Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. W 18

ORTSCHAFT WARSINGSFEHN

AUFTRAGGEBER:

GEMEINDE MOORMERLAND
POSTFACH 1120 • 26793 MOORMERLAND

DATUM: OLDENBURG, FEBRUAR 2013

PLANVERFASSER:

plan kontor städtebau
Ehnernstraße 126 26121 Oldenburg
Fon 0441 - 97201 - 0 Fax 0441 - 97201 - 99
Internet www.plankontor-staedtebau.de
Email info@plankontor-staedtebau.de

INHALTSÜBERSICHT

1.0 Allgemeiner Teil 1

1.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 1

1.2 ÖRTLICHE SITUATION 1

1.3 PLANUNGSVORGABEN 2

1.3.1 RAUMORDNUNG 2

1.3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG 2

1.3.3 BEBAUUNGSPLANUNG 3

2.0 Inhalte und Auswirkungen der Änderungsplanung 3

2.1 BAULICHE NUTZUNG 3

2.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 4

2.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 4

2.1.3 BAUWEISE 5

2.1.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 5

2.2 VERKEHR 6

2.3 IMMISSIONSSCHUTZ 6

2.4 NATUR UND LANDSCHAFT 7

2.5 ALTLASTEN 8

2.6 VER- UND ENTSORGUNG / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 8

3.0 Daten 9

3.1 STÄDTEBAULICHE WERTE 9

3.2 RECHTSGRUNDLAGEN 9

ANHANG

ABB. 1: ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 25 000 13

ABB. 2: AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999, MAßSTAB 1 : 10 000 14

1.0 ALLGEMEINER TEIL

1.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In der Gemeinde Moormerland befindet sich in der Ortschaft Warsingsfehn nördlich der Grundschule "Warsingsfehn-West" an der Dr.-Warsing-Straße, südlich der Edzardstraße eine Teilfläche des Flurstückes 192/1 der Gemeinde Moormerland, welche bislang als Spielplatz für die Schule genutzt wurde. Östlich angrenzend an den Spielplatz befindet sich auf dem Flurstück 191/8 ein Wohnhaus. Südlich dieses Wohnhauses Doktor-Warsing-Straße Nr. 86 liegt das Flurstück 191/7, welches bisher noch nicht baulich genutzt wurde.

Nunmehr soll auf der Fläche, die bislang als Spielplatz diente, eine Kinderkrippe entstehen und der Spielplatz der Schule soll auf die Fläche zwischen dem Wohnhaus und der Schule verlagert werden. Während der Spielplatz zur Grundschule gehört, wird die Kinderkrippe von der Lebenshilfe Leer e.V. errichtet.

Im Bebauungsplan Nr. W 18 ist der Spielplatz als Fläche für den Gemeinbedarf und das östlich angrenzende Flurstück 191/8 wie auch das Flurstück 191/7, zwischen dem Wohnhaus und der Schule, wie die Mehrzahl der Grundstücke in der Edzardstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA 1) festgesetzt.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 18 sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Kinderkrippe wie auch für die Verlagerung des Schulspielplatzes geschaffen werden.

Des Weiteren sollen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Bebauungsmöglichkeiten auf einigen Grundstücken nördlich der Edzardstraße verbessert werden. Aus diesem Grund wird der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung um einen Bereich nördlich der Edzardstraße erweitert.

Da die vorliegende Bebauungsplanänderung insbesondere der Innenentwicklung der Gemeinde Moormerland in der Ortschaft Warsingsfehn im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzung für das Verfahren gem. § 13a BauGB, dass die zulässige Grundfläche nicht die Grenze von 20.000 m² überschreitet, wird zudem erfüllt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 11.922 m² und die zulässige Grundfläche beträgt ca. 3.772 m², so dass der Grenzwert bei weitem nicht erreicht wird.

1.2 ÖRTLICHE SITUATION

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 18 wird auf der östlichen Seite begrenzt durch die Dr.-Warsing-Straße, die beidseitig des Warsingsfehnkanals verläuft. Auf der Nordseite grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung südlich des Ihlower Weges, im Süden an das Schulgelände der Grundschule "Warsingsfehn-West" und im Westen an ein Wohngrundstück südlich der Edzardstraße bzw. auf der Nordseite der Edzardstraße an den Riepster Weg.

Das Plangebiet ist umgeben von weiterer Wohnbebauung entlang der Edzardstraße und der Dr.-Warsing-Straße, einer Freifläche nördlich der Edzardstraße und dem Sportplatz westlich der Grundschule. Östlich der Schule befindet sich die ev.-luth. Kirche und der Friedhof von Warsingsfehn.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan ersichtlich.

1.3 PLANUNGSVORGABEN

1.3.1 RAUMORDNUNG

Mit Bekanntmachung vom 03.07.2006 ist das Regionale Raumordnungsprogramm 2006 (RROP 2006) des Landkreises Leer in Kraft getreten. Es hat eine Gültigkeitsdauer von 10 Jahren. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die raumordnerischen Aussagen des RROP 2006 zu berücksichtigen.

In der Zeichnerischen Darstellung zum RROP 2006 sind die Standorte Warsingsfehn, Neermoor, Veenhusen für die Gemeinde Moormerland als Grundzentrum festgelegt.

In der zeichnerischen Darstellung werden zum Planungsgebiet als Siedlungsraum keine detaillierten Aussagen getroffen. Dies gilt auch für die Umgebung des Änderungsbereiches. In der beschreibenden Darstellung des RROP 2006 wird ausgeführt, dass die zentralörtlichen Siedlungsbereiche und die ländlichen Ortschaften im Landkreis Leer von den Gemeinden umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln sind. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Es ist u.a. die Eigenentwicklung der Ortsteile zu sichern. (RROP 2006, S.9)

Die Änderungsplanung folgt insbesondere den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung in den Bereichen Bildung und Erholung. Allgemeine Bildungseinrichtungen sind zentralörtlich zu lokalisieren; Freiflächen und Einrichtungen für die wohnungsnahe Erholung sind zu erhalten und möglichst zu verbessern.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 18 ist daher mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

1.3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland aus dem Jahr 1999 ist der ehemalige Spielplatz, der nunmehr für den Bau der Kinderkrippe genutzt werden soll, wie auch das Schulgelände und der angrenzende Sportplatz als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Das vorhandene Wohnhaus Dr.-Warsing-Straße Nr. 86 sowie die südlich angrenzende Rasenfläche in Richtung Schule und eine kleinere Fläche nördlich der Einmündung der Edzardstraße in die Dr.-Warsing-Straße sind als gemischte Baufläche dargestellt.

Die sonstigen Flächen nördlich der Edzardstraße und die weiteren Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans, d.h. die vorhandenen Wohngebiete beidseitig der Edzardstraße, sind als Wohnbaufläche dargestellt.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht im Detail aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

Da der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die 2. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung ist, dass bei der Änderung des Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist. Da im vorliegenden Fall die Änderung des Bebauungsplans insbesondere der Abrundung des Schulstandortes und der Schaffung einer weiteren sozialen Einrichtung dient und die Lage sich insgesamt als ein integrierter Standort darstellt, sind die Anforderungen an ein Verfahren gem. § 13a BauGB erfüllt.

Dies bedeutet weiterhin, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan, die derzeit von den geplanten Festsetzungen im Änderungsbereich des Bebauungsplans abweicht, im Wege der Berichtigung gem. § 13a BauGB anzupassen ist, ohne das dazu ein eigenständiges Änderungsverfahren erforderlich wird.

1.3.3 BEBAUUNGSPLANUNG

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. W 18 wurde im Jahr 1994 als Satzung beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Grundstücke entlang der Edzardstraße in unterschiedlicher Tiefe. Mit dem Bebauungsplan W 18 wurden überwiegend bebaute Grundstücke erfasst. Auf einzelnen Freiflächen zwischen den bereits bebauten Grundtücken konnten noch ca. 10 Neubauten errichtet werden. Mit Ausnahme des Bereichs an der Einmündung der Edzardstraße in die Dr.-Warsing-Straße wurden die Flächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Flächen nördlich der Einmündung in die Dr.-Warsing-Straße wurden als Mischgebiet festgesetzt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 18 sind im Bebauungsplan Nr. W 18 zum einen als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und im Bereich der Flurstücke 191/ 8 und 191/7 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Zum anderen sind die Flächen nördlich der Edzardstraße ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA(1) wurden weiterhin eine offene Bauweise mit einem zulässigen Vollgeschoss, und eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Der überbaubare Bereich ist recht großzügig bemessen, wobei die Baugrenzen in der Regel in einem Abstand von 3 m zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen verlaufen.

Für das Mischgebiet wurde eine offene Bauweise mit zwei zulässigen Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 gesetzt.

Der überbaubare Bereich nördlich der Edzardstraße ist in der Regel mit einer Tiefe von 25 m festgesetzt, so dass in den rückwärtigen Grundstücksbereichen häufig eine größere nicht überbaubare Grundstücksfläche verbleibt.

Darüber hinaus wurden textliche Festsetzungen unter anderem zur Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes, zu der Zulässigkeit von Nebenanlagen und untergeordneten Gebäudeteilen mit in den Bebauungsplan W 18 mit aufgenommen.

Im Jahr 2002 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 18 für einen Teilbereich des Geltungsbereichs, östlich der Finkenstraße und südlich der Edzardstraße, rechtskräftig. Der Änderungsbereich liegt westlich des vorliegenden Geltungsbereichs der 2. Änderung und hat keinerlei Auswirkungen auf die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 18.

Nordwestlich grenzt der Bebauungsplan Nr. W 36, der seit dem 15.02.2001 rechtsverbindlich ist, an den vorliegenden Geltungsbereich an. Der Bebauungsplan Nr. W 36 setzt flächendeckend ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einem zulässigen Vollgeschoss und einer offenen Bauweise mit Gebäudelängen von bis zu 18 m fest.

2.0 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGSPLANUNG

2.1 BAULICHE NUTZUNG

Ziel der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gemeindlichen Planungen im Bereich zwischen der Edzardstraße und der Grundschule "Warsingsfehn-West". Nunmehr soll auf der Fläche, die bislang als Spielplatz diente eine Kinderkrippe entstehen

und der Spielplatz soll auf die Fläche zwischen dem Wohnhaus Dr.-Warsing-Straße Nr. 86 und der Schule verlagert werden.

Des Weiteren sollen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Bebauungsmöglichkeiten auf einigen Grundstücken nördlich der Edzardstraße verbessert werden. Aus diesem Grund wird der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung um einen Bereich nördlich der Edzardstraße erweitert.

Die textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. W 18, die § 1 bis 11, behalten ihre Gültigkeit.

2.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung orientiert sich an dem heute schon vorhandenen Bestand bzw. der Planungsabsicht der Gemeinde.

Durch die 2. Änderung wird die Fläche für Gemeinbedarf um das Flurstück 191/7 in Richtung Dr.-Warsing-Straße erweitert. Hinsichtlich der Zweckbestimmung wird die Fläche für Gemeinbedarf nunmehr durch eine Nutzungsgrenze geteilt. Der westliche Teilbereich, in dem die Kinderkrippe errichtet wird, wird mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt, wohingegen der östliche Teil der Fläche samt der Wegeverbindung zwischen der Schule und der Edzardstraße mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt wird.

Das schon bebaute Grundstück am Einmündungsbereich südlich der Edzardstraße wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet WA (1) festgesetzt. Zur Steuerung der baulichen Möglichkeiten in dem Plangebiet werden ergänzende textliche Festsetzungen vorgesehen, um die Auswahl der in den Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen einzuschränken.

Das Wohngebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA 1) festgesetzt. Dort sind sämtliche Nutzungen im Sinne des § 4 (3) BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen der Verwaltung und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und auch Nutzungen im Sinne von § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe aber auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch ausnahmsweise nicht zulässig. Durch diese Einschränkungen sollen mögliche Störungen für die vorhandene Wohnbebauung vermieden werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich nördlich der Edzardstraße unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. W 18 übernommen.

2.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet WA(1) orientiert sich an dem vorhandenen Bestand sowie an den schon heute geltenden Baurechten in den weiteren Teilbereichen des Bebauungsplans Nr. W 18. Somit wird auch hier eine höchstens eingeschossige Bauweise bei einer GRZ von 0,3 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit muss eingeräumt werden, da die Grundstücke vielfach für Nebenanlagen genutzt werden. In diesem doch zum Teil noch ländlich geprägten Bereich werden oft Schuppen oder Kleintierhaltungsanlagen in den Gartenbereichen errichtet.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann im WA(1) verzichtet werden, da die zulässige Geschossfläche nur für Vollgeschosse ermittelt wird. Da nur ein Vollgeschoss festgesetzt wird, stimmt die zulässige Grundfläche mit der zulässigen Geschossfläche überein.

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 zulässig. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die so mögliche neue Bebauung einerseits hinsichtlich der Dichte in die bestehenden Strukturen in Warsingsfehn einfügt. Andererseits soll aber für die Schule, oder auch für andere soziale Einrichtungen die Möglichkeit geschaffen werden dort eine gegebenenfalls zweckmäßige zweigeschossige Baukörper errichten zu können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Bereich nördlich der Edzardstraße unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. W 18 übernommen.

2.1.3 BAUWEISE

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung wird flächendeckend eine offene Bauweise festgesetzt, so dass die Hauptgebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind. Diese Bauweise entspricht dem bereits vorhandenen Bestand in dem Planungsgebiet wie auch den bestehenden Baurechten.

Für die Fläche für Gemeinbedarf wird ergänzend eine abweichende Bauweise festgesetzt, die besagt, dass im Rahmen der offenen Bauweise auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

Auch die Bauweise wird für den Bereich nördlich der Edzardstraße unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. W 18 übernommen.

2.1.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich mit Baugrenzen abgegrenzt. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen lässt einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zu, wobei sich die Festsetzung der Baugrenzen soweit vorhanden an den vorhandenen Bestand orientiert.

Gegenüber der Festsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan W 18 wird der überbaubare Bereich für das Wohngrundstück im Allgemeinen Wohngebiet an der südlichen Grundstücksgrenze eingeschränkt. Nunmehr ist auch planungsrechtlich ein Grenzabstand von 3 m einzuhalten.

Für die Fläche für Gemeinbedarf war bislang noch kein überbaubarer Bereich festgesetzt. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird nunmehr ein überbaubarer Bereich festgesetzt, der mit Ausnahme der westlichen Grundstücksgrenze durch eine Baugrenze im Abstand von 3 m von der Grundstücksgrenze definiert wird. Zu dem Wohngrundstück westlich der Fläche für Gemeinbedarf wird eine nicht überbaubare Grundstücksfläche in einer Breite von 5 m festgesetzt.

Dies bedeutet, dass insbesondere die Gehölzstreifen im Westen und im Norden der Fläche für Gemeinbedarf nun durch ihre Lage in einem nicht überbaubaren Bereich gesichert werden.

Die der Straße zugewandten nicht überbaubaren Flächen sollen von Garagen und Nebenanlagen freigehalten werden, um den Vorgarten- bzw. Straßenraumcharakter nicht zu stören und um eine ungefährdete Ein- und Ausfahrt von den privaten Grundstücken auf die öffentliche Straßen zu ermöglichen. Aus diesen Gründen wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen, Carports, Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Vorhaben gem. Anhang zu § 69 (Nr. 1.1 bis 1.4) einen Abstand von 5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen.

Gemäß § 23 (3) BauNVO kann im Einzelfall ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 2,00 m als Ausnahme zugelassen werden, sofern es sich um untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 7b (1 und 2) NBauO handelt. Auch diese Regelung ist insbesondere für den vorhandenen Bestand von Bedeutung.

Des Weiteren sollen mit der vorliegenden Änderung die Bebauungsmöglichkeiten auf den Grundstücken nördlich der Edzardstraße verbessert werden. Derzeit befinden sich auf den Grundstücken Edzardstraße Nr. 2 und 4 die dort vorhandene Wohngebäude zum Teil nicht mehr innerhalb des überbaubaren Bereichs.

Ziel der vorliegenden Planung ist nunmehr einerseits die planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Bebauung wie andererseits ein mehr an Flexibilität bei der baulichen Nutzung der Grundsstücke insgesamt, ohne dass das Maß der baulichen Nutzung in dem Bereich nördlich der Edzardstraße erhöht wird. Auch eine Änderung der zulässigen Bauweise oder auch der Art der baulichen Nutzung ist nicht vorgesehen.

Durch die vorhandenen Grundstückszuschnitte und die Festsetzungen im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 36 sind Beeinträchtigungen aufgrund der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans für die an Ihlower Weg vorhandene Wohnbebauung nicht zu erwarten. Die Möglichkeiten für eine Nachverdichtung werden durch die vorliegende Änderung verbessert.

2.2 VERKEHR

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Königsstraße und die Dr.-Warsing-Straße. Die Baugrundstücke in der Edzardstraße selber werden in der Regel direkt erschlossen. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 18 werden zusätzlich auch von der Dr.-Warsing-Straße aus erschlossen.

Bei der Edzardstraße handelt es sich um eine Verbindungsstraße zwischen der Königstraße und der Dr.-Warsing-Straße. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h, wobei im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf auf der Fahrbahn Markierungen aufgebracht wurden, die u.a. der Verkehrsberuhigung bzw. der Geschwindigkeitsdämpfung dienen sollen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 18 befinden sich vor der Fläche für den Gemeinbedarf innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Stellplätze in Senkrecht-Aufstellung.

Die notwendigen Einstellplätze für die einzelnen Bauvorhaben sind in der Regel auf den privaten Grundstücken einzurichten. In Zusammenhang mit dem Bau der Kinderkrippe sind im Bereich der Zufahrt zur Schule weitere Stellplätze geplant.

In der Dr.-Warsing-Straße befindet sich vor dem Schulgebäude eine Bushaltestelle.

2.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Änderungsbereich und dessen Umgebung befinden sich keine Betriebe oder Anlagen, von denen Emissionen ausgehen könnten, die das Wohnen bzw. den Schulbetrieb oder die sonstigen sozialen Einrichtungen erheblich stören könnten. Auch ist im diesem Bereich von Warsingsfehn nicht mit Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen.

Bei den Nutzungen des Gemeinbedarfs handelt es sich um Schulnutzungen und einer Kinderkrippe, von deren Betrieb nur sozial verträgliche Lärmauswirkungen (Schulhof, Spielplatz) zu erwarten sind. Unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist von Bedeutung, dass nach gängiger Rechtsprechung z.B. ein Kindergarten in einem Allgemeinen Wohngebiet kein Fremdkörper bildet und seine Lärmauswirkungen der Nachbarschaft regelmäßig zuzumuten sind. Kinderspielplätze, Kindergärten, u.a. sind als eine Ergänzung

der Wohnbebauung anzusehen. Sie sind als gebietsadäquate Nutzungen auch sozialadäquat und daher regelmäßig in einem Allgemeinen, vielfach auch in einem Reinen Wohngebiet, unter dem Vorbehalt des § 15 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Die gleiche Betrachtungsweise ist auch auf Schulen anzuwenden. Bei dem Lärm handelt es sich um unvermeidbare und untrennbar zum Wohnen gehörende Lebensäußerungen von Kindern. Diese treten regelmäßig auf und werden von der Bevölkerung allgemein akzeptiert. Der Lärm gilt somit als zumutbar.

Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die geänderten Nutzungen, die zu einem Erfordernis des Lärmschutzes an Straßen führen könnten, wird bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten sein.

2.4 NATUR UND LANDSCHAFT

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans W 18 dient die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gemeindlichen Planungen im Bereich zwischen der Edzardstraße und der Grundschule "Warsingsfehn-West". Nunmehr soll auf der Fläche, die bislang als Spielplatz diente eine Kinderkrippe entstehen und der Spielplatz soll auf die Fläche zwischen dem Wohnhaus Dr.-Warsing-Straße Nr. 86 und der Schule verlagert werden.

Die bereits bebaute Fläche im Allgemeinen Wohngebiet bedarf hier keiner weiteren Betrachtung, weil sie keiner in Hinblick auf Natur und Landschaft relevanten Änderungen unterworfen wird.

Der vorhandene Gehölzbestand aus überwiegend standortheimischen Arten, bestehend aus Erlen, Birken, Haselnuss, Obstbäumen und einigen sonstigen Laubbäumen wird bei der Festsetzung des überbaubaren Bereiches berücksichtigt. Für die Fläche für Gemeinbedarf war bislang noch kein überbaubarer Bereich festgesetzt. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird nunmehr ein überbaubarer Bereich festgesetzt, der mit Ausnahme der westlichen Grundstücksgrenze durch eine Baugrenze im Abstand von 3 m von der Grundstücksgrenze definiert wird. Zu dem Wohngrundstück westlich der Fläche für Gemeinbedarf wird eine nicht überbaubare Grundstücksfläche in einer Breite von 5 m festgesetzt. Dies bedeutet, dass insbesondere die Gehölzstreifen im Westen und im Norden der Fläche nun durch ihre Lage in einem nicht überbaubaren Bereich gesichert werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen lässt einen möglichst großen Gestaltungsraum bezüglich der Lage der Gebäude zu, wobei gleichzeitig die Grundflächenzahl auf 0,4 begrenzt ist. Die nun für den Spielplatz in Anspruch genommene Fläche wurde bislang als Rasenfläche genutzt. Das Gebäude der Kinderkrippe entsteht in dem Bereich, der bislang für den Spielplatz genutzt wurde. Bei der Wahl des Gebäudestandortes wurde bewusst die Freifläche gewählt und somit die Gehölze geschont. Daher ist festzustellen, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 18 es zu keinen gegenüber der jetzigen Situation wesentlichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft kommen wird.

Grundsätzlich bleibt anzumerken, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB unter der Voraussetzung, dass in einem Bebauungsplan weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Da die gesamte zulässige Grundfläche ca. 3.772 m² beträgt, sind somit eine spezielle Eingriffsbilanzierung und daraus gegebenenfalls abzuleitende notwendige Kompensationsmaßnahmen sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

ARTENSCHUTZ

Bezüglich des Artenschutzes ist anzumerken, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders zu berücksichtigen sind und der Planungsraum hinsichtlich von Vorkommen an besonders sowie streng geschützten Arten zu überprüfen ist.

Dabei ist im Rahmen der Bauleitplanung von den artenschutzrechtlichen Vorschriften in erster Linie der Lebensstättenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG relevant. Lässt sich im Bauleitplanverfahren schon klären, dass dieser Tatbestand erfüllt wird, die Lebensstätten ohnehin oder auf Grund bestimmter Maßnahmen weiterhin ihre ökologische Funktion behalten, steht der Artenschutz der Planung nicht entgegen.

Weiterhin bleibt anzumerken, dass die Abhandlung mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften auf Ebene des Bebauungsplans, nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und auch bei genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen befreit, da sich die Verhältnisse seit der Verabschiedung des Plans wesentlich geändert haben können.

Ziel der 2. Änderung ist die Verlegung des Spielplatzes sowie bauliche Nutzung der ehemaligen Spielplatzfläche. Die vorhandenen Gehölzreihen können weitestgehend erhalten bleiben. Die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf bleibt auch bestehen.

Zur Beurteilung der örtlichen Gegebenheiten wurde der Anregung des Naturschutzbehörde gefolgt und eine Inaugenscheinnahme in Form einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Seidel, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Oldenburg, Oktober 2012) durchgeführt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass es nach naturschutzfachlichem Ermessen äußerst unwahrscheinlich ist, dass der Umsetzung des Bebauungsplanes unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Um Verstöße gegen den im Bundesnaturschutzgesetz in Übereinstimmung mit den einschlägigen EU Vorschriften verankerten Artenschutz zu vermeiden, erfolgt die Aufnahme des folgenden Hinweises in die 2. Änderung des Bebauungsplans:

"Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die Entfernung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind zum Schutz der Avifauna und potentiell vorhandener Fledermausquartiere nur möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fällende Altbäume vorher gutachterlich untersucht werden."

2.5 ALTLASTEN

Hinweise auf Altlasten im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 18 oder der näheren Umgebung liegen der Gemeinde nicht vor.

2.6 VER- UND ENTSORGUNG / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen gesichert.

ABWASSERBESEITIGUNG

Die Neubaugrundstücke werden an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen, um die Abwässer in die zentrale vollbiologische Kläranlage abzuführen.

NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Regenwasserkanäle entwässert.

STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung der Mittelspannung des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE gesichert.

LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Über das vorhandene Versorgungsnetz mit Trinkwasser ist die Löschwasserversorgung über Unterflurhydranten gewährleistet.

ABFALLENTSORGUNG

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

3.0 DATEN

3.1 STÄDTEBAULICHE WERTE

Flächenbilanz in m² (digital ermittelt) Nutzungsart	vorh. Nutzung		gepl. Nutzung		Gesamt	
	m²	%	m²	%	m²	%
Allg. Wohngebiet (WA I)	6.433	53,96	-792	-6,64	5461	47,32
Mischgebiet	1.745	14,64			1.745	14,64
Fläche für Gemeinbedarf	2.225	18,66	792	6,64	3.017	25,31
davon:						
Schule	2.225	100,00	1.388	46,01		
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen			1.629	53,99		
Verkehrsfläche	1.519	12,74			1.519	12,74
Σ	11.922	100,00	0,00	0,00	11.922	100,00

3.2 RECHTSGRUNDLAGEN

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

- BauGB (Baugesetzbuch),

- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV 90 (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung 1990),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

4.0 PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 32 erfolgte im Auftrage der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnernstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
email: info@plankontor-staedtebau.de

OLDENBURG, DEN 27. FEB. 2013

(DIPL.-ING. H. MEYER)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom **21. FEBRUAR 2013** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 25. APRIL 2013

BÜRGERMEISTER

ANHANG

ABB. 1: ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 25 000 13

ABB. 2 : AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999, MAßSTAB 1 : 10 000 14

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

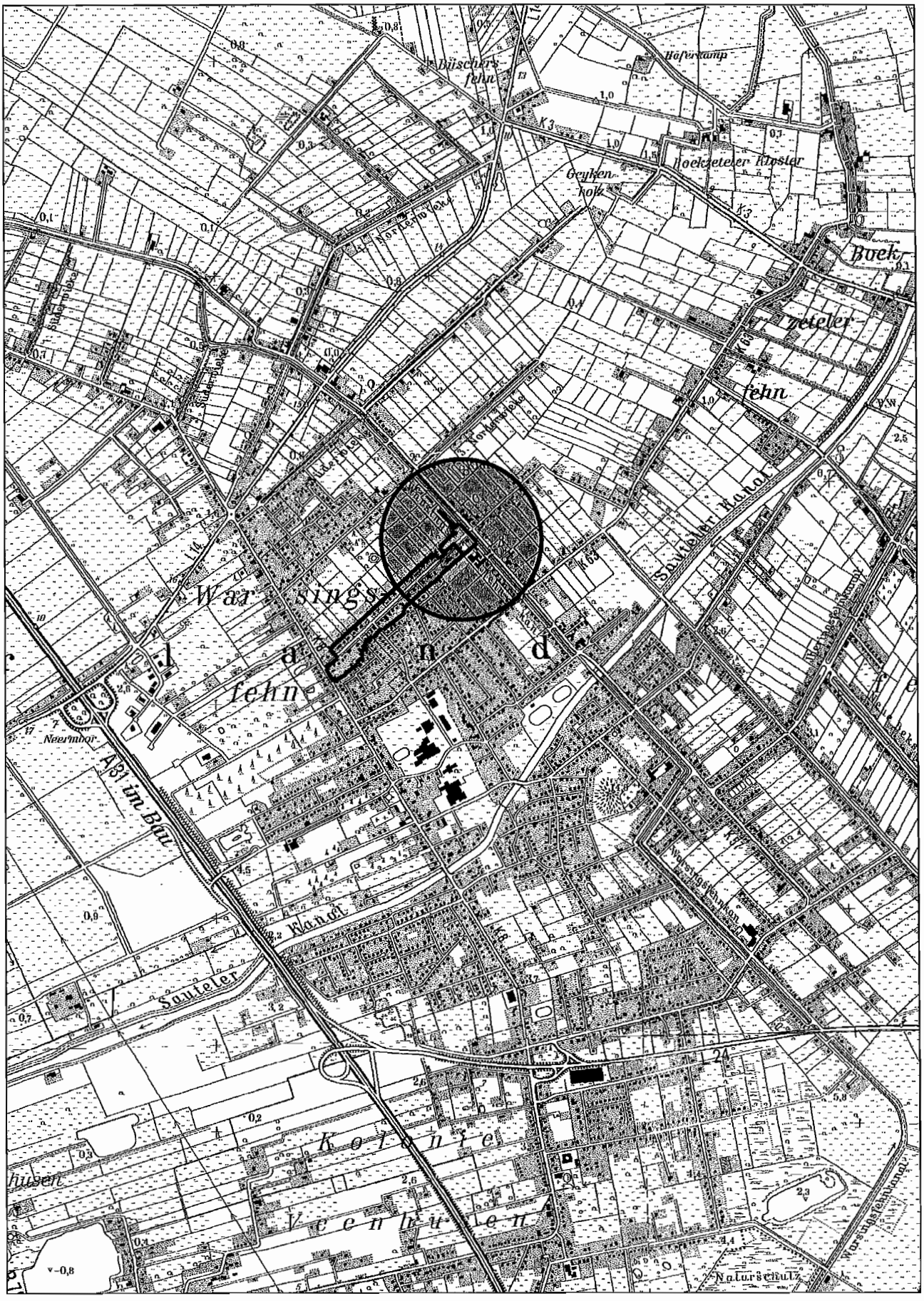


ABB. 2: AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999, MAßSTAB 1 : 10 000

