Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN NR. N 31

mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. N 3

ORTSCHAFT NEERMOOR

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: RASTEDE, JUNI 2004

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

OLDENBURGER STRAßE 211 - 26180 RASTEDE
TEL.: 04402/918130 - FAX: 04402/911640
E-MAIL: INFO@DIEKMANN-MOSEBACH.DE

2. 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) 3

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 3

3.2 STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG 3

3.3 STAND DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG 3

3.4 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES 4

3.5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT 4

3.6 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT 5

3.7 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES 6

3.8 BELANGE VON SPORT, FREIZEIT UND ERHOLUNG (SPIELPLATZ) 7

3.9 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT 8

3.10 ALTABLAGERUNGEN 8

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 8

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 8

4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 9

4.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 10

4.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE M² GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 11

4.5 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN 11

4.6 GRÜNFLÄCHEN 12

4.7 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSS 13

4.7.1 Wasserfläche – Entwässerungsgraben 13

4.8 ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN 13

4.9 FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN 13

4.10 FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES IMMISSIONSSCHUTZGESETZES 13

4.11 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN 15

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 15

6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE 16

6.1 RECHTSGRUNDLAGEN 16

ANHANG

ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 10 000

GERUCHSTECHNISCHER BERICHT NR. LG1432.1/01 ÜBER DIE ERMITTLUNG UND BEURTEILUNG DER GERUCHSIMMISSIONSSITUATION IM BEBAUUNGSPLANGEBIET „N 31 NEERMOOR" IN MOORMERLAND, ORTSTEIL NEERMOOR. ERSTELLT VON ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, LINGEN[1]

SCHALLTECHNISCHER BERICHT ÜBER DIE ZU ERWARTENDE VERKEHRSLÄRMSITUATION IM BEBAUUNGSPLANGEBIET NR. N 31 DER GEMEINDE MOORMERLAND. ERSTELLT VON ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, LINGEN[2]

ENTWÄSSERUNGSBEURTEILUNG IM ZUGE DER BAULEITPLANUNG BEBAUUNGSPLAN NR. N 31 NEERMOOR. ERSTELLT VON HOHN INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO, OLDENBURG[3]

1 Ist die Anlage nicht beigefügt, so kann diese angefordert werden
2 Ist die Anlage nicht beigefügt, so kann diese angefordert werden
3 Ist die Anlage nicht beigefügt, so kann diese angefordert werden

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt, für einen gewachsenen Siedlungsraum den rechtkräftigen Bebauungsplan Nr. 3 aus dem Jahr 1962 aufzuheben und hierfür das Planungsverfahren für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 einzuleiten. Neben dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 3 werden die bisher unbeplanten, aber bereits bebauten Flächen im Nordosten des Planungsraumes in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 31 miteinbezogen, um diesen Siedlungsbereich städtebaulich zu ordnen.

Anlass für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für den längst bebauten Ortsbereich an der Breslauerstraße, Danziger Straße und Königsstraße sind städtebauliche Entwicklungsabsichten, die nicht im Einklang mit den veralteten Planungsinhalten des Bebauungsplanes Nr. N 3 stehen. Der ursprünglich für den Planungsraum vorgesehene Kleinsiedlungscharakter ist heute kaum noch erkennbar. Zudem schränkt die Festsetzung von Baulinien sowie die geringe zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 weitere baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf den relativ großzügig geschnittenen Grundstücksflächen ein. Die Gemeinde Moormerland strebt eine räumliche Nachverdichtung innerhalb dieser bestehenden Siedlung an, sodass es einer Erneuerung der verbindlichen Bauleitplanung bedarf.

Unter Beachtung des raumordnerischen Leitgedankens, vorhandene Siedlungsstrukturen zu erhalten, ist es kommunales Planungsziel, eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung innerhalb der Ortschaft Neermoor vorzunehmen. Um dem Prinzip einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu verwirklichen, wird auf diese Weise einer städtebaulichen Verdichtung Priorität vor einer weiteren Inanspruchnahme und damit einhergehenden Zersiedlung des freien Landschaftsraumes im Außenbereich eingeräumt. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung entsprechend dem vorherrschenden Gebietscharakter allgemeine Wohngebiete festzusetzen, die den zeitgemäßen Bedürfnissen der dort lebenden und arbeitenden Bevölkerung entsprechen. Hierbei soll durch die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl sowie durch die Festsetzung von Baugrenzen eine flexiblere Nutzbarkeit der bereits bebauten Grundstücke erzielt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. N 31 erfolgt zudem eine Neubewertung der Lärmsituation im Plangebiet, die von der Bahntrasse sowie von der vorbeiführenden Bundesstraße (B 70) beeinträchtigt wird. Auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung im Planungsraum werden Maßnahmen zur notwendigen Schallreduzierung entwickelt, um den Schutzansprüchen der Wohnnutzung im Plangebiet Rechnung zu tragen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten, digitalen Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 31 befindet sich in der Gemeinde Moormerland am südlichen Rand der Ortschaft Neermoor und umfasst eine ca. 6,0 ha große Fläche zwischen der Süderstraße (B 70) und der Bahnlinie von Leer nach Emden. Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 NUTZUNGSSTRUKTUR

Auf den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 31 existiert bereits eine Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise, die überwiegend in den 60er und 70er Jahren errichtet wurden. Im Straßenbereich des Plangebietes befinden sich einige Wohngebäude älteren Jahrgangs, z. B. umgenutzte Bauernhäuser sowie zwei Bürgerhäuser des ausgehenden 19. Jahrhunderts. In den letzten Jahren wurden innerhalb der Wohnsiedlung vereinzelte Baulücken geschlossen und neben der in der Kleinsiedlung vorherrschenden Wohnnutzung entwickelten sich Ansätze gewerblicher Nutzungen in Form eines Bürogebäudes, das von einer Reederei beansprucht wird. Aufgrund der geringen Gebäudegrößen wurden in den letzten Jahrzehnten zunehmend bauliche Veränderungen durch An- und Umbauten vorgenommen, wodurch eine bauliche Nachverdichtung der Wohnsiedlung erfolgte.

Der westliche Randbereich des Plangebietes wird von einer öffentlichen Grünfläche eingenommen, die zum Teil sehr dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist. Südlich davon befindet sich auf einer privaten zum Teil bewaldeten Grünfläche ein kleines Gewässer, ein sogenannter Kolk.

Das Plangebiet wird auf zwei Seiten von übergeordneten Verkehrtrassen eingegrenzt, die durch Lärmemissionen eine starke Beeinträchtigung für das Wohnquartier darstellen. Im Westen wird der Planungsraum von der Bahntrasse von Leer nach Emden tangiert und im Osten angrenzend verläuft die Bundesstraße (B 70). Westlich der Bahnstrecke befindet sich ein kürzlich renaturierter und gegenwärtig als Badesee genutzter Kiesteich. Die Bebauungsstruktur jenseits der Bundestrasse ist durch große ortstypische Einzelgehöfte in Ortsrandlage geprägt, wobei hier nur noch in geringfügigem Maße landwirtschaftliche Tätigkeiten ausgeübt werden.

Nördlich des Geltungsbereiches entstand in den 90er Jahren eine Einfamilienhaussiedlung, die von der Königsberger Straße aus über einen Fuß- und Radweg direkt erreichbar ist. Südlich des Plangebietes erstrecken sich landwirtschaftlich beanspruchte Grünlandflächen. Ein ca. 2,00 m breiter Vorfluter, ein Gewässer III. Ordnung, im Grenzbereich des Plangebietes markiert den Übergang zwischen dem besiedelten Bereich der Ortschaft Neermoor und der unbebauten Marschenlandschaft.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 BELANGE DER RAUMORDNUNG

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. N 31, Ortschaft Neermoor, 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 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) werden keine wesentlichen Aussagen zum Planungsgebiet getroffen. Die Gemeinde Moormerland mit dem Ortsbereich Neermoor liegt außerhalb der Ordnungsräume und ist demnach dem ländlichen Raum zuzuordnen. 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 Priorität vor einer weiteren Zersiedlung der Landschaft einzuräumen ist. Die eingangs erläuterten Planungsziele stehen somit im Einklang mit den raumordnerischen Leitgedanken.

3.1.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer liegt derzeit in der nicht rechtskräftigen Entwurfsfassung von 1988 vor. Folgende Aussagen betreffen das Plangebiet:

- Lage innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortschaft Neermoor,
- durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke von Leer in Richtung Norden,
- Lage westlich der Bundesstraße B 70 (Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung).

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die Darstellungen der Entwurfsfassung beachtet. Die Planungsinhalte des Bebauungsplanes stimmen mit den oben genannten Aussagen überein.

3.2 STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland wird der Bereich des Bebauungsplans Nr. N 31 als Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB dargestellt. Die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung sind mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vereinbar bzw. werden aus ihnen entwickelt.

3.3 STAND DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG

Für das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. N 31 gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. N 3 aus dem Jahr 1962, der eine Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet (WS) gem. § 2 BauNVO vorsah. Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,3 begrenzt. Die Baufenster im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 3 wurden über die Festsetzung von Baulinien definiert, wodurch einheitliche Baufluchten in der Wohnsiedlung festgesetzt wurden. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. N 31 verliert der Bebauungsplan Nr. N 3 seine Rechtsgültigkeit.

Für die Baufläche im Nordosten des Plangebietes existiert bisher kein Bebauungsplan. Dieser bereits seit Jahrzehnten bebaute Bereich wird im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes erstmalig planungsrechtlich beregelt. Für den Siedlungsbereich östlich der Süderstraße liegen ebenfalls keine verbindlichen Bebauungspläne vor.

Für die unmittelbar im Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 31 grenzenden Flächen sind verbindliche Bauleitpläne vorhanden. Hierzu gehören die Bebauungspläne Nr. N 11 im Norden, der in erster Änderung aus dem Jahr 1985 vorliegt, und Nr. N 9 im Nordwesten des Plangebietes, für den bereits zwei Änderungsverfahren (zuletzt 1993) durchgeführt wurden. In beiden Bebauungspläne werden in den rechtskräftigen Fassungen jeweils allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 bei einer zweigeschossigen Bauweise festgesetzt.

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 31 werden die Festsetzungen der oben genannten Bauleitplanungen berücksichtigt.

3.4 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (5) 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.

3.5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

In der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG). Gem. § 19 (2) BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffes verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 31 mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird die Grundflächenzahl (GRZ) von ehemals 0,2 auf 0,4 erhöht, wodurch die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) erreicht wird. Es erscheint mit dieser Festsetzung eine Erhöhung des Versiegelungsgrades in dem Planungsraum gegeben zu sein, wobei allerdings bei der Ermittlung der versiegelten Grundfläche aufgrund planungsrechtlicher Änderungen zwei unterschiedliche Berechnungsgrundlagen verwendet werden, wodurch der Eingriff in Natur und Landschaft im Hinblick auf die Festsetzung einer GRZ differenziert betrachtet werden muss.

Der Bebauungsplan Nr. N 3 erlangte im Jahr 1962 auf Grundlage des Bundesbaugesetzes von 1960 seine Rechtsgültigkeit. Für die Bestimmung der Grundflächen fand die (Baunutzungsverordnung) BauNVO von 1962 Anwendung, die gem. § 19 (4) BauNVO besagte, dass die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen seien. Nach der damaligen Regelung ist trotz der planungsrechtlichen Festsetzung einer Grundflächenzahl ein potenzieller Versieglungsgrad bis zu maximal 100% zulässig.

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 31 erfolgt die Ermittlung der versiegelten Grundfläche unter Anwendung der im Jahr 1990 in Kraft getretenen Baunutzungsverordnung. Im Rahmen der Novellierung der Baunutzungsverordnung wurde unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit des Bodens eine planungsrechtliche Einschränkung der Bodenversieglung eingeführt. Der Gesetzestext des § 19 (4) BauNVO wurde dahingehend geändert, dass die Grundflächenzahl nur noch bis zu 50% durch die in § 19 (4) Nr. 1 u. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) überschritten werden darf. Abweichende Regelungen sind nur insofern zulässig als sie geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Entsprechend der gegenwärtigen Rechtssituation ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 31 zusätzlich zu der GRZ von 0,4 eine Überschreitung von bis zu 50% zulässig, was einem maximalen Versiegelungsgrad von 60% je Grundstück entspricht.

Im Vergleich zum Ursprungsplan ist im Bebauungsplan Nr. N 31 ein geringerer potenzieller Versiegelungsgrad zulässig, sodass dies aus naturschutzrechtlicher Sicht als Verbesserung zu bewerten ist. Da rein rechnerisch eher eine Minimierung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt erzielt wird, liegt insofern auch kein Eingriffstatbestand vor. Zudem wird im Plangebiet z. B. durch Ausweisung einer privaten Grünfläche entlang des Gewässer III. Ordnung sowie durch die Festsetzung der privaten Grünfläche und der öffentlichen Grünflächen als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern in ökologischer Hinsicht eine Bestandssicherung und somit eine Aufwertung gegenüber dem gegenwärtigen Zustand erlangt. Ein Eingriffstatbestand im Sinne der Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB liegt demnach nicht vor.

Für den nordöstlichen Planbereich, der im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 31 in den Geltungsbereich integriert wird, liegt kein Eingriffstatbestand gem. § 1a BauGB vor. In diesem bereits baulich beanspruchten, innerörtlich gelegenen Siedlungsbereich wurde die Zulässigkeit von Vorhaben bislang auf Grundlage des § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile betrachtet. Bezug nehmend auf § 21 (2) BNatSchG ist die Eingriffsregelung gem. §§ 18 bis 20 BNatSchG nicht auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB anzuwenden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 31 erfolgt eine städtebauliche Beordnung des bereits gewachsenen Siedlungsraumes, wodurch kein zusätzlicher Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt entsteht.

3.6 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Die Belange der Landwirtschaft sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit einzubeziehen. Die durch landwirtschaftliche Nutzungen entstehenden Geruchsemissionen können Konflikte zwischen den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben im näheren Umfeld des Plangebietes und der geplanten Wohnnutzung auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe führen, da Wohnnutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsimmissionen besitzen. Um Konfliktlagen in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht zu vermeiden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes N 31 sicherzustellen, sind die potenziell auftretenden Geruchsemissionen zu ermitteln und bei den Planungen zu berücksichtigen.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, auf dem gegenwärtig Pferdehaltung mit derzeit 25 Pferden betrieben wird. Zur Ermittlung der damit verbundenen Emissionssituation wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 31 eine geruchstechnische Untersuchung der Hofstelle von der Ingenieurgesellschaft Zech, Lingen, durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) kommt das Fachgutachten zu dem Ergebnis, das von der vorhandenen und künftig geplanten Pferdehaltung keine beeinträchtigenden Wirkungen für die Wohnnutzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ausgehen. Die durch die Pferdehaltung verursachten Geruchsimmissionen führen zu einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden an maximal 4 % der Jahresstunden. Der nach der GIRL definierte zulässige Immissionsrichtwert in allgemeinen Wohngebieten von 0,10 (eine relative flächenbezogene Häufigkeit der Geruchstunden von 10 % der Jahresstunden) wird deutlich unterschritten, sodass in geruchstechnischer Hinsicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 31 bestehen.

3.7 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 31 grenzt im Osten unmittelbar an die Bundesstraße (B 70), die eine wichtige Verbindung zwischen der Stadt Leer und der Autobahnanschlussstelle Neermoor an der Autobahn (A 31) darstellt und eine entsprechende Verkehrsmenge aufnimmt. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Bahntrasse im Streckenabschnitt Neermoor - Oldersum. Die im Planungsraum vorhandene Wohnbebauung sowie zukünftig vorgesehenen Wohnnutzungen genießen einen Schutzanspruch vor den Verkehrslärmeinwirkungen, die sowohl von dem Straßen- als auch dem Schienenverkehr ausgehen.

Zur Ermittlung und Beurteilung der im Plangebiet vorherrschenden Lärmsituation hat die Gemeinde Moormerland ein Fachgutachten bei der Firma Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen in Auftrag gegeben, die auf Grundlage von aktuellen Verkehrsdaten sowie von Zugzahlen für die Strecke Hamm (Westfalen) – Emden, Streckenabschnitt Neermoor die gegenwärtigen Lärmbelastungen für die Tages- und Nachtzeit errechnet hat. Als schalltechnische Orientierungswerte wurden die Immissionsrichtwerte in allgemeinen Wohngebieten gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB (A) tags (6.00 – 22.00 Uhr) und 45 dB (A) nachts (22.00 – 6.00 Uhr) zugrunde gelegt. Gem. der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sind bei verkehrslärmbedingten Emissionen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte bis zu 59 dB (A) tags und 49 dB (A) zulässig.

Das Lärmgutachten der Firma Zech kommt zu dem Ergebnis, dass im Einflussbereich der Bahntrasse im westlichen Teil des Plangebietes der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB (A) tagsüber eingehalten wird. Demgegenüber wurden im Bereich der B 70 Überschreitungen festgestellt, die in einem Abstand von 33,00 m den höchstzulässigen Grenzwert von 59 dB (A) übersteigen. Für die Nachtzeit wurde ermittelt, dass der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB (A) bei einer freien Schallausbreitung nahezu im gesamten Plangebiet überschritten wird. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz kann der Immissionsrichtwert nur in einem Teilbereich eingehalten werden. Im Nahbereich der Bahntrasse sowie der B 70 liegen die nächtlichen verkehrslärmbedingten Immissionen sogar über dem Grenzwert von 49 dB (A).

Insgesamt betrachtet wären angesichts der hohen, insbesondere von der B 70, ausgehenden Verkehrslärmbelastung aktive Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich, um den Schutzansprüchen der Wohnnutzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete gerecht zu werden. Aufgrund der im Planungsraum bereits existierenden Baustrukturen sind entlang der B 70 bzw. der Bahntrasse aus städtebaulichen Gründen keine aktiven Lärmschutzvorkehrungen wie z. B. die Anlage von Lärmschutzwällen zu realisieren. Zur Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen sind deshalb passive Lärmschutzvorkehrungen innerhalb des Plangebietes alternativ vorzusehen.

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse werden sowohl parallel zur Bahntrasse als auch zur B 70 Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 ermittelt, in denen zur Vermeidung schädlicher Verkehrslärmeinwirkungen unterschiedliche Anforderungen an den Schallschutz bestehen. Die empfohlenen Maßnahmen werden als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 31 übernommen und erhalten dadurch einen rechtsverbindlichen Charakter.

Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV, der die Flächen unmittelbar entlang der B 70 umfasst, ist beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen für Wohn- und Aufenthaltsräume das erforderliche resultierenden

Schalldämm-Maße (erf. R`w,res) von 40 dB durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster , Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten. Innerhalb des Lärmpegelbereiches III muss das durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster , Lüftung, Dächer etc.) einzuhaltende erforderliche resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R`w,res) von 35 dB betragen. Innerhalb der festgestellten Lärmpegelbereiche I und II sind keine gesonderten Lärmschutzvorkehrungen notwendig, da der rechnerisch erforderliche bauliche Schallschutz bereits deutlich durch Fassaden erfüllt wird, die der Wärmeschutzverordnung entsprechen.

Neben den innerhalb der Lärmpegelbereiche festgesetzten Maßnahmen werden entsprechend der im Lärmgutachten festgestellten Immissionsbelastung Bereiche A – C definiert, in denen zusätzliche Lärmschutzvorkehrungen zu treffen sind. Aufgrund der hohen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte an der B 70 sind in den als A und B gekennzeichneten Bereichen besondere Vorkehrungen zum Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien vorzusehen. Demnach sind im Bereich A auf den lärmzugewandten Gebäudeseiten im Erdgeschoss keine Terrassen, Balkone etc. ohne zusätzliche lärmabschirmende Maßnahmen zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten oder die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen oder Garagenwänden mit einer Mindesthöhe von 1,80 m im Nahbereich der Terrassen oder Balkonen dienen.

Im Bereich B werden diese Außenwohnbereiche nur im Obergeschoss ausgeschlossen. Aufgrund erheblicher Überschreitungen der nächtlichen Immissionsgrenzwerte wird ergänzend festgesetzt, dass im Bereich B sowie im Bereich C schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume erforderlich sind. Alternativ können Fenster von Schlafräumen an der lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseite angeordnet werden.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Schallschutzvorkehrungen bzw. im Zuge ihrer planungsrechtlichen Festsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. N 31 kann der Schutzanspruch der Wohnbevölkerung vor schädlichen Verkehrsimmissionen der B 70 sowie der Bahntrasse gewährleistet werden. Den Belangen des Immissionsschutzes wird somit hinreichend Rechnung getragen.

3.8 BELANGE VON SPORT, FREIZEIT UND ERHOLUNG (SPIELPLATZ)

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (gem. § 2 (2) NSpPG) müssen in einem Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete Spielplätze für Kinder (6 - 12 Jahre) angelegt werden. Die Spielplätze müssen von allen Grundstücken im Bereich, für den sie vorgesehen sind, auf einer Entfernung von maximal 400,00 m erreichbar sein. Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder muss mindestens 300,00 m² und mindestens 2% der zulässigen Geschossfläche im Spielplatzbereich betragen.

Da im nördlich angrenzenden Baugebiet bereits ein Spielplatz errichtet wurde, der noch über Flächenkapazitäten verfügt, ist der Bedarf an Spielplatzflächen für die allgemeinen Wohngebiete (WA_1 und WA_2) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. N 31 hinreichend gedeckt. Der bereits vorhandene Spielplatz im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 9 ist von allen Grundstücksflächen gefahrlos über die vorhandenen Verkehrsflächen zu erreichen. Zudem bietet die im westlichen Plangebiet festgesetzte öffentliche Grünanlage zusätzliche Spielmöglichkeiten, sodass von einer Festsetzung eines Spielplatzes innerhalb des Plangebietes auch im Hinblick auf die ländlichen Siedlungslage mit den vielfältigen Frei- und Erlebnisräumen abgesehen wird.

Auf die Festsetzung von Spielplätzen für Kleinkindern wird gem. 5 (1) Nr. 1 NSpPG verzichtet, da aufgrund der vorherrschenden Bebauungsstruktur, Einfamilienhäuser in offener Bauweise, den Kleinkindern auf den privaten Grundstücksflächen, in den Hausgärten, ausreichend Spielflächen zur Verfügung stehen.

3.9 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der Entwässerungssituation des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. N 31 wurde vom Ingenieur- und Vermessungsbüro Hohn, Oldenburg, ein Fachgutachten erstellt. Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits größtenteils bebauten Siedlungsbereich handelt, kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass bei baulichen Nachverdichtungen das bislang gut funktionierende Entwässerungssystem für die Oberflächenentwässerung in Anspruch genommen werden kann. Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser kann in die vorhandenen Grenzgräben eingeleitet werden, ohne dass es zu negativen Beeinträchtigungen des vorhandenen Entwässerungssystems kommt.

Zur Sicherung des Entwässerungssystems müssen die bestehenden Gräben erhalten bleiben, wobei jegliche Veränderungen in und an den vorhandenen Gewässern (wie z. B. Verfüllung, Vertiefung, Verbreiterung, Verrohrung, Aufstau, Uferbeseitigung usw.) grundsätzlich nicht zulässig sind. Die entlang der Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Wasserzüge gelten als Gewässer III. Ordnung und bedürfen gem. der Satzung der Sielacht Moormerland einen 6,00 m breiten Gewässerunterhaltungsstreifen. Bei den Planungen zum Bebauungsplanes Nr. N 31 werden die Entwässerungsgräben sowie die Freihaltung ihrer Randstreifen dementsprechend berücksichtigt. Entlang des Meerzugsschloots, der südlich des Plangebietes verläuft, wird auf einer Breite von 6,00 m eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Im nördlichen Planbereich hält die Baugrenze einen Abstand von 6,00 m zu dem dort befindlichen Graben, dessen Verlauf im Bebauungsplan Nr. N 31 gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Gewässer festgesetzt wird.

3.10 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

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 31 werden innerhalb des Geltungsbereiches allgemeine Wohngebiete (WA_1 und WA_2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies erfolgt im Sinne des kommunalen Planungsziels, bestehende Siedlungsstrukturen, insbesondere das vorhandene Wohnraumangebot, zu erhalten und deren bauliche Weiterentwicklung auf bauleitplanerische Ebene zu steuern.

Mit der Umwidmung der Bauflächen in ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO erfolgt eine Angleichung des Planrechts an die real vorherrschenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen. Der ursprünglich für den Planungsraum vorgesehene Kleinsiedlungscharakter ist heute kaum noch erkennbar und aufgrund veränderter Rahmenbedingungen, z. B. der allgemeine Anstieg des Lebensstandards, ist die Festsetzung dieses Gebietstypus in dem Siedlungsbereich nicht mehr zeitgemäß. Die bereits existierende Einfami-

lienhaussiedlung entspricht in ihrer Eigenart vielmehr dem Typus eines allgemeinen Wohngebietes, sodass eine derartige Ausweisung angemessen ist.

Innerhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) sind die ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Der Ausschluss dieser Nutzungen ist notwendig, um die bestehende Siedlung mit der vorherrschenden Wohnnutzung in ihrem Bestand zu sichern sowie vor strukturfremden Nutzungsformen zu bewahren. Zum Erhalt des Wohngebietscharakters in „ruhiger" Ortsrandlage gilt es entsprechend dem anvisierten Planungsziel Nutzungen zu vermeiden, die sich nachteilig auf den Planungsraum z. B. durch eine erhöhte Verkehrsbelastung oder andere störende Emissionen auswirken könnten. So würden von Tankstellen zusätzliche Lärmbeeinflussungen für das Plangebiet durch ihren betriebsbedingten Kundenverkehr ausgehen. Zudem würden die großflächigen Werbe- und Beleuchtungsanlagen der Tankstellen durch ihre Lichtemissionen, insbesondere in der exponierten Ortsrandlage, das Landschaftsbild stark beeinträchtigen. Gartenbaubetriebe sind innerhalb des Plangebietes unzulässig, weil sie aufgrund ihres großen Flächenbedarfs negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung hätten. Da sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits bebaut sind, wären sie ohnehin nicht zu realisieren.

4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO übereinstimmend mit den umliegenden Baustrukturen auf eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Gegenüber dem Ursprungsplan Nr. N 3, der eine GRZ von 0,2 vorsah, erfolgt die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend dem planerischen Ziel der räumlichen Verdichtung der bereits bestehenden Siedlung. Die größtenteils aus den 60er und 70er Jahren stammenden Kleinsiedlungshäuser verfügen vielfach nur über eine geringe Wohnfläche, sodass es zum Teil bauliche Erweiterungen der vorhandenen Bausubstanz bedarf, um den gegenwärtigen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Geschossflächenzahl

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA2) wird im Zusammenhang mit der dort festgesetzten zweigeschossigen Bauweise das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich über die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO bestimmt. Zur Schaffung eines möglichst großen Gestaltungsspielraumes für bauliche Entwicklungen und Nachverdichtungen wird die Geschossflächenzahl auf das zulässige Höchstmaß von 0,8 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen,

Im inneren Bereich des Plangebietes im allgemeinen Wohngebiet (WA2) wird entsprechend der ablesbaren Bebauungsstruktur eine zweigeschossige Bauweise gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO festgesetzt. In diesem Planbereich wird übereinstimmend mit dem nördlich anschließenden Wohngebiet, in dem planungsrechtlich zweigeschossige Gebäude zulässig sind, entsprechend dem städtebaulichen Entwicklungsziel eine höhere und dichtere Bebauung angestrebt.

In den übrigen Bereichen innerhalb des Wohngebietes (WA1) wird zum Schutz des vorhandenen Siedlungsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung der Ortsrandsituation, eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist es, die Höhe der Bebauung zu den Ortsrändern herabzustufen, um ei-

nen verträglichen Übergang zwischen den besiedelten Bereichen und dem freien Landschaftsraum zu erhalten.

Zur planungsrechtlichen Steuerung der absoluten Höhenentwicklung ist zusätzlich zur Begrenzung der Vollgeschosse die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen notwendig. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt hierbei die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut (Traufe), als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt die obere Firstkante. Als unterer Bezugspunkt zählt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Innerhalb der Planbereiche mit eingeschossiger Bauweise, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA_1), darf die Traufhöhe maximal 4,00 m ($TH \leq 4{,}00$ m) und die Firsthöhe maximal 10,00 m ($TH \leq 10{,}00$ m) betragen. Im Zusammenhang mit der zweigeschossigen Bauweise im allgemeinen Wohngebiet (WA_2) ist eine Traufhöhe von 5,50 m ($TH \leq 5{,}50$ m) und eine Firsthöhe von maximal 11,00 m ($TH \leq 11{,}00$ m) zulässig.

Über die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhen kann zudem sichergestellt werden, dass der strukturprägende Haustyp, das Einfamilienhaus mit geneigtem Sattel- oder Walmdach, erhalten bleibt und städtebauliche Fehlentwicklungen durch ortsuntypische Flachdachbauten mit beeinträchtigenden Wirkungen für die Nachbargrundstücke vermieden werden.

4.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Kommunales Entwicklungsziel ist es, über Festsetzungen im Bebauungsplan den vorhandenen Bestand zu schützen und übereinstimmend mit den vorherrschenden Strukturen in ländlich geprägter Ortsrandlage weitere bauliche Entwicklungen im Zuge einer verträglichen Verdichtung zu ermöglichen.

Bauweise

Im Bebauungsplan wird entsprechend der erkennbar vorherrschenden Bebauungsstruktur und unter Berücksichtigung der exponierten Randlage des Plangebietes eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA_1) sind im Rahmen der abweichenden Bauweise (a) Gebäudeabmessungen bis zu 18,00 m zulässig, wobei die Grenzabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung einzuhalten sind. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA_2) wird die abweichende Bauweise (a) auf 24,00 m heraufgesetzt, um die dort vorhandenen Baustrukturen in ihrem Bestand zu sichern und weitere baulichen Entwicklungen zu ermöglichen.

Im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Begrenzung der Wohneinheiten je Grundstücksfläche soll mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise sichergestellt werden, dass eine Entwicklung von ortsuntypischen Mehrfamilienhäusern und die damit einhergehende städtebaulich unverträgliche Verdichtung vermieden wird. Insbesondere im Übergang zum südlich anschließenden freien Landschaftsraum soll die aufgelockerte und kleinteilige Siedlungsstruktur erhalten bleiben.

überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. N 3, der die Einhaltung von Baulinien vorsah, werden im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 31 die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt, wodurch eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücksflächen, insbesondere in den rückwärtigen Bereichen, gewährleistet werden soll.

Zum Erhalt des relativ homogenen Siedlungsbildes mit seinen einheitlichen Baufluchten im straßenseitigen Bereich folgt die Baugrenze dem Verlauf der dort vorhandenen Gebäudekanten. Der Abstand der Baugrenze

zur Straßenbegrenzungslinie variiert dementsprechend zwischen 3,00 und 7,00 m. Um die vorherrschende Raumsituation in diesem Bereich nicht nachteilig zu beeinträchtigen, sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Begrenzungslinie der Erschließungsstraße und der Baugrenze Garagen, offene Garagen (Carports) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 und § 12 BauNVO nicht zulässig. Das Gleiche gilt für Vorhaben im Sinne des § 69 (1) NBauO (genehmigungsfreie Baumaßnahmen) in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 – 1.4 (Gebäude).

Auf den Grundstücksflächen entlang der Bundesstraße (B 70) wird die Baugrenze unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung in einem Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, wobei sie dem Verlauf einzelner hervortretender Gebäudeteile angepasst wird.

Zu den im nördlichen Grenzbereich festgesetzten Entwässerungsgraben hält die Baugrenze einen 6,00 m breiten Abstand, um eine ordnungsgemäße Unterhaltung des Gewässers zu gewährleisten. Im südlichen Teil des Plangebietes wird die Baugrenze in einem Abstand von 3,00 m zu der dort ausgewiesenen privaten Grünfläche festgesetzt.

In den übrigen Bereichen des Plangebietes wird die Baugrenze gem. der Grenzregelung der Niedersächsischen Bauordnung in einem Abstand von 3,00 m festgesetzt, um einen möglichst großen Planungsspielraum für bauliche Entwicklungen zu schaffen.

4.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE M² GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Verdichtungen in der ländlich geprägten Ortsrandlage und zur nachhaltigen Sicherung des lokalen Siedlungscharakters ist eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen notwendig. Alternativ zur Angabe der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude besteht zur Steuerung der Bebauungsdichte die planungsrechtliche Möglichkeit, die Anzahl der Wohneinheiten im Verhältnis zur Grundstücksfläche festzusetzen. Folglich werden in den allgemeinen Wohngebieten (WA_1 und WA_2) übereinstimmend mit der vorherrschenden Bau- und Nutzungsstruktur zwei Wohneinheiten je 500 m² Grundstücksfläche zugelassen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass innerhalb des Plangebietes vornehmlich einzelne Wohngebäude errichtet werden und keine ortsuntypischen Mehrfamilienhaustypen entstehen, die zu unverhältnismäßigen Verdichtungen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges führen würden.

4.5 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Die Anbindung des Planungsraumes an die übergeordnete Straße erfolgt über die Breslauer Straße, die in die Süderstraße (B 70) mündet. Innerhalb des Plangebietes werden die vorhandenen, der inneren Erschließung dienenden Straßenzüge in ihrem Bestand sowie die Wendeanlage im westlichen Bereich des Plangebietes als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)

Der im nordwestlichen Plangebiet verlaufende Fußgängerweg, der eine wichtige Verbindung mit den nördlich anschließenden Wohnquartieren herstellt, wird in einer Breite von 3,00 m als Verkehrsfläche mit der besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg planungsrechtlich gesichert. Insbesondere für die im Plangebiet lebenden Kinder stellt der Weg eine sichere Verbindung zu dem in der Pilauer Straße gelegenen Spielplatz dar.

Öffentliche Parkfläche

Am westlichen und südlichen Rand der Wendeanlage am Ende der Königsberger Straße, wird im Bereich der gegenwärtigen Grünanlage eine öffentliche Parkfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Parkplätze dienen der Aufnahme des anstehenden ruhenden Verkehrs in der Königsberger Straße. Dadurch wird die Verkehrssituation innerhalb des Plangebietes wesentlich verbessert, da die Straßenräume von parkenden Autos befreit werden.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Zwischen dem Einmündungsbereich der Breslauer Straße in die B 70 und der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt mit der Zielsetzung in diesem Straßenabschnitt keine zusätzlichen Ein- und Ausfahrten zu erhalten und entspricht somit dem Inhalt des Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

4.6 GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage

Die im westlichen Randbereich des Plangebietes befindlichen Grünstrukturen, die zum Eigentum der Gemeinde Moormerland gehören, werden im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. N 3 wurde der betreffende Bereich bereits als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, allerdings hat sich die Flächengröße durch die Inanspruchnahme von Flächen für die Festsetzung öffentlicher Parkflächen geringfügig reduziert.

Private Grünfläche

Da im südwestlichen Bereich des Plangebietes aufgrund der dort ablesbaren landschaftsökologischen Gesamtsituation keine städtebaulichen Entwicklung vorgesehen ist, wird die im Privatbesitz befindliche Fläche als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche befindet sich ein besonders geschütztes Biotop gem. § 28 NNatG, das unter Kennzeichen GB-LER-2610-0795 im Verzeichnis geschützter Teile von Natur und Landschaft gem. § 31 (1) NNatG geführt wird. Im Bebauungsplan Nr. N 31 wird das geschützte Biotop in seinem Bestand berücksichtigt und in der Planzeichnung gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

Entlang des Gewässers III. Ordnung im südlichen Grenzbereich des Planungsraumes, dem Meerzugsschloot, wird der freizuhaltende Gewässerunterhaltungsstreifen als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt, da in diesem Bereich gem. der Satzung der Sielacht Moormerland keine Baumaßnahmen zu realisieren sind. Zudem ist es erforderlich, dass im Übergang zur freien Marschenlandschaft die Bebauung einen größeren Abstand zu den Rändern hält, was angesichts der vorherrschenden Flurstückstiefen keinerlei Beeinträchtigung für die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke darstellt.

4.7 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSS

4.7.1 WASSERFLÄCHE – ENTWÄSSERUNGSGRABEN

Der im nördlichen Grenzgebiet des Bebauungsplanes Nr. N 31 verlaufende Entwässerungsgraben III. Ordnung wird in seinem gegenwärtigen Bestand als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt mit der Zielsetzung, den betreffenden Graben, der der notwendigen Oberflächenentwässerung der angrenzenden Grundstücksflächen dient, langfristig zu erhalten. Die Baugrenze hält entsprechend der Satzung der Sielacht Moormerland einen 6,00 m breiten Abstand zum Entwässerungsgraben, um eine ordnungsgemäße Aufreinigung des Gewässers sicherstellen zu können.

4.8 ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN

Die im südlichen Grenzbereich des Plangebietes befindlichen Gehölze werden aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung in ihrem Bestand als zu Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt und sind auf Dauer zu erhalten und pflegen. Bei Abgängen oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind an etwa gleicher Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die für die Ersatzpflanzungen zu verwendenden Baumarten und Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung § 6 zu entnehmen.

Da die festgesetzten Einzelbäume auf den privaten Grundstücksflächen in einem großen Abstand voneinander stehen, wird die Aufreinigung des Entwässerungsgrabens, die auch vom unbebauten südlichen Uferbereich erfolgen kann, durch diese planungsrechtliche Festsetzung nicht beeinträchtigt.

4.9 FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

Aufgrund der im westlichen Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen, die angesichts ihrer ökologischen Wertigkeit zu erhalten sind, wird die Fläche der festgesetzten öffentlichen Grünanlage zusätzlich als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die vorhandenen Bäume und Sträucher im westlichen Grenzbereich dienen als optische und psychologische Abgrenzung zwischen der Bahntrasse und dem Plangebiet.

Das Gleiche gilt für den als private Grünfläche festgesetzten Planbereich im Südwesten des Geltungsbereiches. Das dort gelegene Gewässer, der Kolk, sowie der Gehölzbestand sind in ihrer Struktur als erhaltenswert einzustufen und werden aus diesem Grund über die Festsetzung als Fläche mit Bindung für die für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB planungsrechtlich gesichert.

4.10 FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die Verkehrslärmemissionen der vorbeiführenden Bundesstraße (B 70) im Osten sowie durch die der Bahnlinie zwischen Leer und Emden im Westen stark beeinträchtigt. Zur Bewertung dieser Konfliktsituation hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde im Rahmen der Bebauungsplanneuaufstellung ein Fachgutachten durch das Ingenieurbüro Zech in Lingen er-

stellt. Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im allgemeinen Wohngebiet gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der zulässigen Grenzwerte gem. 16. BImSchV, im Einflussbereich der Bahntrasse und der Bundesstraße, sind Schutzvorkehrungen erforderlich, um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des Plangebietes zu erfüllen.

Aufgrund der im Planungsraum vorhandenen Siedlungsstrukturen ist aus städtebaulichen Gründen von der Anlage von Lärmschutzwällen oder –wänden als aktive Schallschutzmaßnahme abzusehen. Anstelle dessen sind passive Maßnahmen an den Außenbauteilen (Wänden, Fenstern, Dächern, Lüftung etc.) von Gebäuden zum Schutz der dort lebenden und arbeitenden Bevölkerung vorzunehmen. Die im Rahmen des Lärmgutachtens ermittelten Lärmpegelbereiche III und IV gem. DIN 4109 werden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. N 31 als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Die entsprechenden Maßnahmen werden folgendermaßen textlich definiert:

- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den als Lärmpegelbereichen III und IV (gem. DIN 4109) gekennzeichneten Bereichen beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten.

  Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohngebäude	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB(A)
Büroräume u. ä.	erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB(A)

  Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohngebäude	erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB(A)
Büroräume u. ä.	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB(A)

Aufgrund der nächtlichen Überschreitungen des zugrunde gelegten Beurteilungspegels von 45 dB (A) im Nahbereich der Bahntrasse sowie der B 70 wird folgende Maßnahme zusätzlich festgesetzt:

- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den als B und C bezeichneten Plangebietsflächen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämpfte Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ können Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden.

Zum Schutz der Aufenthaltsbereiche im Freien (Außenwohnbereiche) im stark immissionsbelasteten Nahbereich der B 70, in dem Überschreitungen des höchstzulässigen Grenzwert von 59 dB gem. der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) festgestellt wurden, wird folgende textliche Festsetzung definiert:

- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in der als A bezeichneten Plangebietsfläche Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) im Erdgeschoss ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Innerhalb der als B gekennzeichneten Fläche

sind die genannten Außenwohnbereiche nicht im Obergeschoss zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten sowie die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen oder Garagenwänden mit einer Mindesthöhe von 1,80 m, die die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkonen dienen.

4.11 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN

Die von der Bundesstraße ausgehende Stichstraße dient der Erschließung der Grundstücke im nordöstlichen Plangebiet. Da es sich um eine private Straße handelt, wird zur planungsrechtlichen Sicherung der bisherigen Erschließungssituation der Stichweg in seinem Bestand als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger festgesetzt. Somit kann für alle Grundstücke die Erschließung gewährleistet bzw. die Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche hergestellt werden.

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- ***Verkehrliche Erschließung***

Die Anbindung des Plangebietes an die umliegenden Strukturen erfolgt von Osten über die Breslauer Straße, die in die Süderstraße B 70 mündet. Die im Nordosten gelegenen Grundstücke werden über eine Stichstraße von Seiten der Süderstraße erschlossen. Die Feinerschließung des Plangebietes erfolgt über die Breslauer Straße, die Danziger Straße sowie über die Königsberger Straße, die im Bebauungsplan Nr. N 31 als öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt werden. Zur räumlichen Vernetzung des Plangebietes mit dem nördlich anschließenden Wohnquartier verläuft entlang der Grünanlage bzw. zwischen dem Wendehammer an der Königsberger Straße und der Pillauer Straße ein Fuß- und Radweg.

- ***Gas- und Stromversorgung***

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- ***Schmutz- und Abwasserentsorgung***

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt wie bisher über eine Einleitung in das vorhandene Kanalsystem.

- ***Wasserversorgung***

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen.

- ***Abfallbeseitigung***

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- ***Oberflächenentwässerung***

Das anstehende Oberflächenwasser wird in das vorhandene Entwässerungssystem eingeleitet und abgeführt.

- ***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.

6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

6.1 RECHTSGRUNDLAGEN

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

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzVO (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatSchG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. N 31 erfolgte im Auftrage der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro:

Diekmann & Mosebach
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 54) 91 16 40

DATUM: 18. MÄRZ 2005

DIPL.-ING. O. MOSEBACH

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gem. Ratsbeschluss vom **07. Juli 2004** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 31. MÄRZ 2005

BÜRGERMEISTER

ANLAGEN

ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 10 000

GERUCHSTECHNISCHER BERICHT NR. LG1432.1/01 ÜBER DIE ERMITTLUNG UND BEURTEILUNG DER GERUCHSIMMISSIONSSITUATION IM BEBAUUNGSPLANGEBIET „N 31 NEERMOOR" IN MOORMERLAND, ORTSTEIL NEERMOOR. ERSTELLT VON ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, LINGEN

SCHALLTECHNISCHER BERICHT ÜBER DIE ZU ERWARTENDE VERKEHRSLÄRMSITUATION IM BEBAUUNGSPLANGEBIET NR. N 31 DER GEMEINDE MOORMERLAND. ERSTELLT VON ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, LINGEN

ENTWÄSSERUNGSBEURTEILUNG IM ZUGE DER BAULEITPLANUNG BEBAUUNGSPLAN NR. N 31 NEERMOOR. ERSTELLT VON HOHN INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO, OLDENBURG

ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET: *BEBAUUNGSPLANGEBIET NR. N 31*

