht zulässig.

§ 4 ANZAHL WOHNUNGEN

In den allgemeinen Wohngebieten WA₁ sind gemäß § 9 (1) 6 BauGB nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

§ 5 NEBENANLAGEN, GARAGEN, OFFENE GARAGEN (CARPORT), GENEHMIGUNGSFREIE BAULICHE ANLAGEN

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind gemäß § 15 BauNVO Garagen, offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 60 (1) NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 - 1.4 nicht zulässig.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind, die an öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg angrenzen, ist eine Bebauung gemäß § 5 (8) Satz 2 - 5 NBauO zulässig.

§ 6 ERHALTUNGSBINDUNG

Die auf dem Flurstück 90/10 (Friedrich-Ebert-Straße Nr. 53) gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzte Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) ist in ihrem derzeitigen, arttypischen Erscheinungsbild langfristig zu erhalten. Im Kronentraufbereich der festgesetzten Rot-Buche sind jegliche, den Baum schädigende Maßnahmen, wie z. B. Ablagerungen, Versiegelungen, Befahren, Bepflanzungen und Grabungen untersagt. Schnittmaßnahmen sind nur nach vorheriger Genehmigung durch die zuständige Behörde zulässig. Die fachgerechte Entfernung von Totholz ist zulässig. Bei Abgang des Baumes ist Ersatz durch die ortsgleiche Neuanpflanzung (Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., m. Db. 18-20 cm Stammumfang) einer Rot-Buche in der auf den Abgang des Baumes folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durch den Eigentümer durchzuführen.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

1.1 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 (6) 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- eine den Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit der Grundstücke für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

☐ Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 48 wird über die endausgebauten öffentlichen Straßen „Friedrich-Ebert-Straße“ und „Edo-Wiemken-Straße“ sichergestellt.

☐ Ver- und Entsorgung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 48 gelegenen Baugebietsflächen sind an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Wasserversorgung:

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Moormerland angeschlossen. Träger der Wasserversorgung ist der Wasserversorgungsverband Moormerland-Uplengen, Hesel.

Löschwasserversorgung:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet sind Entnahmemöglichkeiten in Form von Unterflurhydranten aus dem Trinkwasserrohrnetz zu schaffen. Als Löschwasserversorgung müssen 48 m³ für eine Löscheinheit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Abstand der Hydranten zu den ein-

zelen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen darf 150 m nicht überschreiten. Die brandschutzrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude von besonderer Art und Nutzung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Gas- und Stromversorgung:

Die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch regelmäßige Abfuhr mit Müllfahrzeugen. Träger der Abfallbeseitigung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer. Der Müll ist entsorgungsgerecht am Abfuhrtag zu deponieren. Abfälle, die der Landkreis Leer nach Art und Menge gemäß Satzung von der Abfallbeseitigung ausgeschlossen hat, sind vom Abfallbesitzer selbst geordnet zu beseitigen, d.h. hausmüllähnlicher Gewerbemüll kann beim Entsorgungszentrum Breinermoor, Deponiestraße 1, 26810 Westoverledingen abgelagert werden. Sonderabfälle sind einer zugelassenen Beseitigungs- und Behandlungsanlage zuzuführen.

Abwasserbeseitigung:

Das Plangebiet ist an das Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen. Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist die Gemeinde Moormerland.

Oberflächenentwässerung:

Träger der Oberflächenentwässerung ist die Gemeinde Moormerland. Die Grundstücke im Plangebiet sind mit Ausnahme eines Grundstückes an der Edo-Wiemken-Straße vollständig bebaut. Eine Überarbeitung des bestehenden Entwässerungskonzeptes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 48 ist nicht erforderlich.

Der Landkreis Leer hat angeregt, im Rahmen des geplanten Vorhabens auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 53 in Abstimmung mit dem Entwässerungsverband Oldersum, die direkte Einleitung des auf dem Grundstück anfallenden Oberflächenwassers in den Sauteler Kanal zu prüfen. Diese Prüfung wird Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

Telekommunikation:

Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG, T-Com, angeschlossen.

1.2 UMWELTBELANGE

Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. W 48 wird auf der Grundlage der Novellierung des BauGB (2007) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Hinsichtlich der Umweltbelange hat das u.a. zur Folge, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG nicht anzuwenden ist, da die festgesetzten Grundflächen kleiner als 2 ha sind. Eingriffe gelten in diesem Fall im Sinne des § 1 a (3) 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Darüber hinaus ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und eine Grundfläche von weniger als 2 ha festsetzen, keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen.

Entsprechend dem Ziel der Gemeinde Moormerland eine nachhaltige Siedlungsentwicklung voranzubringen, dienen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W 48 in erster Linie der verträglichen Nachverdichtung zentrumsnaher Wohnbaugrundstücke. Im Hinblick auf die bestehende Nachfrage nach zusätzlichem Wohn-

bauland, berücksichtigt die Planung damit die Schonung von großflächigen Außenbereichsarealen und entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. W 48 sind nur Wohnbaugrundstücke vorhanden, die mit Ausnahme eines Grundstückes alle bereits bebaut sind. Infolge der Heraufsetzung der GRZ von 0,3 auf 0,4 im Bereich der überplanten Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. W 26 bei gleichzeitiger Erweiterung der überbaubaren Flächen werden zukünftig Möglichkeiten geschaffen, derzeit als Hausgärten genutzte Flächen für bauliche Erweiterungen und Neubauten in rückwärtigen Grundstücksbereichen zu nutzen. Die potentiell in Anspruch zu nehmenden Hausgartenbereiche sind durchweg so genannte neuzeitlich gestaltete Ziergärten, die in Bezug auf ihr natürliches Lebensraumpotential als geringwertig einzustufen sind (naturferne Biotopstrukturen, hoher Störungsgrad).

Durch bauliche Inanspruchnahmen zuvor unversiegelter, vegetationsbedeckter Flächen entstehen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild. Vorhandene vegetationsbedeckte Biotopstrukturen (u.a. Ziergärten mit Beeten, Rasenflächen, Gehölzreihen, Hecken und Zier-/Obstgehölzen) werden beseitigt. Die vorhandenen Freiflächen werden teilweise durch Sichtbeziehungen unterbindende Gebäudestrukturen ersetzt. Darüber hinaus können infolge der geschaffenen Nachverdichtungsmöglichkeiten zusätzliche Flächen versiegelt werden. Diese Beeinträchtigungen sind verfahrensbedingt nicht kompensationspflichtig.

Zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Ortsbild wird die besonders ortsbildprägende Rot-Buche auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 53 auf der Grundlage des § 9 (1) 25 b BauGB geschützt und langfristig in ihrem arttypischen Erscheinungsbild erhalten.

Trotz der Tatsache, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. W 48 auf der Grundlage des § 13 a BauGB nicht anzuwenden ist, sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf der Grundlage der Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beurteilen.

Potentiell könnten durch die geplante Nachverdichtung im Bereich der Hausgartenflächen die Tierartengruppen 'Fledermäuse' und 'Vögel' betroffen sein. Das Lebensraumpotential wurde im Rahmen einer Begutachtung der Örtlichkeit abgeschätzt (s. auch Bestandskarte in der Anlage). Im Ergebnis ist für die untersuchten Tierartengruppen folgendes festzuhalten:

Fledermäuse: Im südlichen Plangebiet sind drei Altbäume im Bereich des Wohnhauses Friedrich-Ebert-Straße 53 vorhanden. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten konnten in diesen Bäumen nicht festgestellt werden. Darüber hinausgehende Quartiere innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

Vögel: Alle im Plangebiet potentiell vorkommenden Brutvogelarten fallen unter die Legal-Ausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG, da angenommen werden kann, dass die ökologischen Funktionen etwaiger im räumlichem Zusammenhang der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätten weitgehend erfüllt bleiben.

Damit stehen der Vorhabenplanung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen. Die geplante vertragliche Nachverdichtung eines innerörtlichen Siedlungsbereiches berücksichtigt das Gebot zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 15 (1) BNatSchG.

Lärmschutz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen im Plangebiet. Unmittelbar östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. W 48 befinden sich die Sportanlagen des SV Warsingsfehn e. V.. Vorhanden sind zwei Fußballplätze und Sportanlagen für Leichtathletik (Sprunggrube, Laufbahn usw.). Wesentliche

negative Auswirkungen von Sportlärm auf den bereits fast vollständig bebauten Siedlungsbereich im Plangebiet sind nicht gegeben und zukünftig nicht zu erwarten.

1.3 BERÜCKSICHTIGUNG DER WOHNBEDÜRFNISSE

Entsprechend der in Kapitel 1.1 formulierten städtebaulichen Ziele, berücksichtigt der Bebauungsplan die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und fördert die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 (6) 2 BauGB). Durch die geplante vertragliche Nachverdichtung eines fast vollständig bebauten Siedlungsbereiches werden Möglichkeiten zur Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke im Ortszentrum Warsingsfehn planerisch vorbereitet.

Die zielsetzende Nutzung im Plangebiet (Wohnnutzung) wirkt nachbarschützend auf die angrenzenden Wohngebiete.

1.4 FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE

Der Bebauungsplan dient der Fortentwicklung des Ortsteils Warsingsfehn und der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche.

2.0 PRIVATE BELANGE

Zu den von der Planung berührten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie sind ein bei der Abwägung in hervorgehobener Weise zu berücksichtigender Belang. Im Sinne der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG) ist eine Planung nur gerechtfertigt, wenn sie die Belange des Eigentümers nicht unverhältnismäßig hinter sonstige Belange zurückstellt.

Insgesamt werden die privaten Belange durch die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. W 48 überplanten Wohnbaugrundstücke gefördert.

3.0 ZUSAMMENFASSENDE GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS

Der Bebauungsplan Nr. W 48 fördert die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und leitet über eine vertragliche Nachverdichtung bebauter, zentrumsnah gelegener Siedlungsbereiche eine Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche des Ortsteils Warsingsfehn ein. Die geplante Nachverdichtung im Plangebiet dient der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungs- und Infrastrukturanlagen und führt zur Schonung von aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wertvolleren Außenbereichsflächen und verhindert damit auch eine weitere Zersiedelung der Landschaft. Dies entspricht dem Grundgedanken des § 1 a (2) BauGB, der besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Trotz der Inanspruchnahme geringwertiger, vorbelasteter Siedlungsflächen sind nachteilige Auswirkungen infolge der Bauleitplanung auf die Umwelt und die Belange von Natur und Landschaft nicht zu vermeiden.

Die privaten Belange werden gefördert.

4.0 FLÄCHENBILANZ

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. W 48 hat eine Größe von ca. 3,15 ha.

Flächenbilanz in m ² (digital ermittelt)						
Nutzungsart	vorh. Nutzung		gepl. Nutzung		Gesamt	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Allg. Wohngebiet (WA 1, 0,4)	15.151	47,99			15.151,00	47,99
Allg. Wohngebiet (WA 2, 0,4)	3.727	11,81	7.718	24,50	11.493,00	36,41
Verkehrsflächen	4.871	15,43	52	0,17	4.871,00	15,43
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	54	0,17			54,00	0,17
	23.803	75,40	7.766	24,60	31.569,00	100,00

5.0 HINWEIS

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

6.0 PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte im Auftrag der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro Buhr, Roter Weg 8, 26789 Leer:



DATUM

03. APRIL 2013

PLANVERFASSER

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom **18. April 2013** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND,

26. SEPTEMBER 2013



BÜRGERMEISTER

ABB. 1: ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 25.000

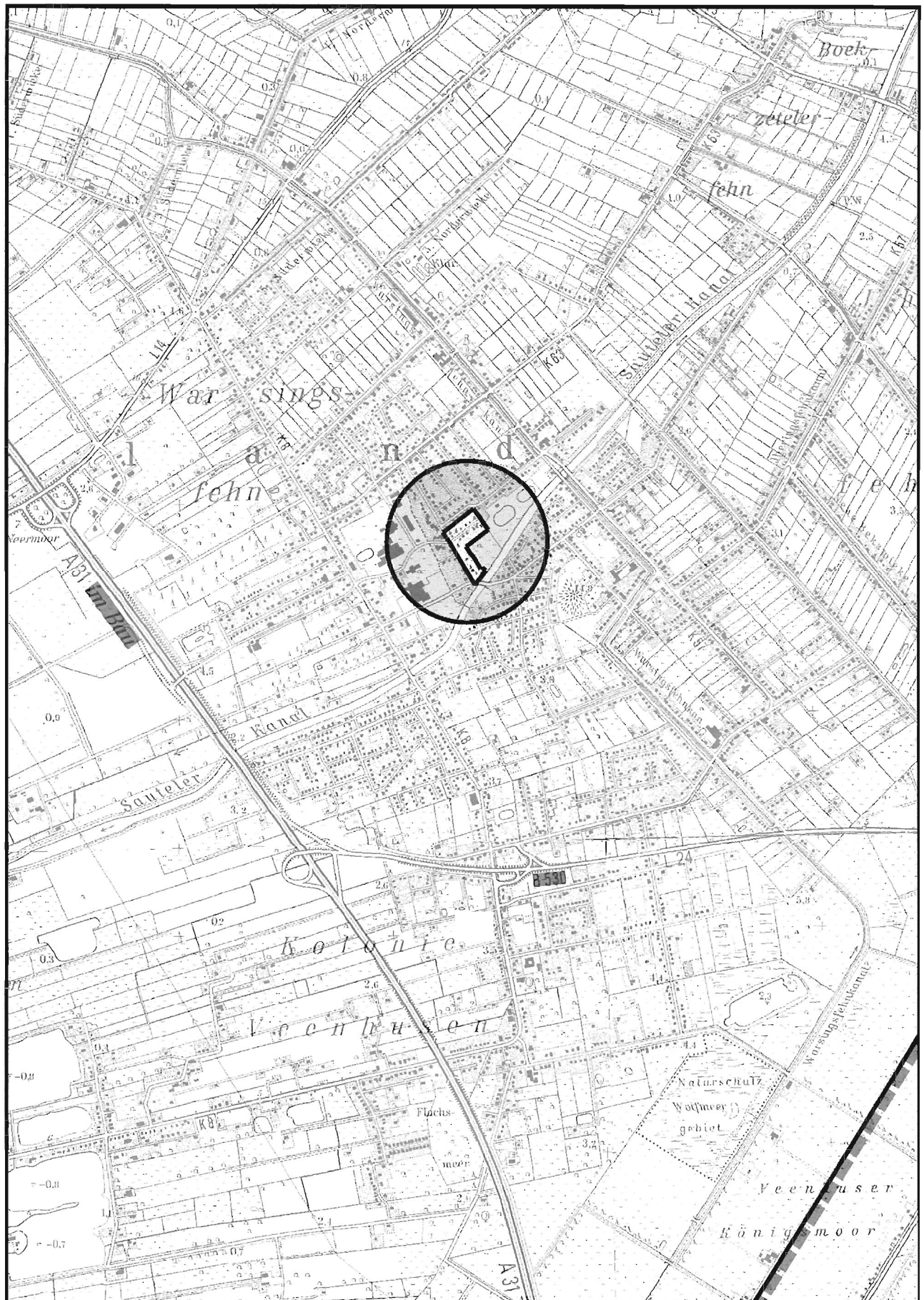


ABB. 2: AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999
EINSCHLIEßLICH RECHTSWIRKSAME ÄNDERUNGEN, MAßSTAB 1 : 5.000

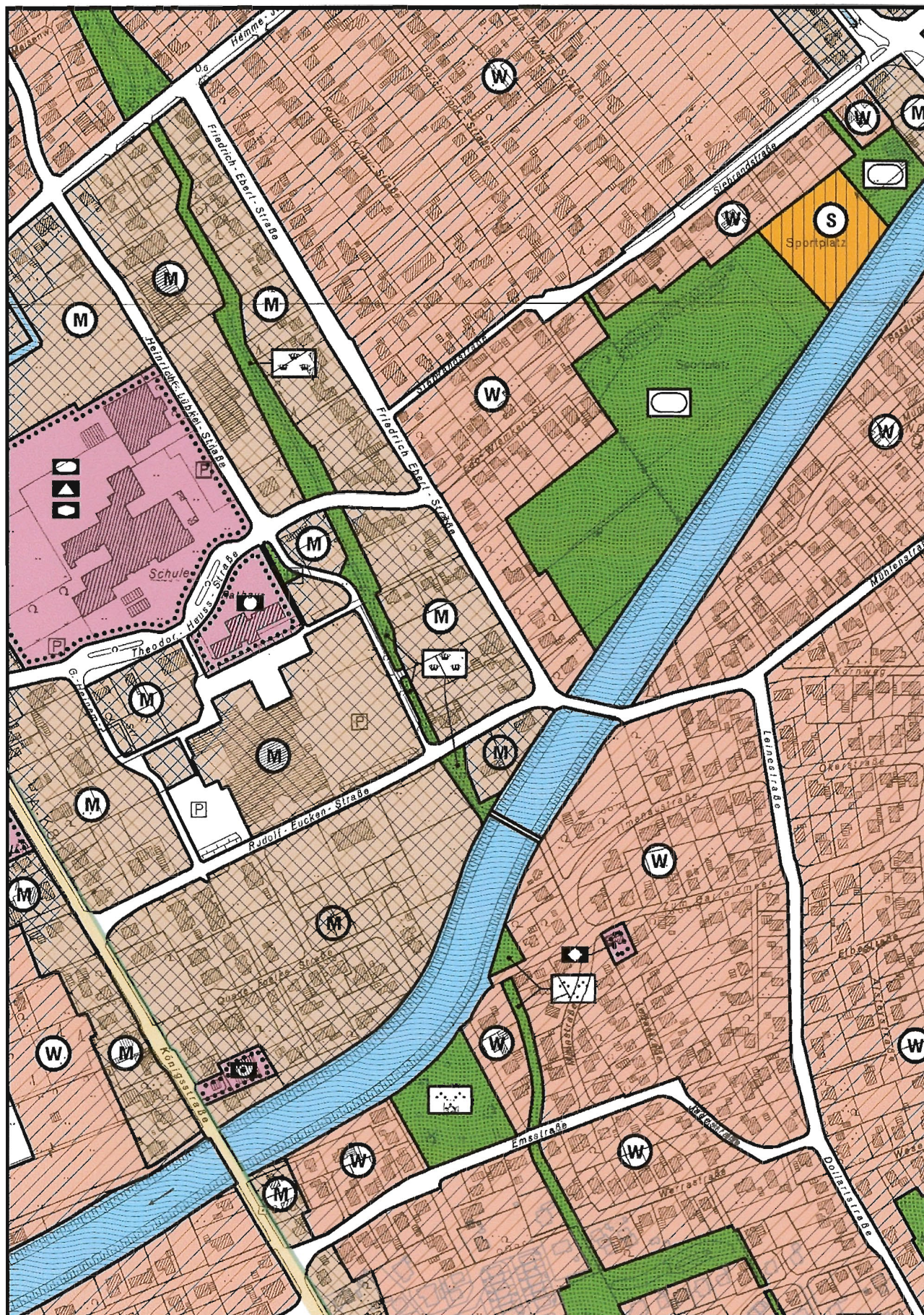


ABB. 3: BESTANDSPLAN, MAßSTAB : UNMAßSTÄBLICH

