# Gemeinde Moormerland

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. W 47

### ORTSCHAFT WARSINGSFEHN

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: LEER, MÄRZ 2012

planungsbüro buhr
stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel 0491- 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de

2. AUSFERTIGUNG

## *INHALTSÜBERSICHT* *SEITE*


I. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES ..... 1

1.0 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE SOWIE DIE NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES ..... 1

2.0 ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES ..... 2

3.0 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ..... 2

4.0 VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG ..... 2

5.0 BESTANDSSITUATION ..... 3

- ❑ Nutzungs- und Bebauungsstruktur, Erschließung ..... 3
- ❑ Umweltbezogene Schutzgüter ..... 3
- ❑ Altlasten ..... 3

II. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES ..... 5

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG ..... 5

2.0 MAß DER BAULICHEN NUTUNG ..... 6

- ❑ Grundflächenzahl (GRZ) ..... 6
- ❑ Zahl der Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen ..... 6

3.0 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ..... 7

4.0 NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE ..... 7

5.0 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN ..... 7

6.0 WASSERFLÄCHEN ..... 8

7.0 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ..... 8

8.0 HINWEIS ..... 9

9.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ..... 9

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ..... 11

1.0 ÖFFENTLICHE BELANGE ..... 11

1.1 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG ..... 11

- ❑ Verkehrserschließung ..... 11
- ❑ Ver- und Entsorgung ..... 11

1.2 UMWELTBELANGE ..... 12

1.3 BERÜCKSICHTIGUNG DER WOHNBEDÜRFNISSE ..... 14
- ❑ Spielplatz ..... 15

1.4 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT ..... 15

2.0 PRIVATE BELANGE ..... 16

3.0 ZUSAMMENFASSENDE GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS ..... 16

4.0 FLÄCHENBILANZ ..... 17

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABB. 1: ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 25.000 ..... 19

ABB. 2: AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999, MAßSTAB 1 : 10.000 ..... 20

# I. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

## 1.0 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE SOWIE DIE NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen in Verlängerung der Sachsenstraße als Wohnbaugrundstücke zu entwickeln. Vorgesehen sind ca. 10 Grundstücke für Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. W 47 ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der geplanten Wohnbebauung zu schaffen. Der Rat der Gemeinde Moormerland hat den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. W 47 gefasst.

Nach Süden und Osten grenzen an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. W 47 derzeit landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an. An diese schließen sich nach Osten und Süden weitere Grünlandflächen an. Für das gesamte, von Bebauung vollständig eingeschlossene Grünlandareal zwischen Königsstraße, Polderweg, Donaustraße und Altenwohn- und Pflegezentrum Eben-Eser e.V., ist von der Gemeinde Moormerland ein vorläufiges Erschließungskonzept erarbeitet worden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 47 erfolgt, in Übereinstimmung mit dem vorliegenden Konzept, die Erschließung der geplanten Baugrundstücke über eine Stichstraße in Verlängerung der Sachsenstraße. Um die Durchgängigkeit für den Fußgänger- und Fahrradverkehr auch zukünftig gewährleisten zu können, werden zwei Fuß- und Radwegeverbindungen von der Planstraße (Verlängerung Sachsenstraße) bis an die südliche und östliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. W 47 herangeführt.

Damit ein „Sich Einfügen" der zukünftigen Wohnbebauung im Plangebiet gewährleistet ist, erfolgen die Festsetzungen bestandsorientiert. U. a. wird nur maximal ein Vollgeschoss zugelassen und die maximale Höhe baulicher Anlagen reglementiert.

Die geplante Einbeziehung der direkt an den Wendehammer der Sachsenstraße angrenzenden Freiflächen in die städtebauliche Entwicklung stellt eine sinnvolle Nachverdichtung zentrumsnaher Flächen innerhalb des Gemeindegebietes dar. Darüber hinaus berücksichtigt die Planung die örtlichen Wohnbedürfnisse und fördert die Eigentumsbildung der Bevölkerung. Die zentrumsnahe Lage der beplanten Flächen dient darüber hinaus der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungs- und Infrastrukturanlagen.

Für die Gemeinde Moormerland wird, entgegen der demographischen Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland, bis 2015 eine Zunahme der Bevölkerungszahlen prognostiziert. Der Länderbericht der Bertelsmann Stiftung weist sogar noch für 2025 höhere Bevölkerungszahlen als im Jahre 2010 aus. Vor dem Hintergrund sowohl seit Jahren steigender Bevölkerungszahlen im Gemeindegebiet und gleichzeitig steigendem Wohnraumbedarf pro Person als auch einer stetigen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Moormerland, ist die Bereitstellung von Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 47 als städtebaulich notwendige und in der Größenordnung bedarfsgerechte Entwicklungsmaßnahme einzustufen.

## 2.0 ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine rd. 0,65 ha große Fläche südlich angrenzend an den vorhandenen Wendehammer der Sachsenstraße. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Für sie gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Diesem Grundsatz wird bei der Abgrenzung Rechnung getragen. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch Wohnbaugrundstücke, das Grundstück des Altenwohn- und Pflegezentrums Eben-Eser e.V. sowie die Wendeanlage der Sachsenstraße,
- im Südwesten durch Wohnbaugrundstücke
- im Südosten und Nordosten durch landwirtschaftliche Flächen (Grünland).

## 3.0 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

## 4.0 VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 47 enthält das RROP die Darstellung „Wohnbebauung" als Ziel der Siedlungsentwicklung.

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

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

## 5.0 BESTANDSSITUATION

### ❑ Nutzungs- und Bebauungsstruktur, Erschließung

Das Plangebiet befindet sich in zentrumsnaher Lage im Ortsteil Warsingsfehn südöstlich angrenzend an die Bebauung im Bereich der Sachsenstraße. Die überplanten Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Norden (teilweise), Süden und Westen tangieren Gräben das Plangebiet. Entlang der Geltungsbereichsgrenze im Norden und Süden sind im Grabenböschungsbereich einzelne Laubgehölze (Eiche, Weide) aufgewachsen.

Die bebauten Bereiche in der Umgebung des Plangebietes werden von eingeschossiger Wohnbebauung geprägt. Im Norden grenzt das Gelände des Altenwohn- und Pflegezentrums Eben-Eser e.V., nach Nordosten/Osten/Südosten schließen sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Freiflächen (Grünland) an das Plangebiet an. Das Freiflächenareal wird vollständig von Bebauung, mit Ausnahme des Altenwohn- und Pflegezentrums Eben-Eser, ausschließlich von Wohnbebauung entlang den Straßen Sachsenstraße/Königsstraße, Werrastraße, Dollartstraße/Donaustraße, und Polderweg umschlossen. Östlich des Plangebietes ist ein ehemaliger landwirtschaftlicher Hof vorhanden.

Für einen Teil des beschriebenen Freiflächenareals wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 19 ein Naherholungskonzept entwickelt, dass neben fußläufigen Verbindungen innerhalb der geplanten Grünflächen ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken vorsieht. Diese Bereiche sind insgesamt auch im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt. Diese Naherholungszone liegt unmittelbar nordöstlich des Plangebietes.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Sachsenstraße. Die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle sowie die östlich an das Plangebiet angrenzende Grünlandfläche werden derzeit über die Huntestraße erschlossen.

### ❑ Umweltbezogene Schutzgüter

Bestandsbezogene Daten zu den Schutzgütern „Mensch", „Tiere und Pflanzen", „Boden", „Wasser", „Luft/Klima", „Landschaftsbild" sowie „Kultur- und Sachgütern" sind im der Begründung anliegenden Umweltbericht (Kapitel 3.) erfasst.

### ❑ Altlasten

Erkenntnisse über Altlastenstandorte oder potentielle Gefährdungen durch Altlasten liegen für die Flächen im Plangebiet nicht vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf noch unbekannte Altablagerungen zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Evtl. anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Die Verwertung oder Beseitigung des Bodens (z.B. Aufbringung auf Flächen zum Nutzen der Landwirtschaft) unterliegt den abfallrechtlichen Vorschriften und ist der unteren Abfallbehörde, Landkreis Leer, nachzuweisen.

Sonstige bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind dem Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Leer nach Maßgabe der jeweiligen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer zu überlassen. Soweit hiernach keine Überlassungspflicht besteht, sind die Abfälle anderen zugelassenen Entsorgungseinrichtungen zuzuführen.

Für die Verwendung von mineralischen Abfällen wie z. B. Recyclingschotter oder Bauschutt im Rahmen von geplanten Verfüllungen oder Versiegelungen gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20.

# II. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

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

## 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Zur planungsrechtlichen Absicherung der in Kapitel I.1 genannten Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. W 47 werden die Flächen, auf denen Wohnnutzung entwickelt werden soll, gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für die Einstufung der festgesetzten, vorzugsweise dem „Wohnen" vorbehaltenen Grundstücke als Allgemeine Wohngebiete sind insbesondere maßgebend:

- die Gebietseigenschaften der angrenzenden Wohngebiete,
- die gleichfalls gegebene Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen,
- das Fehlen störender Nutzungen/Immissionen (z.B. Gewerbe, Lärm),
- die attraktive Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu einem größeren Grünland- bzw. Naherholungsareal,
- und die Art der Erschließung (Stichstraße, kein Durchgangsverkehr).

Für die Entwicklung der derzeit noch unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. W 47 zu Wohnbauzwecken spricht die nach wie vor bestehende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Warsingsfehn. Die Nähe des Plangebietes zum Altenwohn- und Pflegezentrum Eben-Eser e. V. und zu zentralen Einrichtungen der Gemeinde Moormerland macht den Standort auch für ältere Menschen attraktiv.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets sind entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, zur Wahrung des Gebietscharakters und entsprechend der einer ruhigen Wohnnutzung angepassten Erschließungskonzeption BauNVO gemäß § 1 (5) BauNVO folgende gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Schank und Speisewirtschaften,
- sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus sind gemäß § 1 (6) 1 die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

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

Flächen für entsprechende Einrichtungen und Nutzungen stehen im Gemeindegebiet an anderer Stelle zur Verfügung.

## 2.0 MAß DER BAULICHEN NUTUNG

Um die städtebauliche Konzeption bauleitplanerisch zu fassen, wird im Rahmen des Bebauungsplans Nr. W 47 das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

### ❑ Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 erfolgt für das gesamte Plangebiet bestandsorientiert und gewährleistet eine gebietsspezifische Flächenausnutzung.

### ❑ Zahl der Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen

Im Sinne des 'Sich Einfügens' der geplanten Bebauung in die Umgebung ist im Plangebiet nur die eingeschossige Bauweise zulässig. Um eine sich in die Umgebung darüber hinaus einfügende Gebäudegestaltung und -dimensionierung gewährleisten zu können, wird die Höhe der baulichen Anlagen reglementiert.

Dazu wird die maximal zulässige Traufhöhe auf 3,90 m und die Firsthöhe auf 9,00 m festgesetzt. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraße und den äußeren Schnittlinien zwischen dem aufsteigenden Mauerwerk und der ansteigenden Dachhaut, mittig von der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen. Oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe ist die obere Firstkante. Unterer Bezugsebene sowohl für die Trauf- als auch die Firsthöhe, ist die Oberkante der der Erschließung des Grundstücks dienenden, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße).

Zur Vermeidung von unzulässigem Bodenauftrag auf den privaten Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss maximal 40 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der angrenzenden Erschließungsstraße (Planstraße) (gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte) hinausgehen darf.

## 3.0 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Auch die Festsetzungen zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen bestandsorientiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend durch Baugrenzen bestimmt.

In Anlehnung an die bestehende Wohnbebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes und entsprechend dem städtebaulichen Ziel sind in den geplanten Wohngebieten (WA) Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.

Da aus ortsgestalterischen Gründen die Gebäudelängen 18 m nicht überschreiten sollen, gilt gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise. Abweichende Bauweise bedeutet hier, dass grundsätzlich die offene Bauweise gilt, die festgesetzte maximale Gebäudelänge jedoch nicht überschritten werden darf. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die maximal zulässige Gebäudelänge nicht anzurechnen.

Ergänzend zur Beschränkung der Gebäudelängen, erfolgen differenzierte Festsetzungen zu den zulässigen Haustypen. In diesem Zusammenhang wird eine Gliederung der Wohngebietsflächen ($WA_1$ bis $WA_3$) im Plangebiet vorgenommen.

Die erfolgten Gebietszuweisungen von Hausgruppen (Reihenhauszeilen) ($WA_1$), Doppel- ($WA_2$) und Einzelhäusern ($WA_3$) gewährleisten ein verträgliches Nebeneinander von vorhandener und geplanter Bebauung. Diese Festsetzungen dienen darüber hinaus durch die Zulässigkeit alten- als auch familiengerechter bzw. kleinerer und größerer Wohneinheiten der Vermeidung gleichförmiger Gebäudetypen und fördern somit gleichzeitig die soziale Durchmischung im Plangebiet. Im Ergebnis werden attraktive Bebauungsmöglichkeiten für Menschen aller Altersschichten geschaffen.

Zur Wahrung des Gebietscharakters wird ergänzend im $WA_2$ die Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden gemäß § 9 (1) 6 BauGB auf zwei beschränkt. Dabei gilt eine Doppelhaushälfte, als eigenständig nutzbarer Gebäudeteil, als ein Wohngebäude. Um im Bereich dieser Grundstücke einer zu starken, nicht ortsüblichen Verdichtung vorzubeugen, wird die Grundstücksgröße auf mindestens 600 m² festgelegt.

## 4.0 NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Aus ortsgestalterischen Gründen sind gemäß § 12 (6), § 14 (1) und § 15 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, Garagen gemäß § 12 BauNVO (auch offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports)), Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Vorhaben i.S.v. § 69 (1) NBauO i.V.m. dem Anhang Nr. 1.1 -1.4 NBauO unzulässig. Nur in den Bereichen, in denen gemäß § 9 (1) 11 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg" angrenzend festgesetzt sind, ist eine Bebauung gemäß § 12 NBauO zulässig.

## 5.0 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Die Erschließung der zukünftigen Wohnbaugrundstücke innerhalb des Plangebietes wird über eine Verlängerung der Sachsenstraße sichergestellt. Dazu wird vom vorhandenen Wendehammer (Radius 18 m, bemessen für 3-achsige Müllfahrzeuge) eine Stichstraße in das Plangebiet hineingeführt, die wiederum in einen Wendehammer mit einem Radius von 18 m mündet.

Zur Erschließung des Grundstücks im Südwesten des Plangebiets ist ein kleiner Erschließungsstich ohne Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorgesehen. Müllfahrzeuge können das anliegende Grundstück nicht anfahren. Für alle Anlieger ist im Einmündungsbereich des Erschließungsstichs in die Planstraße ein Müllsammelplatz in einer Größe von 2 m² festgesetzt. Dort müssen die Müllsäcke am Abfuhrtag deponiert werden.

Die Gemeinde Moormerland möchte sich die Option offen halten, den über die Sachsenstraße in das Plangebiet herangeführten und den aus dem Plangebiet resultierenden Fußgänger- und Radverkehr an zukünftige Siedlungsentwicklungen im Süden und Osten des Plangebietes anschließen zu können. Aus diesem Grunde werden sowohl östlich des geplanten Erschließungsstiches mit Wendehammer als auch in Verlängerung des endausgebauten Abschnittes der Sachsenstraße jeweils Fuß- und Radwege an die Plangebietsgrenze herangeführt. Diese werden gemäß § 9 (1) 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg" in einer Breite von 3 m festgesetzt. Ergänzend stellt unmittelbar nördlich des Plangebietes eine vorhandene Verbindung für den Fuß- und Radverkehrs eine schnelle Erreichbarkeit der Königsstraße sicher.

Der ruhende Verkehr ist gemäß § 47 NBauO auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Gleichzeitig können aber auch im öffentlichen Straßenraum Parkplätze vorgesehen werden.

Aufgrund der Nähe der festgesetzten Wohngebietsflächen zur Königsstraße (K 8) und der gegebenen Anbindung im Bereich des nahe gelegenen Altenwohn- und Pflegezentrums Eben-Eser e. V., ist eine kurze fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV (Busverkehr) gewährleistet.

## 6.0 WASSERFLÄCHEN

Die im Norden, Osten und Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. W 47 vorhandenen Entwässerungsgräben gewährleisten die schadlose Beseitigung des im Plangebiet und im Bereich der angrenzenden Grünlandflächen anfallenden Oberflächenwassers. Die innerhalb des Plangebietes liegenden Grabenflächen werden als Wasserflächen gemäß § 9 (1) 16 BauGB festgesetzt.

Der entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandene Graben wird entsprechend des für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 47 entwickelten Entwässerungskonzeptes zur Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwasser aufgeweitet. Um die notwendige, regelmäßige Unterhaltung dieses Gewässers gewährleisten zu können, wird innerhalb der südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietsflächen ein Räumstreifen in einer Breite von 3 m festgesetzt. Der Räumstreifen ist von baulichen Anlagen jeglicher Art und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft freizuhalten.

## 7.0 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Zwischen geplanter Wendeanlage und dem aufgeweiteten Grabenabschnitt im Norden des Plangebietes wird gemäß § 9 (1) 21 BauGB zur Ableitung des Oberflächenwassers aus den südlichen und westlichen Baugebietsflächen ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Moormerland festgesetzt. Der Leitungsschutzstreifen beträgt beidseitig 1,5 m.

## 8.0 HINWEIS

Entlang der im Bebauungsplan Nr. W 47 festgesetzten Gräben (Gewässer III. Ordnung) sind gemäß der Satzungen des zuständigen Entwässerungsverbandes Oldersum bzw. der Sielacht Moormerland Räumstreifen in einer Breite von 8,00 m vorzusehen. Ausnahmen, wie sie für die Gräben im Geltungsbereich festgelegt wurden, erfolgen in Abstimmung mit den Verbänden und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer. Für die Flächen des festgesetzten Räumstreifens ist es für zukünftigen Grundstückseigentümer verpflichtend, dass eine Baulast gemäß § 92 NBauO in Verbindung mit § 5 NBauO im Grundbuch eingetragen wird.

## 9.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nachfolgend sind die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. W 47 getroffenen textlichen Festsetzungen zusammenfassend aufgeführt.

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die gemäß § 4 (2) 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
   - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
   - Schank und Speisewirtschaften,
   - sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

   i.S. von § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die gemäß § 4 (3) 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
   - Anlagen für Verwaltungen,
   - Gartenbaubetriebe und
   - Tankstellen

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

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe (TH) von 3,90 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte für die Bemessung der Traufhöhe gemäß § 18 (1) BauNVO ergeben sich aus dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Oberkante der ansteigenden Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und der Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt).
2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe (FH) von 9,00 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte für die Bemessung der Firsthöhe gemäß § 18 (1) BauNVO ergeben sich der Oberkante des Firstes (oberer Bezugspunkt) und der Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt).

3. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer maximalen Höhe der Oberkante Fertigfußbodens (OKFF) von 0,40 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte für die Bemessung des Fertigfußbodens gemäß § 18 (1) BauNVO sind die Oberkante des Fertigfußbodens (oberer Bezugspunkt) und die Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt).

## § 3 BAUWEISE

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

## § 4 ANZAHL WOHNUNGEN

1. In den allgemeinen Wohngebieten ($WA_2$) sind gemäß § 9 (1) 6 BauGB nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen je 600 m² Grundstücksfläche zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.
2. In den allgemeinen Wohngebieten ($WA_3$) sind gemäß § 9 (1) 6 BauGB nur Einzelhäuser mit nur einer Wohneinheit zulässig.

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

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind gemäß § 15 BauNVO Garagen, offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 69 (1 und 6) NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 - 1.4 nicht zulässig.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind, die an öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg angrenzen, ist eine Bebauung gemäß § 12 NBauO zulässig.

## § 6 RÄUMSTREIFEN

Der in einer Breite von 3 m festgesetzte Räumstreifen (RS) dient der Unterhaltung des nördlich angrenzenden Gewässers. Der Räumstreifen ist von baulichen Anlagen jeglicher Art und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft freizuhalten.

## § 7 LEITUNGSRECHT

Die gemäß § 9 (1) 21 BauGB mit Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche wird zugunsten der Gemeinde Moormerland festgesetzt.

# III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

## 1.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

### 1.1 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

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

- eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit der Grundstücke für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

#### ❑ Verkehrserschließung

Das Verkehrserschließungskonzept wurde bereits in Kapitel II. 5.0 erläutert. Die Anbindung der Wohnbaugrundstücke erfolgt über das vorhandene und geplante Straßennetz. Die Ausbaumerkmale des Straßennetzes sind entsprechend dem Erschließungszweck ausreichend bemessen.

#### ❑ Ver- und Entsorgung

Die geplanten Wohngebietsflächen werden an das im Bereich der Sachsenstraße vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

**Wasserversorgung:**

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

**Löschwasserversorgung:**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet sind Entnahmemöglichkeiten in Form von Unterflurhydranten aus dem Trinkwasserrohrnetz zu schaffen. Als Löschwasserversorgung müssen 48 m³ für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten.

**Gas- und Stromversorgung:**

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

**Abfallbeseitigung:**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch regelmäßige Abfuhr mit Müllfahrzeugen. Träger der Abfallbeseitigung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer. Für die Anlieger des geplanten Erschließungsstichs ist an der Planstraße ein Müllsammelplatz festgesetzt. Dort müssen die Müllsäcke am Abfuhrtag deponiert werden. Abfälle, die der Landkreis Leer nach Art und Menge gemäß Satzung von der Abfallbeseitigung ausgeschlossen hat, sind vom Abfallbesitzer selbst geordnet zu beseitigen, d.h. hausmüllähnlicher Gewerbemüll kann beim Entsorgungszentrum Breinermoor, Deponiestraße 1, 26810 Westoverledingen abgelagert werden. Sonderabfälle sind einer zugelassenen Beseitigungs- und Behandlungsanlage zuzuführen.

**Abwasserbeseitigung:**

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

**Oberflächenentwässerung:**

Träger der Oberflächenentwässerung ist die Gemeinde Moormerland. Für die Flächen des Plangebietes wurde eine Entwässerungsplanung, die die schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers nachweist, von der Kremer Klärgesellschaft, Hesel, im Frühjahr 2011 erstellt. Das genehmigte Entwässerungskonzept (Az-3/68-GA-KLI-8/1-18/12-PG-70/2012) sieht eine vollständige Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in das nordöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. W 47 vorhandene Regenrückhaltebecken vor. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird über den im Norden vorhandenen Graben dem vorhandenen Entwässerungssystem mit offenen Gräben zugeführt. Um das Abflussgeschehen nicht negativ zu verändern wird der im Norden des Plangebietes vorhandene Graben deutlich aufgeweitet und über eine Drosseleinrichtung als Rückhaltegewässer genutzt.

Möglich sind im Plangebiet Einrichtungen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen (z.B. Regenwasserzisternen). Sollte sich im Einzelfall die Notwendigkeit ergeben, das Oberflächenwasser schadlos auf den Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen, ist dafür der hydraulische Nachweis einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit (Nachweis nach ATV 138) der anstehenden Bodenstrukturen beizubringen

**Telekommunikation:**

Das geplante Baugebiet kann an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG, T-Com, angeschlossen werden. Derzeit stehen die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Durchführung der Kabelverlegungsarbeiten bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI Niederlassung Nordwest, PTI 1, 26119 Oldenburg, Tel.: 0441-2346543) so früh wie möglich vor Baubeginn angezeigt werden.

## 1.2 UMWELTBELANGE

Die für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes maßgeblichen Fakten sind in ausführlicher Form im Umweltbericht, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, beschrieben und bewertet worden. Der Um-

weltbericht ist Bestandteil dieser Begründung und beschreibt detailliert die Auswirkungen der durch den Bebauungsplan Nr. W 47 getroffenen Festsetzungen, enthält die Ausarbeitungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und stellt die in den Bebauungsplan zu übernehmenden Kompensationsmaßnahmen dar.

Entsprechend dem Ziel der Gemeinde Moormerland, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung voranzubringen, dient die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im Plangebiet einer städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung in der Ortschaft Warsingsfehn. Die Planung berücksichtigt die Schonung von großflächigen Außenbereichsarealen in der freien Landschaft und entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Durch die bauliche Inanspruchnahme zuvor unversiegelter, vegetationsbedeckter Flächen entstehen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Naturhaushaltes. Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden benannt. Da innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes keine ausreichend großen Flächen für die Durchführung der notwendigen Maßnahmen zur Verfügung stehen, findet die Eingriffskompensation außerhalb des Plangebietes auf der Kompensationsfläche Flurstück 12, Flur 14, Gemarkung Warsingsfehn, statt.

Zur Minimierung der zu erwartenden Bodenversiegelung trägt die Zulässigkeit von flächensparenden Bauweisen (Doppel- und Reihenhäuser) bei. Darüber hinaus werden die vorhandenen offenen Grabenstrukturen erhalten und teilweise sogar erweitert. Die in der Höhenentwicklung und Gebäudedimensionierung ortsüblich gehaltene Bebauung im Plangebiet führt zu einer kleinräumigen, innerörtlichen Verdichtung der Siedlungsstruktur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gehen mit dieser behutsamen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung nicht einher.

**Immissionen**

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen.

**Geruchsimmissionen**: Im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung 1999 sind in allen Ortsteilen der Gemeinde Moormerland landwirtschaftliche Betriebe, die sich in der Nähe von zukünftigen Wohngebieten befinden, von der Landwirtschaftskammer Weser-Ems auf Geruchsimmissionen und zu berücksichtigende Abstände hin untersucht worden. Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass landwirtschaftliche Betriebe in einem für die Beurteilung maßgeblichen Radius von 600 m nicht vorhanden sind. Die temporären, mit der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der an das Plangebiet angrenzenden Grünlandflächen, einhergehenden Geruchsbelästigungen (insbesondere durch Gülleausbringung) sind von den Anliegern hinzunehmen.

**Lärmimmissionen**: Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen im Plangebiet. Wesentliche, die geplante Wohnnutzung störende Verkehrslärmemissionen, können von der zwischen 46 und 49 m [1] östlich des Plangebietes verlaufenden Königsstraße (Kreisstraße 8 (K 8)) ausgehen. Für die Beurteilung des durch die K 8 ausgehenden Verkehrslärms im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 47 wird eine aktuelle schalltechnische Berechnung, die für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 26 im November 2010 erstellt wurde, herangezogen[2]. Dieses Gutachten wurde auf der Grundlage aktueller Verkehrsdaten (Prognoseberechnung für das Jahr 2025) erstellt und beachtet die geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich des Lärmschutzes. Die Übertragbarkeit der Ergebnisse aus dem Gutachten auf die Situation

---

1 gemessen von der Straßenmitte

2 Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen (2010): Schalltechnischer Bericht Nr. LL6335.1/01 über die Ermittlung und Beurteilung der Verkehrslärmsituation im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. N 26 - Ortschaft Neermoor -, 2. Änderung, in der Gemeinde Moormerland

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 47 ist aufgrund der geringen Entfernung zwischen den Planbereichen (ca. 1,1 km) und deren unmittelbaren Nähe zur K 8 gegeben.

Beurteilungsgrundlage für Verkehrslärmimmissionen im Rahmen städtebaulicher Planungen ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau". Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm sind im Beiblatt 1 der DIN 18005 aufgeführt. Dabei ist die Einhaltung folgender schalltechnischer Orientierungswerte, bezogen auf Verkehrslärm, in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten, anzustreben.

**Tabelle 1**: Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche nach Beiblatt 1 DIN 18005, Teil 1 (Auszug)

| Gebietsausweisung | Schalltechnische Orientierungswerte in dB(A) | |
|---|---|---|
| | tags | nachts |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 55 | 45 |

Die Orientierungswerte stellen keine Grenzwerte dar, sondern aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, von denen in Abhängigkeit der speziellen örtlichen Situation nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Eine Abweichung von über 5 dB(A) gilt als deutliche Überschreitung des Orientierungswertes, die Maßnahmen zur Minderung erfordert.

Zur Feststellung evtl. erforderlicher Schallschutzmaßnahmen wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt. Da langfristig nicht gewährleistet werden kann, dass der derzeitige Gebäudebestand unverändert bestehen bleibt und sich somit die daraus abgeleitete Abgrenzung der Lärmpegelbereiche zumindest teilweise verschieben könnte, wurden im Sinne der Lärmvorsorge die Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung festgelegt. Bei der Berechnung mit freier Schallausbreitung zeigt sich, dass in einem ca. 95 m breiten Streifen parallel zur K 8 der schalltechnische Orientierungswert tags für allgemeine Wohngebiete überschritten wird. In einer Entfernung von ca. 38 m bzw. ca. 42 m zur Straßenmitte der K 8 würden für Wohngebäude bzw. Außenwohnbereiche passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (Lärmpegelbereiche III und IV). Alle allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. W 47 befinden sich weiter von der K 8 (mindestens 46 m) entfernt innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II. In den Lärmpegelbereichen I und II wird der rechnerisch erforderliche bauliche Schallschutz bereits deutlich durch Fassaden erfüllt, die der derzeit geltenden Energieeinsparverordnung von 2009 entsprechen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die von der K 8 auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 47 einwirkenden Verkehrslärmemissionen die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im westlichen Plangebiet nur unwesentlich übersteigen. Daraus folgt, dass Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (in diesem Falle: Verkehrslärm) nicht erforderlich sind.

## 1.3 BERÜCKSICHTIGUNG DER WOHNBEDÜRFNISSE

Entsprechend der in Kapitel I.1 formulierten städtebaulichen Ziele, berücksichtigt der Bebauungsplan die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und fördert die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 (6) 2 BauGB). Durch die Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich der Sachsenstraße wird eine Fläche von rd. 0,5 ha zusätzlich für die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke planerisch vorbereitet.

Die zielsetzende Nutzung im Plangebiet (Wohnnutzung) wirkt nachbarschützend auf die angrenzenden Wohngebiete. Nachteilige Auswirkungen aus dem geplanten Wohngebiet, wie sie derzeit im Hinblick auf die

landwirtschaftliche Nutzung (Geruchsbelästigungen durch z. B. das Ausbringen von Gülle) bestehen, sind zukünftig nicht zu erwarten.

### ❑ Spielplatz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien und der jungen Menschen, erfordern die Bereitstellung ausreichender privater und öffentlicher Spielflächen.

Der Bedarf wurde im Einzelnen durch das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze (NSpPG) vom 06.02.1976 (Nds. GVBl. S.29) geregelt. Das NSpPG wurde gemäß Artikel 2 des Modellkommunen-Gesetzes und anderer Gesetze vom 10.12.2008 aufgehoben.

Ungeachtet der veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen muss ein Bebauungsplan die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung gewährleisten (§ 1 (6) 1 BauGB). In diesem Zusammenhang sind im Rahmen der Schaffung von Wohnbebauung auch die Bedürfnisse von Kindern (Bewegungs-, Freiflächen; Erreichbarkeit der Spielflächen) abwägungsrelevant.

Im Nahbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. W 47 stehen Spielmöglichkeiten zur Verfügung. Östlich des Plangebietes ist ein öffentlicher Spielplatz in einer Entfernung von ca. 100 m vorhanden. Eine fußläufige Verbindung zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 47 und dem bestehenden Spielplatz ist Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Moormerland.

Darüber hinaus stehen den Kindern aus dem Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft weitläufige, teilweise naturnahe Freiflächen zur Verfügung. Die öffentliche Straßenfläche der Planstraße wird nicht vom Durchgangs- bzw. Anliegerverkehr genutzt und besitzt den Charakter einer Spielstraße.

Unter Würdigung der örtlichen Verhältnisse ist ein ausreichendes Angebot an Spielflächen als gewährleistet anzusehen.

## 1.4 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Die Flächen des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt. Landwirtschaftliche Flächen sollen gemäß § 1 a (2) BauGB (Umwidmungssperrklausel) nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Für eine Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet spricht:

- eine wesentliche Beeinträchtigung der Landwirtschaft ist aufgrund der geringen Größe der in Anspruch genommenen Fläche nicht zu erwarten
- die isolierte Lage der Flächen im zentralen Siedlungsbereich und deren große Entfernung zum nächsten landwirtschaftlichen Betrieb
- hohes potentielles Konfliktpotential bei intensiver Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen (insb. Geruchsemissionen)

Die Nutzbarkeit der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W 47 nicht eingeschränkt. Eventuelle Beeinträchtigungen der zukünftigen Wohnbevölkerung im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen (z.B. Gülleausbringung) sind von diesen hinzunehmen.

## 2.0 PRIVATE BELANGE

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

Insgesamt werden die privaten Belange durch die erhöhte Nutzbarkeit der überplanten Grundstücke für Wohnbauzwecke erheblich gefördert.

## 3.0 ZUSAMMENFASSENDE GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird.

Der Bebauungsplan Nr. W 47 fördert unter größtmöglicher Beachtung der Belange von Natur und Landschaft die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Die geplante Wohngebietserweiterung im Plangebiet dient der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungs- und Infrastrukturanlagen. Ziel ist es dabei, Wohnbaugrundstücke in zentrumsnaher Lage anbieten zu können.

Die Inanspruchnahme von innergemeindlichen, landwirtschaftlich genutzten Freiflächen zu Wohnbauzwecken steht dabei nicht im Widerspruch zu den Zielen des Schutzes von Natur und Landschaft. Die bauliche Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet führt zur Schonung von aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wertvolleren Außenbereichsflächen und verhindert damit auch eine weitere Zersiedelung der Landschaft. Dies entspricht dem Grundgedanken des § 1 a (2) BauGB, der besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Trotz der Berücksichtigung von Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen, sind nachteilige Auswirkungen infolge der Realisierung der zusätzlichen Wohnbebauung auf die Umwelt und die Belange von Natur und Landschaft nicht zu vermeiden. Durch die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 12, Flur 14, Gemarkung Warsingsfehn, verbleiben in der Bilanz aber keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Die Belange der Wohnbevölkerung sowie die privaten Belange werden deutlich gefördert, die Belange der Landwirtschaft werden nur unwesentlich beeinträchtigt.

## 4.0 FLÄCHENBILANZ

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. W 47 hat eine Größe von ca. 0,65 ha.

| Flächenbilanz in m² Nutzungsart | Vorh. Nutzung | | gepl. Nutzung | | Gesamt | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | m² | % | m² | % | m² | % |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | | | 4.994 | 76,91 | 4.994 | 76,91 |
| Straßenverkehrsfläche | | | 1.019 | 15,69 | 1.019 | 15,69 |
| davon: | | | | | | |
| Fuß- und Radwege | | | 99 | | | |
| Wasserflächen | 176 | 2,71 | 304 | 4,68 | 480 | 7,39 |
| Summe | 176 | 2,71 | 6.317 | 97,29 | 6.493 | 100,00 |

**Hinweis**

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

**Planverfasser**

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte im Auftrag der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro:

planungsbüro bunte

DATUM, 24. MÄRZ 2012

PLANVERFASSER

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom **22. März 2012** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 25. APRIL 2012

BÜRGERMEISTER

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

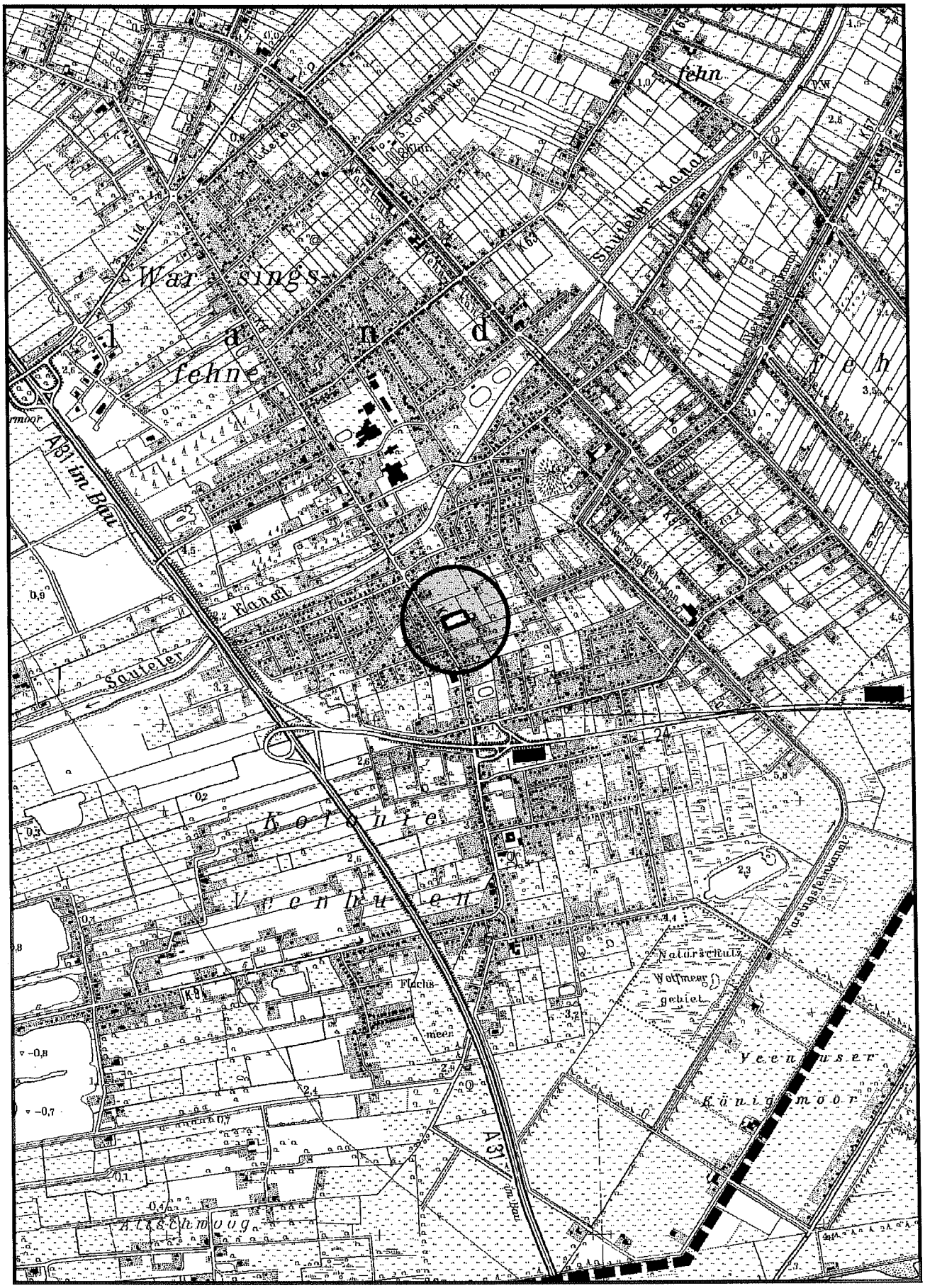


*ABB. 2: AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999, MAßSTAB 1 : 5.000*

