Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. W 33
UND UMWELTBERICHT

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

ORTSCHAFT WARSINGSFEHN

AUFTRAGGEBER :

Gemeinde Moormerland
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

AUFTRAGNEHMER :

DATUM : OLDENBURG, JULI 2006

2. AUSFERTIGUNG

NWP • PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH • GESELLSCHAFT FÜR RÄUMLICHE PLANUNG UND FORSCHUNG
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
POSTFACH 3867 • 26028 OLDENBURG
TELEFON 0441/97 174 0 • TELEFAX 0441/97 174 73

ANLAGEN

ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999, MAßSTAB : 1 : 10 000 27

ANLAGE 2: BESTANDSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. W 33 28

ANLAGE 3: MAßNAHMEN- UND GESTALTUNGSPLAN 29

ANLAGE. 4 : ERMITTLUNG DER IMMISSIONSBELASTUNG AN DER DR. VON JHERING STR. 30

ANLAGE 4A : ERMITTLUNG DER IMMISSIONSBELASTUNG AN DER DR. VON JHERING STR. 31

ANLAGE 4B : ERMITTLUNG DER IMMISSIONSBELASTUNG AN DER DR. VON JHERING STR. 32

ANLAGE 5: ÜBERSICHTSPLAN; MAßSTAB 1 : 25.000 33

ANLAGE 6: GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. W 33

ANLAGE 7: ERSATZMAßNAHMEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. W 33
(GEMÄß § 12 NDS. NATURSCHUTZGESETZ)

ANLAGE 8: ERGÄNZUNG ZUR BESCHREIBUNG DER ERSATZFLÄCHE FÜR DIE
BEBAUUNGSPLÄNE NR. W 32, W 33 U. W 19

ANLAGE 9: GENEHMIGUNG WASSERBAULICHER MAßNAHMEN NACH § 128 NWG

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, BGBl. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27 Juli. 2001 (BGBl. I. S. 1950

b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung [BauNVO]) in der zur Zeit geltenden Fassung,

c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 90 - [PlanzVO 90]) in der zur Zeit geltenden Fassung,

d) Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

in der zur Zeit geltenden Fassung.

2.0 ANLAß UND ZIELE DER PLANUNG

In der Gemeinde Moormerland bestand in den 90-iger Jahren ein großer Bedarf an Wohnbauland. Insbesondere im Ortsteil Warsingsfehn gab es aufgrund ständig steigender Einwohnerzahlen eine verstärkte Bauplatznachfrage, der die Gemeinde Moormerland nicht nachkommen konnte. Ursache waren die positiven Wanderungsgewinne, welche die Gemeinde zu verzeichnen hatts. Der jährliche Zuwachs an Einwohnern betrug von 1981 bis 1991 + 144 Personen (+0,74%).

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde wurde auch für die nächsten Jahre eine positive Entwicklungstendenz prognostiziert. Dieser Prognose lagen folgende Statistiken zu Grunde, welche in diesem Zusammenhang ausgewertet wurden:

Prognose A

Status Quo - bisherige Entwicklung setzt sich fort:+7,9%
die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre verfälscht hier allerdings den Durchschnittswert nach oben.

Prognose B

Regionale Bevölkerungsvorausberechnung der kreisfreien Städte und Landkreise Niedersachsens bis zum Jahr 2010.
Hier wird eine Bevölkerungsveränderung von 2,8% für den Landkreis Leer bis zum Jahr 2010 prognostiziert.

Prognose C

Prognose der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung bis in das Jahr 2000.
Raumordnungsregion Ostfriesland: 3,5 bis 6,8% Zuwachs bis 2000.

Das Ergebnis dieser Auswertung zeigte ein Maximal- bzw. Minimalszenario - bezogen auf die Bevölkerungsentwicklung - mit entsprechend unterschiedlichen Bauflächenbedarf, die auf den folgenden Seiten dargestellt sind.

MINIMALSZENARIO

Ausnahmen :

80 % der Haushalte leben im Einfamilienhausbau.

20 % der Haushalte leben im Mehrfamilienhausbau (darunterfallen Reihenhäuser, Doppelhäuser, Geschoßwohnungsbauten.

Bevölkerungszuwachs bis 2010 : + 4,0 % = + 832 EinwohnerInnen.
(Bezogen auf das Basisjahr 1996 mit 20.807 EW entspricht dies einem Orientierungswert von 21.639 EW)

Haushaltsgröße im Jahr 2010 : 2,30 Personen pro Haushalt.

Bruttoflächenbedarf pro Haushalt : 800 m² -wobei in diesem Wert ca. 30 % für die Erschließung eingerechnet sind.

Flächenbedarf im Mehrfamilienhausbau : 200 m² pro Haushalt
(einschließlich Verkehrsflächen und Nebenanlagen).

10 % des ermittelten Bruttobauflächenbedarfs werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Ausgleichsfläche ausgewiesen und stehen somit einer Bebauung nicht zur Verfügung. Häufig sind weitere Kompensationsflächen außerhalb der Baugebiete erforderlich.

Nur 85 % der ermittelten Flächen lassen sich im Planungszeitraum realisieren, so daß zur Deckung des Bauflächenbedarfes entsprechend umfangreichere Flächen darzustellen sind.

Der Wohnflächenbedarf des Minimalszenarios für die Gemeinde Moormerland beträgt unter der Voraussetzung der dargestellten Annahmen rund 95,7 ha.

MAXIMALSZENARIO

Ausnahmen :

90 % der Haushalte leben im Einfamilienhausbau.

10 % der Haushalte leben im Mehrfamilienhausbau (darunterfallen Reihenhäuser, Doppelhäuser, Geschoßwohnungsbauten.

Bevölkerungszuwachs bis 2010 : + 8,0 % = + 1.665 EinwohnerInnen.
(Bezogen auf das Basisjahr 1996 mit 20.807 EW entspricht dies einem Orientierungswert von 22.472 EW)

Haushaltsgröße im Jahr 2010 : 2,30 Personen pro Haushalt.

Bruttoflächenbedarf pro Haushalt : 900 m² -wobei in diesem Wert ca. 30 % für die Erschließung eingerechnet sind.

Flächenbedarf im Mehrfamilienhausbau : 250 m² pro Haushalte
(incl. Verkehrsflächen)

10 % des ermittelten Bruttobauflächenbedarfs werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Ausgleichsfläche ausgewiesen und stehen somit einer Bebauung nicht zur Verfügung.

Nur 85 % der ermittelten Flächen lassen sich im Planungszeitraum realisieren, so daß zur Deckung des Bauflächenbedarfes entsprechend umfangreichere Flächen darzustellen sind.

Der Wohnflächenbedarf des Maximalszenarios für die Gemeinde Moormerland beträgt unter der Voraussetzung der dargestellten Annahmen rund 156,5 ha.

GEMEINDE MOORMERLAND- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ENTWURF 1997

Bauflächenbedarf aus Bevölkerungszuwachs / Minimalszenario

EinwohnerInnenstand 1996	20.807 EW
EinwohnerInnenstand 2010 (+4,0%)	21.639 EW
Zuwachs EinwohnerInnen	+ 832 EW
832 EinwohnerInnen bei 2,30 Personen / Haushalt (HH)	362 HH

Einfamilienhausbau

362 Haushalte davon 80 % entspricht 290 Haushalte
290 Haushalte • 0,08 ha **23,2 ha**

Mehrfamilienhausbau

367 Haushalte davon 20 % entspricht 72 Haushalte (HH)
72 Haushalte • 0,02 ha **1,40 ha**

Bauflächenbedarf aus Haushaltsverkleinerung / Minimalszenario

EinwohnerInnenstand 1996: 20.807 / 2,51 EW / HH	8.290 HH
EinwohnerInnenstand 1996: 20.807 / 2,30 EW / HH	9.047 HH
Zuwachs Haushalte	+ 756 HH

Einfamilienhausbau

756 Haushalte davon 80 % entspricht 605 Haushalte
605 Haushalte • 0,08 ha **48,0 ha**

Mehrfamilienhausbau

756 Haushalte davon 20 % entspricht 151 Haushalte
151 Haushalte • 0,02 ha **3,0 ha**

Zusammenstellung Bauflächenbedarf / Minimalszenario

Bevölkerungszuwachs :	Bedarf Einfamilienhausbau		23,20 ha
Bevölkerungszuwachs :	Bedarf Mehrfamilienhausbau		1,40 ha
Haushaltsverkleinerung :	Bedarf Einfamilienhausbau		48,00 ha
Haushaltsverkleinerung :	Bedarf Mehrfamilienhausbau		3,00 ha
		Summe :	**75,60 ha**

10 % Flächenbdarf für Ausgleichsflächen erfordern	7,60 ha
85 % Realisierungswahrscheinlichkeit erfordern	12,50 ha

Wohnbauflächenbedarf Minimalszenario insgesamt :	**95,70 ha**

GEMEINDE MOORMERLAND- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ENTWURF 1997

Bauflächenbedarf aus Bevölkerungszuwachs / Maximalszenario

EinwohnerInnenstand 1996	20.807 EW
EinwohnerInnenstand 2010 (+8,0%)	22.472 EW
Zuwachs EinwohnerInnen	+ 1.665 EW
1.665 EinwohnerInnen bei 2.35 Personen / Haushalt (HH)	724 HH

Einfamilienhausbau

724 Haushalte davon 90 % entspricht 652 Haushalte
652 Haushalte • 0,09 ha **58,7 ha**

Mehrfamilienhausbau

724 Haushalte davon 10 % entspricht 72 Haushalte (HH)
72 Haushalte • ,0025 ha **1,8 ha**

Bauflächenbedarf aus Haushaltsverkleinerung / Maximalszenario

EinwohnerInnenstand 1996: 20.807 / 2,51 EW pro HH	8.290 HH
EinwohnerInnenstand 1996: 20.807 / 2,30 EW pro HH	9.047 HH
Zuwachs EinwohnerInnen	+ 757 HH

Einfamilienhausbau

757 Haushalte davon 90 % entspricht 681
681 Haushalte • 0,09 ha **61,3 ha**

Mehrfamilienhausbau

757 Haushalte davon 10 % entspricht 76 Haushalte
76 Haushalte • 0.025 ha **1,9 ha**

Zusammenstellung Bauflächenbedarf / Maximalszenario

Bevölkerungszuwachs :	Bedarf Einfamilienhausbau		58,70 ha
Bevölkerungszuwachs :	Bedarf Mehrfamilienhausbau		1,80 ha
Haushaltsverkleinerung :	Bedarf Einfamilienhausbau		61,30 ha
Haushaltsverkleinerung :	Bedarf Mehrfamilienhausbau		1,90 ha
		Summe :	**123,70 ha**

10 % Flächenbdarf für Ausgleichsflächen erfordern	12,40 ha
85 % Realisierungswahrscheinlichkeit erfordern	20,40 ha

Wohnbauflächenbedarf Maximalszenario insgesamt :	***156,50 ha***

Um diesen Bedarf decken zu helfen sowie auch absehbare Tendenzen in Bezug auf den künftigen Wohnbauflächenbedarf zu berücksichtigen, beabsichtigte die Gemeinde, den Bebauungsplan Nr. W 33 aufzustellen. Mittlerweile ist der Bereich auch vollständig bebaut.

Das Gebiet befindet sich innerhalb bereits bebauter Flächen entlang der Dr. Warsing Straße, der Dr. von Jhering Straße, der Kiefernstraße und dem Mißgunster Weg.

Insgesamt diente die Planung einer angemessenen städtebaulichen Entwicklung und der Bereitstellung von Wohnbauland für die Gemeinde.

3.0 PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

3.1. PLANAUFSTELLUNG

Zur Erweiterung der Wohnbauflächen in Warsingsfehn wurde am 15.Juni 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 33 beschlossen.

Derzeit gilt für das Plangebiet kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Der von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffene Planbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche erfaßt.

3.2. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Moormerland im Ortsteil Warsingsfehn.

Die Umgrenzung erfolgt:

- im Nordwesten durch die südöstliche Plangebietgrenze des Bebauungsplanes W 27, d. h. sie verläuft weitgehend entlang der Grundstücksgrenzen der Parzellen südöstlich der Kiefernstraße,
- im Nordosten durch die südwestliche Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes B 3, sie entspricht etwa den Parzellengrenzen der Bebauung südwestlich des Mißgunster Weges,
- im Südwesten durch die nordöstliche Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes W 24, diese verläuft entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Buchenstraße bzw. der Dr. Warsing Straße,
- im Südosten durch die nordwestliche Straßenbegrenzungslinie der Dr. von Jhering Straße

Die genaue Begrenzung des Bebauungsplans Nr. W 33 ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

3.3. EINFÜGEN IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE MOORMERLAND / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

3.3.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE MOORMERLAND

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Moormerland weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen aus.

3.3.2. ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE

- Im Nordwesten der Bebauungsplan Nr. W 27 (rechtsverbindlich).

  Der B-Plan weist Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,3 und einer Geschoßflächenzahl GFZ 0,4 in eingeschossiger offener Bauweise aus.

- Im Nordosten der Bebauungsplan Nr. B 3 (rechtsverbindlich).

  Der B-Plan weist ebenfalls Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,3 und einer Geschoßflächenzahl GFZ 0,4 in eingeschossiger offener Bauweise aus.

- im Südwesten der Bebauungsplan Nr. W 24 (in der Aufstellung)

  Der B-Plan weist entlang der Dr. Warsing Straße ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,3 und einer Geschoßflächenzahl GFZ 0,6 in zweigeschossiger offener Bauweise aus.

  Entlang der Buchenstraße ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,3 und einer Geschoßflächenzahl GFZ von 0,4 ausgewiesen.

4.0 ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME (ZUM ZEITPUNKT DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES)[1]

4.1. REALNUTZUNG

Warsingsfehn ist neben wenigen traditionellen Siedlungsbereichen vor allem geprägt durch Einfamilienhausbebauung mit Zier- und Nutzgärten. Im Zuge der Siedlungsentwicklung wurden die historischen Fehnstrukturen weitgehend überformt.

Im östlichen Plangebiet befindet sich eine, in das Plangebiet hineinragende zweizeilige Bebauung mit eingeschossigen Wohngebäuden.

Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze ist eine Mischnutzung aus Wohnen, Geschäften (Supermarkt, Textilgeschäft, Apotheke), Gewerbe (Fruchthandel) und Dienstleistungen (Fahrschule, Arztpraxis) vorhanden. Bis auf eine Ausnahme handelt es sich dabei um eine einzeilige Bebauung. Die Mehrzahl der Gebäude sind eingeschossig und verfügen über ein ausgebautes Dachgeschoß, lediglich einige der gewerblich-geschäftlichen Gebäude weisen eine Zweigeschossigkeit auf.

Hinter dieser Bebauung befindet sich eine größere Freifläche mit überwiegend Grünland und Weidenutzung. In der Mitte des Plangebietes sowie entlang der Privatgärten der einzeiligen Bebauung im Südosten befindet sich eine Gehölzreihe mit erhaltenswerten Bäumen.

Altablagerungen oder gefahrenverdächtige Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

4.2. RÄUMLICHES UMFELD DES PLANGEBIETES

An den nordöstlichen Plangebietsrand grenzt ausschließlich eingeschossige Wohnbebauung an. Es handelt sich dabei um eine überwiegend einzeilige Bebauung.

Angrenzend an den nordwestlichen Plangebietsrand ist ebenfalls eingeschossige Wohnbebauung in überwiegend einzeiliger, offener Bauweise vorhanden. Zwischen zwei Wohngrundstücken befindet sich eine Freifläche, die derzeit als Weideland genutzt wird.

Die an den südöstlichen Geltungsbereich angrenzenden Flächen weisen größtenteils eine eingeschossige, einzeilige Wohnbebauung auf. Ausnahmen bilden jedoch die dort befindliche Tankstelle und eine Gaststätte mit angrenzendem Tennisplatz.

1 siehe Abbildung 2 im Anhang

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze überwiegt ebenfalls eine Mischnutzung. Neben reinen Wohngebäuden befinden sich dort eine Versandagentur, ein Immobilienmakler, ein Fotogeschäft, eine Versicherung, ein Rechtsanwalt, ein Bäcker sowie ein Farben- und Tapetengeschäft.

4.3. ERSCHLIEßUNG

Die Haupterschließung der bisher bebauten Grundstücke erfolgt im Nordwesten von der Kiefernstraße, im Nordosten vom Mißgunsterweg, im Südosten von der Dr. von Jhering Straße und im Südwesten von der Dr. Warsing Straße. Die gebietsinterne Erschließung erfolgt im Nordwesten von der Buchenstraße, die ihren Ausgangspunkt in der Kiefernstraße hat.

Im Nordosten werden die gebietsinternen Grundstücke von dem Tannenweg sowie über ein privates Wegerecht erschlossen. Für weitere gebietsinterne Erschließungen sind ausreichend Anschlußpunkte vorhanden.

4.4. NATUR UND LANDSCHAFT (ZUM ZEITPUNKT DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES)

4.4.1. NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN[1]

Im folgenden werden die naturräumlichen Gegebenheiten, die wichtigsten Biotopstrukturen - also Lebensräume mit vergleichbaren Strukturen und Eigenschaften - und markante Einzelelemente beschrieben. Der Bestandsplan gibt einen genaueren Überblick über die räumliche Verteilung. Aufgrund der ökosystemaren Zusammenhänge werden die angrenzenden Flächen in dieser Beschreibung und der anschließenden Bewertung mit aufgenommen, so daß potentielle Auswirkungen der veränderten Flächennutzung möglichst umfassend aufgezeigt und bei der Betrachtung berücksichtigt werden können.

Die Daten zu den naturräumlichen Gegebenheiten sind der jeweiligen Literatur bzw. Kartenwerken entnommen, die Kartierung der Biotopstrukturen wurden im Sommer 1992 und Mai 1993 durchgeführt.

❑ Naturräumliche Gliederung

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, deren Abgrenzungen u.a. auf geologische Gegebenheiten, dem Wasserhaushalt, dem Klima und den vorherrschenden Böden beruht, liegt die geplante Siedlungserweiterung in der Veenhuser Moorgeest, einer Untereinheit der Ostfriesischen Geest.

Das Veenhuser Moorgebiet stellte ursprünglich ein in weiten Teilen durch Flach- und Hochmoor charakterisiertes Gebiet dar, welches nur einzelne Geestinseln einschloß. Diese Geestinseln waren die Ausgangspunkte für die Besiedlung und die Kultivierung des Moorgebietes. Durch jahrhundertelange Abtorfung der Moore sind heute nur noch kleinflächige Reste vorhanden. Südlich der B 350 stellt das geschützte Veenhuser Königsmoor einen solchen für Fauna und Flora besonders wertvollen Bereich dar.

Durch Abtorfung und Entwässerung sind dagegen die meisten Moorflächen für eine landwirtschaftliche Nutzung aufbereitet worden. Auf den feuchten Flächen herrscht die Grünlandnutzung vor, die in heutiger Zeit mehr und mehr intensiviert wird.

❑ Klima

Das Klima ist aufgrund der Nähe zur Küste maritim beeinflußt. Geringere Schwankungen im tages- und jahreszeitlichen Temperaturverlauf sind ebenso kennzeichnend wie die vergleichsweise hohen Windgeschwindigkeiten.

Charakteristisch sind ausgeglichene Lufttemperaturen im Jahresverlauf mit 8,5°C und lediglich geringen Abweichungen von diesem Mittelwert aufgrund der geringen Höhenunterschiede (mittlere Temperaturschwankungen von 16-16,5°C).

Die Niederschlagsmenge beträgt im langjährigen Mittel ca. 700 mm. Die Vegetationszeit ist mit ca. 220 Tagen im Jahr vergleichsweise hoch.

❑ Potentiell natürliche Vegetation

Unter der potentiell natürlichen Vegetation ist die Vegetation zu verstehen, die sich nach Beendigung des menschlichen Einflusses auf einem Standort einstellt. Der Untersuchungsraum ist entsprechend der "Karte der potentiell natürlichen Pflanzendecke Niedersachsens" als Hochmoorgebiet charakterisiert, mit einer baumlosen bzw. baumfreien Torfmoosdecke.

❑ Boden/landwirtschaftliches Ertragspotential/Baugrund

Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist im Untersuchungsraum fluviatiler Sand mit vereinzelt auftretenden Flugsanddeckschichten.

Die Böden sind gekennzeichnet durch frische, stellenweise mäßig trockene, grundwasserbeeinflußte Sandböden. Die vorherrschenden Bodenarten im Gebiet sind Gley-Podsole, in höheren Lagen Podsole sowie in tieferen Lagen Gleye.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential, welches sich auf den vorherrschenden Bodentyp der in der Bodenkundlichen Standortkarte beschriebenen Standorteinheit bezieht und als Kriterium für die Einschätzung der Böden dient, wird sowohl für Acker- als auch für Grünlandnutzung mit mittel eingestuft.

Der Baugrund bis in 2 m Tiefe wird als gut bis mittel angegeben mit guten Gründungsmöglichkeiten.

❑ Wasserhaushalt

Die Grundwasserneubildungsrate im Untersuchungsgebiet ist mit 100-200 mm/Jahr im langjährigen Mittel vergleichsweise gering. Die Bedingungen zur Grundwasserentnahme sind als sehr gut einzustufen, so daß bei ausreichendem Grundwasserangebot der Standort zur Entnahme besonders gut geeignet erscheint.

Das Gebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung nach dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Leer, Stand 1988.

4.4.2. BIOTOPSTRUKTUREN

❑ Biotoptypen

Unter dem Begriff "Biotop" werden als Lebensraum sowohl die abiotischen Faktoren und die durch anthropogene Nutzungen entstandenen Bedingungen, als auch die Lebensgemeinschaften von Fauna und Flora bezeichnet. Diese werden zu Biotoptypen zusammengefaßt, die sich durch ähnliche strukturelle und floristische Ausprägungen auszeichnen.

Im Untersuchungsgebiet wurden die folgenden Biotoptypen kartiert und im folgenden näher beschrieben.

❑ Grünland

Grünland ist ein vom Menschen geschaffener Lebensraum, der nur durch regelmäßige Nutzung wie Schnitt und Beweidung erhalten werden kann. Kennzeichnend für diesen Lebensraum sind ausdauernde Gräser und Kräuter.

Das Grünland im Gebiet ist überwiegend durch eine mittlere Nutzungsintensität gekennzeichnet. Einer Kartierung des Landkreises Leer von 1986 ist zu entnehmen, daß der überwiegende Bereich des Planungsgebietes noch von feuchtem Grünland eingenommen wurde.

Heute dominiert der mesophile Grünlandtyp. Dies sind Grünlandflächen mäßig trockener bis mäßig feuchter, meist nährstoffreicher Standorte. Im östlichen Bereich werden die Grünländereien neben der Kuh- auch als Pferde- und Schafweide genutzt.

Neben dem floristischen Aspekt sind Grünlandflächen, insbesondere Weideflächen bei geringer Nutzungsintensität, auch für dort lebende Tiergruppen von Bedeutung. Sie weisen meist eine artenreiche Wirbellosenfauna auf. Die Anzahl von Bodenlebewesen ist unter Dauergrünland um ein Vielfaches höher als unter intensiv genutzten und umgebrochenen Ackerstandorten. Im Gegensatz zu ackerbaulich genutzten Flächen sind sowohl die Eingriffe in die Bodengenese als auch die Belastung mit Pestiziden und Herbiziden und den damit verbundenen Gefahren für das Grundwasser geringer.

Aufgrund der Lage der Grünlandflächen und der Nähe zur angrenzenden Bebauung haben diese Bereiche eine geringe Bedeutung für Wiesenvögel. Im Zusammenhang mit den strukturreichen Gärten sowie den vorkommenden Gehölzstrukturen bieten diese Grünlandflächen jedoch ein abwechslungsreiches Areal für Vögel und Kleinsäuger.

❑ Gehölzreihen / Heckenstrukturen / Einzelbäume

Einzelbäume und Sträucher kommen im Plangebiet entlang von Grundstücksgrenzen vor, es dominieren gemischte Gehölzpflanzungen entlang der Einfamilienhausbebauung.

Die Grünlandflächen werden nur durch wenige Gehölze gegliedert, im Osten kommt eine gemischte Pflanzung aus Eichen, Weiden , Ebereschen und Holunder vor.

Einzelne Grundstücke werden von standortfremdem Nadelgehölzen eingefaßt, die meisten Gebäude werden jedoch von standortgerechten Laubgehölzen eingegrünt, so daß insbesondere im Süden und Norden eine eingegrünte, ortsbildtypische Kulisse besteht. Somit gliedern sich die Siedlungsstrukturen fast vollständig in die umgebende Landschaft ein.

Prägende Einzelgehölze sind auf der Fläche nicht vorhanden, die vorkommenden, meist linienhaften Gehölzstrukturen haben jedoch eine Bedeutung für die Gliederung der Flächen und die Biotopvernetzung. Als Lebens- und Rückzugsraum haben diese Strukturen eine hohe Bedeutung insbesondere für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. In Verbindung mit den angrenzenden Gartenbereichen haben diese Gehölzstrukturen eine hohe Bedeutung für die Avifauna.

❑ Besiedelte Bereiche / Zier- und Nutzgärten

Das gesamte Untersuchungsgebiet wird von lockerer Einfamilienhausbebauung und z. T. landwirtschaftlichen Hofstellen eingeschlossen. Die privaten Freiflächen werden zumeist als Ziergärten (Vorgartenbereich) und Nutzgärten (Hintergrundstücke) genutzt. Es kommen vielfältige Strukturen mit Obstgehölzen, Einzelbäumen, Blumenbeeten, Gemüsegärten und Rasenflächen vor. Die Vielfalt solcher Gärten hängt aber auch in starkem Maße von der Nutzungs- und Pflegeintensität ab. Je weniger Fremdstoffe und Pestizide in einen

Gartenbereich eingetragen werden, desto geeigneter ist dieser als Lebens-, Nahrungs- und Rückzugshabitat für dort lebende Kleintiere.

Besonders im Zusammenhang mit den angrenzenden Grünländereien können solche Gärten vielfältige Lebensräume darstellen.

Auf den Grundstücken der älteren Siedlungsbereiche herrschen Nutzgärten vor, wohingegen die neuen Einfamilienhausgrundstücke oftmals als reine Ziergärten angelegt wurden.

- **Gräben / Oberflächengewässer**

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Entwässerungsgräben sind zum Zeitpunkt der Begehung im Mai 1993 alle trockengefallen und z. T. auch zugeschüttet worden. Die auf den Plangrundlagen noch erkennbaren Grabenstrukturen waren vor Ort nicht mehr alle auffindbar.

Feuchte Gräben, Teiche und begleitende Böschungen sind potentielle Lebensräume für Amphibien und Libellen und haben in Verbindung mit begleitenden Gehölzen eine hohe Bedeutung für die Biotopvielfalt von Flächen.

So stellt auch der im Plangebiet befindliche Teich mit den begleitenden Weidengebüschen und dem feuchten Grünland einen immer seltener werdenden Lebensraum dar und sollte aufgrund dieser Bedeutung erhalten werden.

4.4.3. LANDSCHAFTSBILD

Das Plangebiet macht trotz seiner Innenlage einen weiträumigen Eindruck. Nur wenige Gehölze begrenzen den Blick. Die Empfindung des Landschaftsbildes wird aufgrund der Lage innerhalb bebauter Bereiche zwar eingeschränkt, jedoch machen die Grünlandflächen in Verbindung mit der angrenzenden Bebauung und der Eingrünung einen in sich geschlossen Eindruck. Die gemischte Nutzung der Grundstücke insbesondere im Norden und Osten des Gebietes erhöhen die Biotopvielfalt und damit die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild.

4.4.4. ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG

Der beschriebene Planungsraum bietet mit dem Grünland und den linienförmigen Gehölzstrukturen ein Habitatpotential, sowohl als Gesamt-, als auch als Teillebensraum. Die Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist aufgrund der vielfältigen und kleinteiligen Strukturen gegeben.

Durch die Lage innerhalb des Siedlungsbereiches ist die Bedeutung für seltene/oder gefährdete Arten eingeschränkt.

An besonderen Strukturen sind die wenigen Gräben und der Teich sowie die linienhaften Gehölzstrukturen zu nennen. Diese gliedern die Flächen und bilden ein wichtiges Element in einem Biotopverbundsystem und sind für den Arten- und Biotopschutz von Bedeutung.

Die vorhandenen Grünlandflächen spiegeln die in der Gemeinde Moormerland typische Bodennutzung wieder. Dauergrünland bietet vielen Kleintieren einen wichtigen Lebensraum, zudem wird bei extensiver Nutzung nicht in die Bodenentwicklung und den Grundwasserhaushalt eingegriffen.

4.5 ERFORDERNIS EINER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

4.5. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Bis zum 13.03.1999 bestimmte sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausschließlich nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz. Hiernach war eine UVP für Vorhaben ab einer bestimmten Größenordnung erforderlich. Mit dem Artikelgesetz „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz", veröffentlicht am 02.08.2001, wurden das UVPG und das BauGB geändert.

Die Änderung zum UVPG enthält vor allem eine Ausweitung des Anwendungsbereichs der UVP. In der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben wurden neben den oberen Schwellenwerten (UVP-Pflicht) untere Schwellenwerte hinzugefügt. Für Bebauungspläne zwischen dem oberen und unteren Schwellenwert muss eine Vorprüfung des Einzelfalles (Screening) durchgeführt werden. Kommt das Screening zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Auswirkungen haben kann, schließt sich eine UVP an.

Das BauGB ist dahingehend geändert worden, dass für UVP-pflichtige Vorhaben bzw. eine Vorprüfung des Einzelfalls ein Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen ist.

4.6. ALLGEMEINE VORPRÜFUNG

Gemäß Anlage 1, Nr. 18.7 des UVPG besteht die Verpflichtung zur *Allgemeinen Vorprüfung* für ein Städtebauprojekt bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis 100.000 m². Die Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht ab 100.000 m² Grundfläche.

Die gesamte zulässige Grundfläche liegt mit ca. 40.000 m² über dem Schwellenwert für eine Vorprüfung, jedoch unter dem Schwellenwert für eine UVP. Daher wird eine Allgemeine Vorprüfung gemäß den in Anlage 2 des UVPG aufgeführten Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.

Sie basiert auf den Bestandsbeschreibungen, Abwägungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W 33.

1.	**Merkmale der Vorhaben:** **Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:**	
1.1	Größe des Vorhabens	Allgemeine Wohngebiete ca. 99.100 m², zulässige Grundfläche ca. 39.640 m². Mischgebiet ca. 1.100, zulässige Grundfläche ca. 600 m²
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Durch die Festsetzung der Baugebiete und der Verkehrsflächen wird eine Versiegelung von Grundflächen ermöglicht. Da der Bereich vollständig bebaut ist, liegen weitere Beeinträchtigungen nicht vor.
1.3	Abfallerzeugung	Die Vorhaben erzeugen keine Abfälle, die nicht unter die übliche Abfallentsorgung fallen. Insofern ist das Merkmal ‚Abfallerzeugung' für das Vorhaben nicht relevant.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Die Vorhaben erzeugen keine Umweltverschmutzung und Belästigungen.
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Nicht relevant
2.	**Standort der Vorhaben:** **Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:**	
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst-, und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	Bei dem Plangebiet handelte es sich vormals um Grünland, eingebettet in umgebenden Wohnbebauung. Mittlerweile ist das Gebiet weitgehend bebaut.
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	s. Kapitel 4.4
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	nicht relevant
2.3.1	im Bundesanzeiger gemäß § 19a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,	nicht relevant
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst,	nicht relevant
2.3.3	Nationalparke gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst,	nicht relevant
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 14a und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.3.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.3.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht relevant
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht relevant
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in	nicht relevant

	verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	
2.3.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	nicht relevant.
3.	**Merkmale der möglichen Auswirkungen:** **Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:**	
3.1	dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	Von wesentlichen Auswirkungen über den Geltungsbereich hinaus wird nicht ausgegangen.
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	nicht relevant
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen	Es war von lokalen Auswirkungen auszugehen. Hinsichtlich Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist von erheblichen Beeinträchtigungen durch die Vorhaben auszugehen, die extern kompensiert werden. Durch die Kompensation verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	Mit der Realisierung der Planungen treten die prognostizierten Auswirkungen ein.
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.	Die Auswirkungen sind als dauerhaft und irreversibel einzustufen. Lediglich die Auswirkungen während der Bauphasen (Lärm, Stäube, Beunruhigung durch Baufahrzeuge und die Arbeiten) treten vergleichsweise kurzzeitig auf und sind reversibel.

Die Vorprüfung verdeutlicht, dass ein Großteil der Merkmale gemäß Nr. 1 und Nr. 2 des Anhangs 2 nicht relevant ist und die verbleibenden relevanten Beeinträchtigungen im Rahmen der Bauleitplanung umfassend geklärt sind. Aus dem Screening[2] wird deutlich, dass keine ungeklärten Aspekte verbleiben und eine UVP keinen neuen Kenntnisgewinn erwarten ließe. Somit kommt die Einzelfalluntersuchung zu dem Ergebnis, dass keine UVP erforderlich ist.

5.0 PLANUNGSKONZEPT - INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die neu zu bebauenden Flächen im Plangebiet werden entsprechend der in Punkt 2.0 beschriebenen Ziele als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dieses entspricht auch der überwiegenden Nutzung in der angrenzenden Nachbarschaft sowie den Ausweisungen in den Bebauungsplänen Nr. B 3 und W 27 sowie teilweise W 24.

Priorität im Allgemeinen Wohngebiet hat, entsprechend der Zielsetzung in Punkt 2.0, die Schaffung von Wohnbauflächen. Zulässig sind demnach gemäß § 4 (1) BauNVO in erster Linie Wohngebäude, in geringem Ausmaß können dort jedoch gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO auch Läden zur Versorgung des Gebiets, Gaststätten, nicht störende Handwerksbetriebe oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke errichtet werden. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise möglichen Nut-

2 Wikepedia: *englisch für: Durchsiebung, Rasterung, Selektion, Durchleuchten... . ....ein auf bestimmte Kriterien ausgerichteter orientierender "Siebtest".*

zungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung § 1).

Die Gebiete der bereits bestehenden Bebauung an der Dr. von Jhering Straße werden zum überwiegenden Teil ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA-1) festgesetzt.

Ein Grundstück innerhalb der bereits bestehende Bebauung an der Dr. von Jhering Straße am südöstlichen Plangebietsrand wird als Mischgebiet festgesetzt, damit für die dort bestehenden Nutzungen Entwicklungsspielraum gewährleistet wird. Bei Verwirklichung der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des vorhandenen Supermarktes könnten die Zulässigkeitsbeschränkungen des § 4 (2) BauNVO überschritten werden. Die angrenzenden Flächen des Bebauungsplanes W 24 sind ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen. Es besteht ein direkter planerischer Zusammenhang zur umgebenden Nutzung. Angrenzend befinden sich geschäftliche und Dienstleistungseinrichtungen, wie z.B. eine Apotheke, ein Farben- und Tapetengeschäft, eine Tankstelle. Somit werden durch eine Mischgebietsausweisung in diesem Bereich bestehende Strukturen aufgegriffen und weiterentwickelt.

5.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

In Anlehnung an die örtlichen Gegebenheiten und in Orientierung an die angrenzenden Bebauungspläne wird für die neu zu bebauenden Flächen eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Da es sich bei dem Plangebiet um einen ortskernnahen Bereich handelt, wird eine höhere Verdichtung angestrebt. Im Gebiet ist (gemäß § 16 (4) BauNVO) zum überwiegenden Teil eine zweigeschossigen Bebauung, im östlichen Plangebiet eine dreigeschossige Bebauung zulässig. Um den Eindruck einer eingeschossigen bzw. zweigeschossigen Bebauung zu erhalten, soll das zweite bzw. dritte Vollgeschoß in den Dachraum integriert werden. Daher wird eine Traufhöhe (TH) von max. 5.00 m und eine Firsthöhe (FH) von max. 10 m festgesetzt.

Innerhalb der neu zu erschließenden Bauflächen gilt die abweichende Bauweise, wobei festgesetzt wird, daß die Gebäude die Länge von 18 m nicht überschreiten dürfen (siehe § 4 (2) der textlichen Festsetzungen). In diesem Bereich ist nur der Bau von Einzel- und/oder Doppelhäusern zulässig. Hierdurch soll eine möglichst hohe Auslastung der Baugrundstücke erzielt und gleichzeitig der Charakter der umgebenden Bebauung beibehalten werden.

Um einer zu großen Massierung der Baukörper entgegenzuwirken, sind in den Bereichen mit Einzel- und Doppelhausbebauung jeweils maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig. Dieses entspricht dem Charakter der angrenzenden Wohngebiete (siehe textliche Festsetzung § 4 (1)).

Gemäß § 2 Abs. 25 NBauO ist ein Gebäude eine bauliche Anlage, die selbständig benutzbar sein muß. Die bauliche Anlage "Doppelhaus" besteht demnach, vorausgesetzt, jede Einheit ist für sich nutzbar, aus 2 Gebäuden. Bei einer Zulässigkeit von maximal 2 Wohnungen pro Gebäude kann ein Doppelhauskomplex somit höchstens 4 Wohnungen beinhalten.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, daß sie den Bauherren ausreichend individuellen Planungsspielraum ermöglichen und darüber hinaus die gewünschte städtebauliche Ordnung gewährleisten.

Für nordostseitig erschlossene Grundstücke ist eine Bautiefe von mind. 15 m und für alle sonstigen Erschließungsrichtungen eine Bautiefe von mind. 20 m festgesetzt. Damit sind, orientiert am beiliegenden Gestaltungsentwurf und der städtebaulichen Gesamtkonzeption dieses Gebietes, möglichst optimale Ausrichtungen der Baukörper und Besonnungen der Grundstücke möglich. Der Verlauf der Baugrenzen ist so ge-

wählt, daß eine Umsetzung des beiliegenden Gestaltungsentwurfes mit den entsprechenden Grundstücksgrößen und Baukörpern weitestgehend begünstigt wird.

Für die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen der bestehende Bebauung entlang der Dr. von Jhering Str. (WA 1) wird die offene Bauweise, die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Für die als Mischgebiet festgesetzte Fläche wird die offene Bauweise, die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

5.3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes der Gemeinde Moormerland und speziell des Ortsteiles Warsingsfehn, sollte auch der Bereich des Bebauungsplanes W 33 einige wichtige Gestaltungsmerkmale aufweisen.

Die bereits vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes und die Bebauung, welche an das Plangebiet grenzt, ist gekennzeichnet durch Einzelhausbebauung, welche überwiegend mit Verblendmauerwerk verkleidet wurde. Die dominante Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung zwischen 37-50 Grad.

Folgende grundsätzliche siedlungs- und baustrukturelle Merkmale lassen sich für die Neubebauung im Plangebiet ableiten, wobei aufgrund der eher heterogenen Fassadengestaltung der umliegenden und der vorhandenen Bebauung, keine Einschränkungen für die Farbgebung getroffen werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG GEMÄß §§ 56,97 UND 98 NBAUO

§ 1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Es sind nur Sattel-, Walm- oder Mansarddächer zulässig. Die Dachneigung wird auf 30° bis 50° festgesetzt. Dies gilt nicht für Gauben und Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO.

§ 2 DACHDECKUNG

Für die Dachdeckung sind lediglich Tondachpfannen oder Betondachsteine zugelassen, die nicht glasiert oder sonstig reflektierend sind.

§ 3 UMFASSUNGSWÄNDE.

1. Die Außenwände der Gebäude und/oder die Verkleidung der tragenden Konstruktionsteile nach außen sind mit Ausnahme der Tür- und Fensteröffnungen unter Verwendung unglasierten Ziegel, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten.
2. Untergeordnete Bauteile gemäß § 7b NBauO (Gesimse, Dachvorsprünge, Dachaufbauten, Erker, Giebeldreiecke etc.) sowie Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO sowie Wintergärten dürfen bis zu 30 % der Ansichtsfläche des Hauptgebäudes auch mit anderen Materialien verwirklicht werden.

§ 4 TRAUFE

1. Als "Traufe" gelten die Schnittlinien zwischen den Außenflächen der Dachhaut und der Außenwand.
2. In den im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen Bereichen mit den Festsetzungen der maximalen Traufhöhe fallen Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwalmen sowie Traufen von untergeordnete Gebäudeteilen (§7b NBauO) nicht unter diese Festsetzung.

§ 5 EINFRIEDUNGEN / GRUNDSTÜCKSRANDBEPFLANZUNGEN

Als Grundstückseinfriedungen allgemein sind nur Laubgehölzhecken, bestehend aus standortgerechten und heimischen Arten, zugelassen. Zu verwenden sind die nachfolgend genannten Arten: Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Liguster, Eibe, Stechhülse.

5.4. ERSCHLIEßUNG

Die Anbindung des Plangebietes an das örtlich Verkehrsnetz erfolgt über die Dr. Warsing Straße, die Dr. von Jhering Straße, die Kiefernstraße und den Mißgunster Weg.

Die interne Verkehrserschließung erfolgt über ein System von Ringstraßen, gegliedert in Straßen mit Sammelstraßenfunktion (8 m breite Straßenparzellen) und in Wohn- und Anliegerstraßen (6 m breite Straßenparzellen). Die vorliegende Erschließungskonzeption ermöglicht, daß das Baugebiet in mehreren Bauabschnitten entwickelt werden kann.

Ziel der Planung ist es insbesondere, den Verkehr auf kurzem Wege an die Anschlußpunkte Dr. von Jhering Straße (K 57) sowie Dr. Warsingstraße (gemeindliche Hauptverkehrsstraße) zu führen.

Die Sammelstraßen binden zum einen an der Dr. Warsing Straße und der Dr. von Jhering Straße an, zum anderen an der Kiefernstraße und dem Mißgunsterweg. Es entstehen zwei Haupterschließungsachsen.

Sie haben die Funktion, den Verkehr der jeweils in sie einmündenden Wohn- und Anliegerstraßen aufzunehmen, aus dem Gebiet abzuleiten, bzw. ihn auf dem entgegengesetzen Weg in das Gebiet verteilen. Beide Haupterschließungsachsen sind zudem miteinander verbunden. So werden möglichst kurze Verkehrswege, ein schnelles Abfließen des Quell- und Zielverkehrs, eine gewisse Übersichtlichkeit und gute Orientierbarkeit in diesem relativ große Plangebiet garantiert. Es entsteht ebenfalls kein besonders belasteter Verkehrsknotenpunkt im Gebiet.

Diese Verkehrsführung gewährleistet in ihrer Struktur auch, daß keine gebietsfremden Verkehrsbewegungen im Sinne von "Schleichwegen" entstehen und unnötige Belastungen der Anwohner vermieden werden. Eine weitere Beeinflussung der Verkehrsabwicklung im Plangebiet kann über die Straßenraumgestaltung ("Verkehrsberuhigung") im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen.

Die sog. reinen Wohnstraßen sind als Ringsysteme konzipiert. Damit entsteht, bei sparsamsten Flächenverbrauch, ein Erschließungssystem, welches effektiv und ohne doppelte Fahrwege, d.h. ebenfalls verkehrsberuhigt und übersichtlich funktioniert. Es wurde darauf Wert gelegt, diese Wohnstraßen zum großen Anteil in Nordost-Südwest-Richtung zu führen um, soweit es möglich ist, südwest-erschlossene Grundstücke zu vermeiden.

Die Verkehrsparzelle der 8 m breiten Sammelstraßen (als Haupterschließungsstraßen des Gebietes) und der 6 m breiten Wohnstraßen ermöglicht das Anpflanzen von Straßenbäumen wodurch ebenfalls eine verkehrsberuhigende Wirkung erzielt wird. Zwischen den Straßenbäumen sind öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Die den einzelnen Gebäuden zugeordneten Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu errichten. Zur Sicherung eines gefahrlosen Ein- und Ausfahrens ist vor den Garagen ein Stauraum von 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Das Erschließungskonzept berücksichtigt in hohem Maße die Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer. Fuß und Radwege binden an vorhandene Wegeparzellen und an Wegeparzellen, aus dem Plangebiet herausführend, an.

Da die vorhandene Bushaltestelle an der Dr. von Jhering Str. im Bereich der geplanten Einmündung der Planstraße I nicht verbleiben kann, wird die Bushaltestelle vor das Hausgrundstück Dr. von Jhering Str. 31

verlegt. Zwischen den abgesenkten Garagenzufahrten ist eine Hochbordlänge von 20 m vorhanden, ausreichend für das Anlegen einer Busbucht.

5.5. SPIELPLATZVERSORGUNG

Gemäß des Niedersächsischen Gesetztes über Spielplätze (NSpPG) ist ein Kinderspielplatz in einer Größe (Nettofläche) von mindestens 300 m² bzw. 2 % der zulässigen Geschoßfläche vorgesehen. Der Kinderspielplatz muß von allen zukünftigen Grundstücken im Plangebiet aus auf einem Weg von weniger als 400 m erreichbar sein.

Der angrenzende Bebauungsplan B-3 weist einen Spielplatz aus, der direkt an das Plangebiet angrenzt und von den Kindern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W-33 mitgenutzt werden kann.

Innerhalb des Plangebietes ist ein weiterer Spielplatz mit einer Fläche von ca. 1.500 m² in einer öffentlichen Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde konzeptionell berücksichtigt, daß weitere Grünanlagen an die Spielplatzfläche angrenzen, diese entsprechend den Spielbedürfnissen von Kindern erweiterungsfähig bleibt und sich vor allem eine gute fußläufige Erreichbarkeit des Spielplatzes ergibt.

Nachweis des Kinderspielplatzes

Spielplatzbedarf : (2 % der Grund- (GRZ) oder Geschoßflächen (GFZ))

Bebauungs-plan Nr.	Nutzungsart	m²	GFZ	Brutto-geschoß-fläche (BGFl)	mind. 2% von BGFl (m²)	ausge-wies. Spielplatzfl. (m²)	+ / -
W 33	WA	83.860,00	0,7	58.702,00	1.174,00		
	WA	14.010,00	0,8	11.208,00	224,20		
	WA/MI	2.330,00	1,0	2.330,00	46,60	1.500,00	+ 55,20
Spielplatzbedarf				**72.443,00**	**1.444,80**	**1.500,00**	**+ 55,20**

Im Gebiet können in der Summe rund 100.100 m² Geschossfläche realisiert werden, bestehende und geplante Bebauung. Damit entsteht ein Spielplatzbedarf von ca.1450 m² für das Gebiet. Dieser Bedarf kann vom neu konzipierten Spielplatz sowie vom Spielplatz des B-Plans B-3 vollständig abgedeckt werden.

5.6. GRÜNFLÄCHEN

❑ Obstwiesen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes

Dieser zusammenhängende Bereich, bestehend aus Obstgehölzen unterschiedlichster Arten, Grünlandflächen, Wiesen sowie Hochstaudenfluren, ist als private Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB sowie als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und auch als Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB festzusetzen. Bei Abgang einzelner Obstbäume ist ein geeigneter Ersatz durch hochstämmige Obstgehölze zu gewährleisten, in der Pflanzqualität: H, STU 8-10 cm, siehe Textliche Festsetzung § 5 (4).

Die Pflege dieses Bereiches wird extensiver gestaltet, d.h. 1-2 -malige Mahd im Jahr. Die Spritzung der Obstbäume zur Schädlings- bzw. Pilzbekämpfung ist nur bei auftretenden starken Befall und nicht zur Vorbeugung gestattet.

❑ Öffentliche Grünfläche am Teich

Der vorhandene Teich mit den begleitenden Weidengebüschen soll als öffentliche Grünfläche und sowohl als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB, als auch als Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden.

Als Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung der Qualität dieses Biotops kommen in Betracht, bzw. sind erforderlich:

- Erhalt und Neuanpflanzung von Erlen und Weidengebüschen
- Vermeidung der Zugänglichkeit des Teiches damit Störungen durch mögliche Benutzung des Kleingewässers unterbleiben
- Überlassen der Fläche ihrer natürlichen Sukzession

❑ Gehölzstreifen und sonstige Grünflächen

Das Wohngebiet wird durch einen breiten inneren Grünzug gegliedert, der als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird. Die Teilbereiche mit vorhandenem Gehölzbestand werden sowohl als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als auch als Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt. Die Teilbereiche ohne Gehölzbestand werden als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ausgewiesen.

Der Grünzug kann sowohl Erholungs- und Spielfunktionen übernehmen, als auch Funktionen für den Biotop- und Artenschutz. Er wird vom Kfz-Verkehr nur an wenigen Bereichen durchquert, die davon ausgehenden.

6.0 AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Im folgenden wird aufgezeigt, wie die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch die Realisierung der Bauleitplanung wahrscheinlich auftreten werden, im einzelnen vermieden bzw. vermindert werden können.

Der Bestand und die zu erhaltenden Strukturen sind im beigefügten "Bestandsplan" dargestellt.

6.1. MAßNAHMEN ZUR EINGRIFFSREGELUNG - VERMEIDUNG

§ 8 NNatG gibt vor, daß die Eingriffe "die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen" dürfen. Maßnahmen zur Vermeidung können in den unterschiedlichsten Punkten Berücksichtigung finden.

❑ Minimierung der Versiegelung

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes können grundsätzlich durch eine Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß minimiert werden.

Die Erschließungs- und Anliegerstraßen sind unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse so flächensparend wie möglich anzulegen. Soweit Parkplätze und Fußwege vorgesehen sind, sollen diese in wasserdurchläßigen Befestigungsarten angelegt werden.

Über die konkreten Festsetzungen hinaus sollte die Gemeinde den privaten Bürger auf die mit der Baumaßnahme und dem Grundstücksbau verbundenen Beeinträchtigungen aufmerksam machen. Es können in die-

sem Zusammenhang Merkblätter zur privaten, umweltschonenden Grundstücksgestaltung gemacht werden, um so die Sensibilität der Bürger für das Thema zu wecken.

❑ Wasserrückhaltung / Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse kann das anfallende Regenwasser nicht auf den Grundstücken versickert werden.

❑ Schutz besonders wertvoller Biotope

Der vorhandene Teich mit den begleitenden Weidengebüschen und feuchten Grünlandflächen soll erhalten bleiben. Mögliche Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme und spätere Nutzung muß ausgeschlossen werden.

❑ Erhalt der Gehölzbestände

Die im Plangebiet vorkommenden Gehölzreihen, Einzelbäume und Hecken sollen erhalten bleiben. Sie wurden bei der Erschließungsplanung und weiteren Gestaltung des Gebietes berücksichtigt und in Grünstreifen integriert, die zudem im Bebauungsplan festgesetzt sind.

6.2. INNERGEBIETLICHER AUSGLEICH

Ausgleichsmaßnahmen sollen nach § 10 NNatG dazu dienen, "von einem Eingriff betroffene Grundflächen so herzurichten, daß keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben."

❑ Pflege und Ergänzung vorhandener Gehölzstrukturen

Neben den zu erhaltenden Gehölzstrukturen sind im Plangebiet weitere Gehölzpflanzungen vorgesehen. Diese sind in Angrenzung der Erschließungsstraßen sowie der Gräben angelegt. Dabei ist auf die Verwendung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu achten, um das Nahrungsspektrum für die vorhandenen Tiere zu erhalten und das heimische Florenspektrum nicht zu verfälschen. Als großkronige Bäume können besonders Quercus robur (Eiche), Fraxinus excelsior (Esche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Acer pseudoplatanus (Ahorn), Alnus glutinosa (Erle) und Betula pendula (Birke) Verwendung finden.

Als Straucharten kommen u.a. in Betracht: Acer campestre (Feldahorn), Cornus mas (Kornelkirsche), Crataegus monogyna (Weißdorn), Corylus avellana (Haselstrauch), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Syringa vulgaris (Flieder) und Sambucus nigra (Schwarzer Holunder).

Diese Gehölzpflanzungen sollen auch zur Eingrünung des Wohngebietes und zur Vernetzung mit vorhandenen Gehölzstrukturen in der Umgebung des Plangebietes verwendet werden. Die Breite der Abpflanzungen beträgt mindestens 10 m, meistens 15-20 m. Die Gestaltung und Flurstücksaufteilung des neuen Baugebietes orientiert sich an heute vorhandenen Flurgrenzen und Flächenaufteilungen, damit die gegebenen Landschaftsstrukturen nicht durch sich ständig wiederholende Siedlungs- und Grundstücksbilder überformt werden. Dabei werden vorhandene Gräben und Gehölze als Anhaltspunkte erhalten und, wenn möglich, integriert.

❑ Gestaltung privater Grundstücke

Zusätzlich zur Gestaltung der öffentlichen Räume werden für die privaten Grundstücke entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. So ist ein Teil der privaten Grundstücksfläche (10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche) mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen, siehe Textliche Festsetzung § 5 (3). Diese ergänzen die Pflanzungen im öffentlichen Raum und unterstützen diese zur Erreichung eines Biotopverbundes.

Das Vernetzungspotential von Gehölzpflanzungen binden die besiedelten Flächen in die Strukturen der freien Landschaft ein und schaffen Grünverbindungen. In der Gemeinde Moormerland entspricht ein durch Grünstrukturen gegliederter Siedlungsbereich den, in weiten Teilen noch erhaltenen ländlichen Charakter. Darüber hinaus sollen zusätzliche Obstbäume als Hochstämme gepflanzt werden.

6.3. BILANZIERUNG / KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Aufbauend auf den Aussagen des Grünordnungsplanes werden für das Gebiet des Bebauungsplanes Ersatzmaßnahmen, gemäß dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz § 12, notwendig. Die Größenordnung der externen Ausgleichsflächen ergibt sich aus der im Grünordnungsplan (siehe Anlage) durchgeführten Bilanzierung von Bestand und Planung. Für die Kompensationsmaßnahmen wird eine ca. 11,5 ha große Fläche nördlich der Ortschaft Warsingsfehn bereitgestellt. Auf dieser Fläche werden für den vorliegenden Bebauungsplan auf 7,28 ha Maßnahmen gemäß den Ausführungen des Grünordnungsplanes (Punkt 6.3.) durchgeführt.

Die ausführliche Beschreibung der Kompensationsfläche befindet sich im Anhang zu dieser Begründung.

7.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Konflikte aufgrund von Verkehrslärm, ausgehend von der Verkehrsbelastung (ca.2900 Kfz pro 24 Stunden, 1991) der das Plangebiet tangierenden K 57 (Dr. von Jhering Str.), sind nur in geringem Umfang zu erwarten. Die zulässige Lärmbelastung für allgemeine Wohngebiete von 55 dB am Tage und 45 dB in der Nacht (DIN 18005 Schallschutzverordnung im Städtebau), wird für das neue Baugebiet, an der Baugrenze gemessen, nicht überschritten.

Laut Berechnung des Planungsbüros mit dem Immissionsermittlungsprogramm "LIS" betragen die Werte 54,9 dB am Tage und 43,8 dB in der Nacht (siehe Anhang).

Eine Überschreitung der o.g. Orientierungswerte erfolgt allerdings im Bereich der vorhandenen Bebauung (allgemeines Wohngebiet) direkt an der Dr. von Jhering Straße. Gemessen an der Baugrenze betragen die Werte 63,7 dB am Tag bzw. 52,6 dB in der Nacht.

Das bedeutet, für das allgemeine Wohngebiet an der Dr. von Jhering Str. sind für alle Neubauten sowie für Um- und Anbauten an bereits bestehender Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (siehe auch textliche Festsetzungen § 7).

Da die Grundstücke im Bereich der Überschreitung der Richtwerte, bis auf ein Grundstück, bereits bebaut sind, kann in diesem Fall eine erhöhte Lärmbelastung grundsätzlich akzeptiert werden.

8.0 VER- UND ENTSORGUNG

8.1. WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen. Das Plangebiet wird im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Über Art und Umfang dieser Erweiterung wird die Gemeinde rechtzeitig vor der Ausschreibung der Erschließungsarbeiten Rücksprache mit dem zuständigen Wasserverband halten.

Die Unterbringung der Versorgungsleitungen kann im Straßenraum angeordnet werden, da für die Anlage der befestigten Fahrbahn das gesamte Profil nicht erforderlich ist. Die DIN 1998 wird beachtet. Es wird darauf hingewiesen, den Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung der Grundstücke zu pflastern. Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird eine Abstimmung mit den betroffenen Versorgungsträgern erfolgen.

Die erforderliche Löschwasserversorgung des Gebietes und die damit verbundenen Standorte notwendiger Hydranten wird im Rahmen der Erschließungsplanung bearbeitet und sichergestellt.

8.2. STROM- UND GASVERSORGUNG

Die Strom und Gasversorgung des Plangebietes ist durch die Energieversorgung Weser-Ems-AG (EWE) gewährleistet.

Die Versorgungsnetze für Strom- und Erdgas müssen im Plangebiet neu hergestellt werden.

Es wird sichergestellt, daß eine Unterbringung der Versorgungseinrichtungen, wie Leitungstrassen, Verteiler und Stationsplätze, im Baugebiet möglich ist. Somit ist eine ausreichende und sichere Energieversorgung gewährleistet.

Die Einzelheiten werden mit dem Baulast- und Planungsträger abgestimmt.

8.3. TELEKOMMUNIKATION

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Bundespost - Telekom, Fernmeldeamt Leer.

Für die fernmeldetechnische Versorgung ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen muß daher eine Abstimmung mit der Telekom erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, daß auch zur Sicherung bestehender Fernmeldeanlagen bei Straßenbaumaßnahmen und Anpflanzungen das Fernmeldeamt Leer zu benachrichtigen ist.

8.4. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Aufgrund der lokalen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücksflächen im Grunde nicht möglich.

Daher erfolgt die Oberflächenentwässerung durch Einleitung in die Regenwasserkanalisation der Gemeinde Moormerland. Die anfallende Wassermenge kann vom vorhandenen Vorfluter aufgenommen werden.

Vor Realisierung der Planung bzw. vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird ein Entwässerungsplan erstellt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

8.5. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch die Einleitung in Kläranlage der Gemeinde Moormerland.

8.6. MÜLLBESEITIGUNG

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer und wird wöchentlich durchgeführt. Es besteht Anschlußzwang.

8.7. BRANDSCHUTZ

Der Einbau von Unterflurhydranten im Hinblick auf den erforderlichen Brandschutz wird im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt (siehe auch 8.1).

9.0 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

FLÄCHENBILANZ DES BEBAUUNGSPLANES

Flächenbilanz in m² (digital ermittelt) Nutzungsart	Gesamt	
	m²	%
Allgemeines Wohngebiet -Planung-	71.200	54,14
Allgemeines Wohngebiet -Bestand-	27.900	21,22
Mischgebiet	1.100	0,84
Öffentliche Verkehrsfläche	15.500	11,79
private Grünfläche	3.800	2,89
öffentliche Grünfläche	12.000	9,13
davon :		
Fläche zun Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	6.450	4,91%
Fläche _zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und mit Bindung für Bepflanzungen und für de Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	5.550	4,22%
Gesamtfläche des Plangebietes :	**131.500**	**100,00**

10.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / HINWEISE

Nachrichtliche Übernahmen:

1. BODENFUNDE

   Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVbl., S. 517).

2. ALTABLAGERUNGEN, ALTSTANDORTE

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

Hinweise:

3. GRÜNORDNUNGSPLANUNGEN

Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes ist die Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan Nr. W 33.

4. EXTERNE KOMPENSATION:

Geeignete Ersatzflächen zur Kompensation der mit den Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen zu den Bebauungsplänen Nr. W 33, W 32 und W 19 werden mit den Flurstücken 145/63, 146/63, 147/63, 60, 61, 62, Flur 17, Gemarkung Hatshausen bereit gestellt.

5. MÜLL-, SPERRMÜLL-, STRAUCH- UND BAUMSCHNITTABFUHR

Gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer sind Müllsäcke, Sperrmüll sowie bei der Entsorgung von Strauch- und Baumschnitt, in den Fällen, in denen der Müllwagen nicht unmittelbar vorfahren kann, zu einer von der Müllabfuhr angefahrenen Straße zu bringen. An den Stichstraßen ohne Wendehammer ist ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nach den Unfallverhütungsvorschriften nicht erlaubt.

11.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur Durchsetzung der grünordnerischen und städtebaulichen Zielvorstellungen sollen folgende Festsetzungen erfolgen:

§ 1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA, WA(1)

Mit Ausnahme der mit WA (1) gekennzeichneten Flächen sind die gemäß § 1 (6) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA nach § 4 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ausgeschlossen sind somit:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- und Tankstellen.

§ 2 NEBENANLAGEN GEMÄß § 14 NBAUO, GARAGEN UND CARPORTS GEMÄß § 12 NBAUO

1. Im Bebauungsplangebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.
2. Auf allen sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports gemäß § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.
3. Im Bebauungsplangebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 NBauO sowie Garagen und Carports gemäß § 12 NBauO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zu den mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB ausgewiesenen Verkehrsflächen zulässig.

§ 3 ZU- UND ABFAHRTEN

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen entlang der Planstraße A (Weißdornstraße) ist zur Erschließung privater Grundstücksflächen eine private Zu- und Abfahrt je Grundstück in einer Breite von 4 m zulässig.

§ 4 EINZEL- UND DOPPELHAUSBEBAUUNG (ED)

1. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im Plangebiet in den für Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesenen Bereichen maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig. Bei den Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da sie als einen eigenständig nutzbaren Gebäudeteil darstellt.
2. In den für Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesenen Bereichen wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert:
   Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, daß die Gebäude die Länge von 18 m nicht überschreiten dürfen.

§ 5 PFLANZGEBOT UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND ERHALTUNGEN (§ 9 (1) NR. 25A UND B BAUGB)

1. Die als private Grünfläche gekennzeichnete Fläche (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB) darf nur mit standortgerechten, heimischen Obstgehölzen bepflanzt werden. Die vorhandenen Obstgehölze sind zu erhalten.
   Die mit einem Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB belegten und mit G1 gekennzeichneten Flächen dürfen nur mit standortgerechten, heimischen Obstgehölzen bepflanzt werden. Die vorhandenen Obstgehölze sind zu erhalten.
2. Die als öffentliche Grünflächen gekennzeichneten Flächen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB) dürfen nur mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden (z.B. Stieleiche, Sandbirke, Esche, Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn, Eberesche, Schwarzer Holunder, Schlehe, Pfaffenhütchen, Feldahorn).
   Die mit einem Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB belegten und mit G2 gekennzeichneten Flächen dürfen nur mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden (z.B. Stieleiche, Sandbirke, Esche, Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn, Eberesche, Schwarzer Holunder, Schlehe, Pfaffenhütchen, Feldahorn).
3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu 10% mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sowie je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.
4. Bei Abgang der in § 5.1 bis 5.3 der textlichen Festsetzungen festgesetzten Gehölze sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB Ersatzpflanzungen in gleicher Art und entsprechender Qualität vorzunehmen.

§ 6 BAUMBESTAND

Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 1,00 m, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über dem Erdboden, sind zu erhalten. Liegt der Kronenansatz der Bäume unter 1,00 m, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge ausschlaggebend (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).

§ 7 UMWELTEINWIRKUNGEN / IMMISSIONEN (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB entsprechend gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Fenster der Schallschutzklasse II bei Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden vorzusehen.

12.0 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

- Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 (1) BauGB am 15.Juni 1993
- Beschluß über den Vorentwurf und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger am
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB vom
- Beschluß über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung am
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom
- Beschluß über die erneute Auslegung am
- Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB am

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß gemäß Ratsbeschluß vom **13. Juli 2006** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, **14. JULI 2006**

GEMEINDEDIREKTOR

Im Auftrag der Gemeinde Moormerland ausgearbeitet von:

NWP • PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH • GESELLSCHAFT FÜR RÄUMLICHE PLANUNG UND FORSCHUNG
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
POSTFACH 3867 • 26028 OLDENBURG
TELEFON 0441/97 174 0 • TELEFAX 0441/97 174 73

ANLAGEN

ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999, MAßSTAB : 1 : 10 000 27

ANLAGE 2: BESTANDSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. W 33 28

ANLAGE 3: MAßNAHMEN- UND GESTALTUNGSPLAN 29

ANLAGE. 4 : ERMITTLUNG DER IMMISSIONSBELASTUNG AN DER DR. VON JHERING STR. 30

ANLAGE 4A : ERMITTLUNG DER IMMISSIONSBELASTUNG AN DER DR. VON JHERING STR. 31

ANLAGE 4B : ERMITTLUNG DER IMMISSIONSBELASTUNG AN DER DR. VON JHERING STR. 32

ANLAGE 5: ÜBERSICHTSPLAN; MAßSTAB 1 : 25.000 33

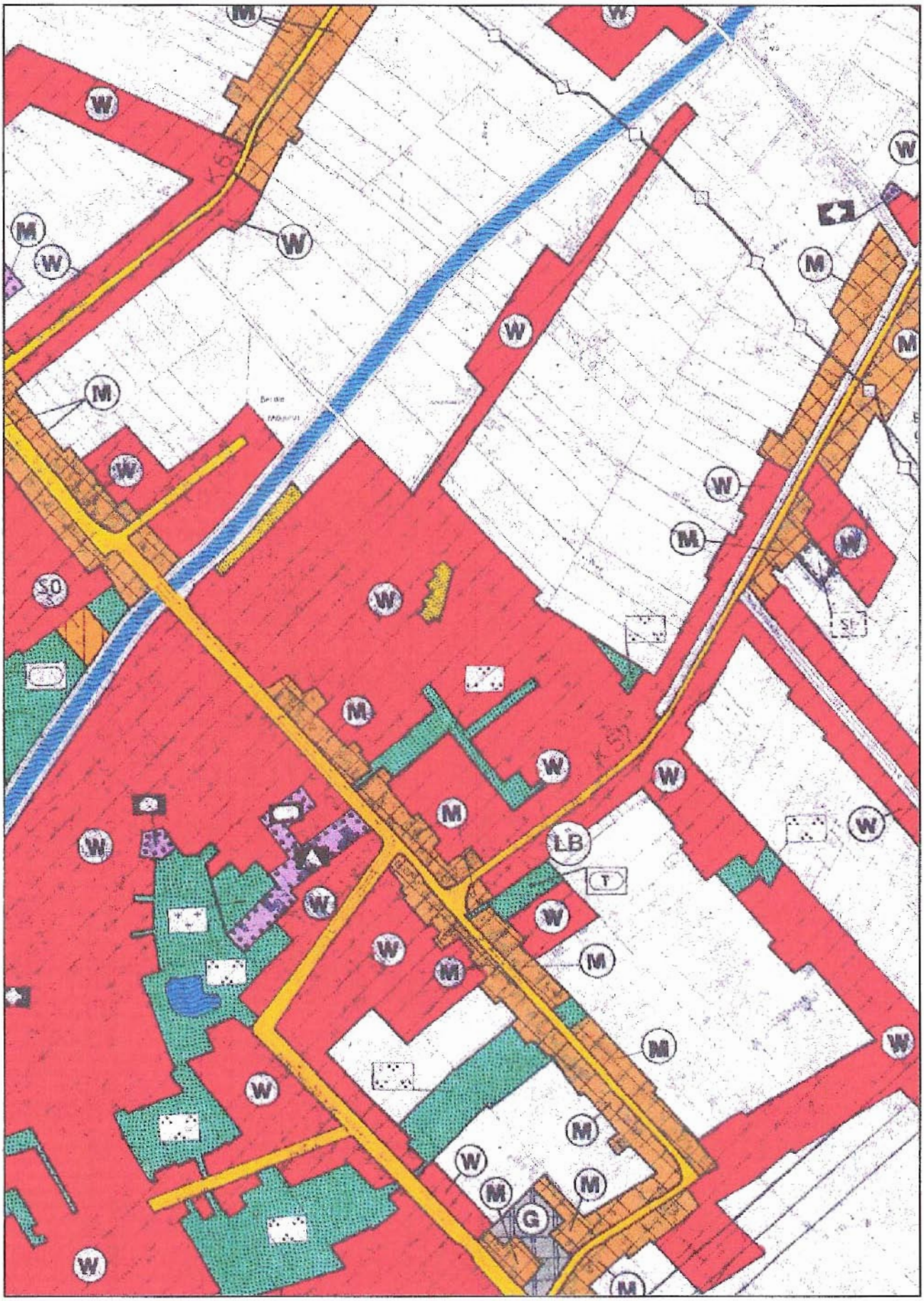
ANLAGE 6: GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. W 33

ANLAGE 7: ERSATZFLÄCHENBESCHREIBUNG FÜR DIE BEBAUUNGSPLÄNE NR. W 32, W 33 U, W 19

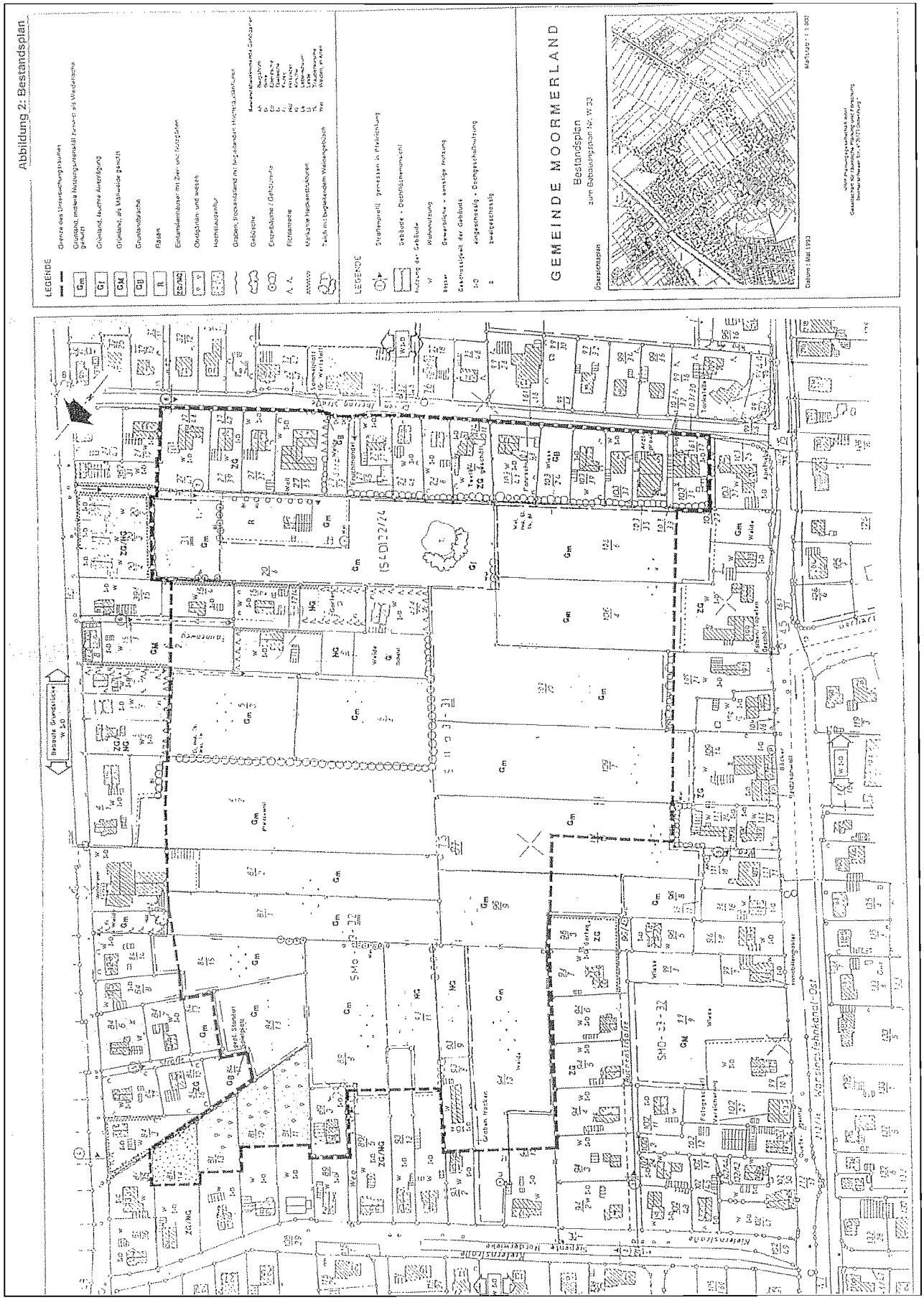
ANLAGE 8: ERGÄNZUNG ZUR BESCHREIBUNG DER ERSATZFLÄCHE FÜR DIE BEBAUUNGSPLÄNE NR. W 32, W 33 U. W 19

ANLAGE 9: GENEHMIGUNG WASSERBAULICHER MAßNAHMEN NACH § 128 NWG

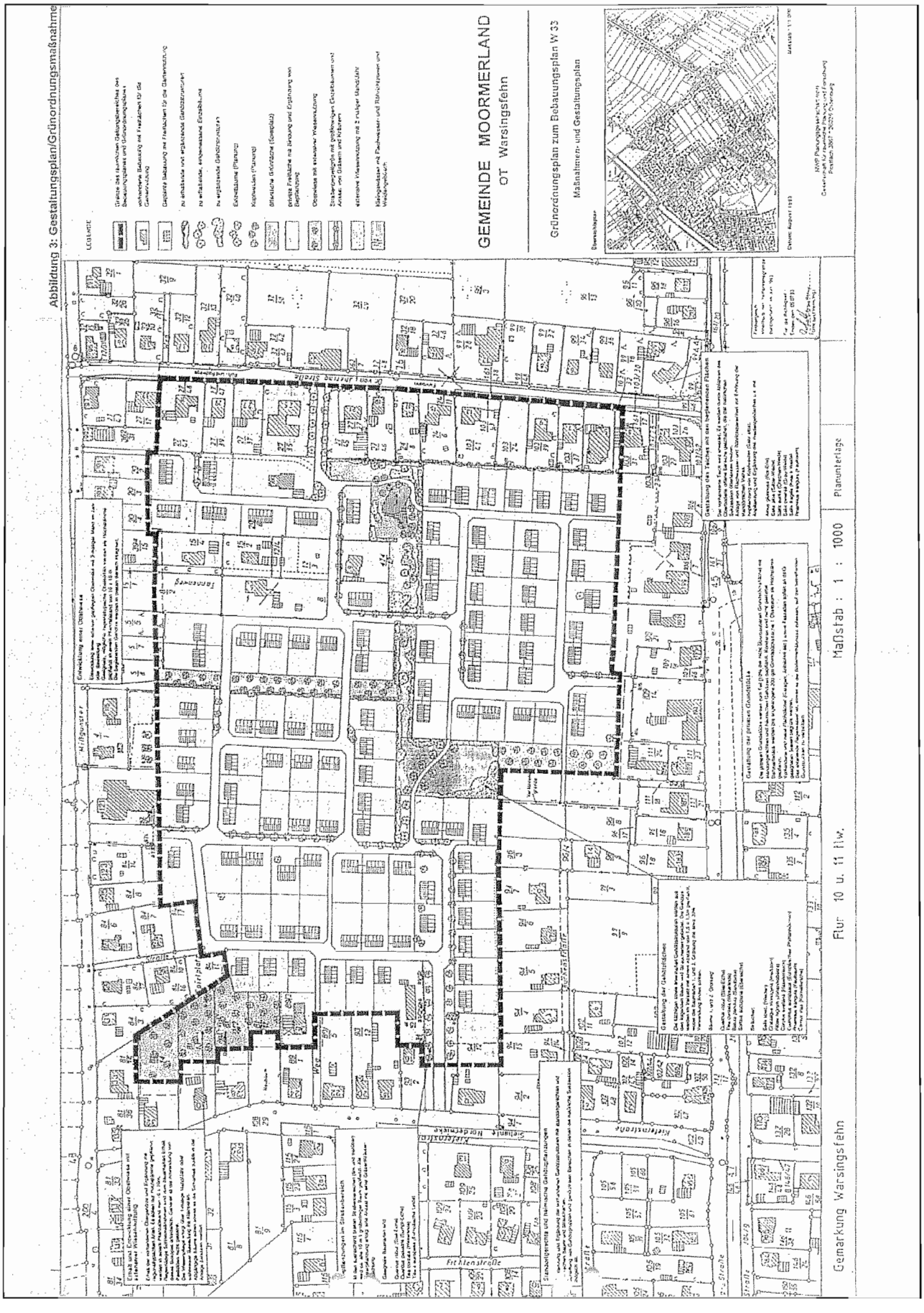
ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999, MAßSTAB : 1 : 10 000



ANLAGE 2: BESTANDSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. W 33



ANLAGE 3: MAßNAHMEN- UND GESTALTUNGSPLAN



ANLAGE. 4 : ERMITTLUNG DER IMMISSIONSBELASTUNG AN DER DR. VON JHERING STR.

I M M I S S I O N S - E R M I T T L U N G

IMMISSIONSBELASTUNG AN DER DR.-VON JHERING-STRAßE

im Bereich des Bebauungsplanes Nr. W 33

- Stand April 1994 -

GRUNDLAGEN		
KFZ - Aufkommen/24Std.	:	2.900
LKW - Anteil (Tag)	:	10%
LKW - Anteil (Nacht)	:	5%
Straßenneigung	:	0%
Straßenoberfläche	:	Asphaltbeton
zul. Geschwindigkeit	:	50 Km/h
Entfernung zur Ampel	:	entfällt
Straßenhälfte	:	nicht relevant
Entfernung	:	10,0 m
Höhendifferenz	:	7,0 m
Tiefe des Bewuchses	:	5,0 m
Bewuchsdichte	:	gering
Mehrfachreflexion	:	liegt nicht vor
Einfachreflexion	:	liegt nicht vor

KORREKTURWERTE		
Straßenneigung	:	0.0+ dB(A)
Geschwindigkeit (Tag)	:	4.2- dB(A)
Geschwindigkeit (Nacht)	:	4.9- dB(A)
Ampelzuschlag	:	0.0+ dB(A)
Straßenoberfläche	:	0.5- dB(A)

KFZ/Std.(dB/A) :	174 => 57,6 / Tag	#	23 => 47,1 / Nacht

KORREKTURWERTE	
Ls :	3.8+ dB(A)
Lgeh :	0.1- dB(A)
L ½ :	0.0+ dB(A)

MITTELUNGSPEGEL :	61,3 DB(A) / TAG	#	50,8 DB(A) / NACH

ANLAGE 4B : ERMITTLUNG DER IMMISSIONSBELASTUNG AN DER DR. VON JHERING STR.

IMMISSIONS-ERMITTLUNG

IMMISSIONSBELASTUNG AN DER DR.-VON JHERING-STRAßE

im Bereich des Bebauungsplanes Nr. W 33

- Stand April 1994 -

GRUNDLAGEN		
KFZ – Aufkommen/24Std.	:	2.900
LKW – Anteil (Tag)	:	20%
LKW – Anteil (Nacht)	:	10%
Straßenneigung	:	0%
Straßenoberfläche	:	Asphaltbeton
zul. Geschwindigkeit	:	50 Km/h
Entfernung zur Ampel	:	mehr als 100 m
Straßenhälfte	:	nicht relevant
Entfernung	:	60,0 m
Höhendifferenz	:	3,5 m
Tiefe des Bewuchses	:	5,0 m
Bewuchsdichte	:	gering
Mehrfachreflexion	:	liegt nicht vor
Einfachreflexion	:	liegt nicht vor

KORREKTURWERTE		
Straßenneigung	:	0.0+ dB(A)
Geschwindigkeit (Tag)	:	3.4- dB(A)
Geschwindigkeit (Nacht)	:	4.2- dB(A)
Ampelzuschlag	:	0.0+ dB(A)
Straßenoberfläche	:	0.5- dB(A)

KFZ/Std.(dB/A) :	174 => 60,0 / Tag	#	23 => 48,9 / Nacht

KORREKTURWERTE	
Ls :	3.8+ dB(A)
Lgeh :	0.1- dB(A)
L ½ :	0.0+ dB(A)

MITTELUNGSPEGEL :	54,9 DB(A) / TAG	#	43,8 DB(A) / NACH

ANLAGE 5: ÜBERSICHTSPLAN; MAßSTAB 1 : 25.000

