

Gemeinde Moormerland

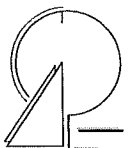
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. W 42 (TEIL I) ORTSCHAFT WARSINGSFEHN

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: RASTEDE, DEZEMBER 2010

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

OLDENBURGER STRASSE 211-26180 RASTEDE
TEL.: 04402/9116-30-FAX: 04402/9116-40
E-MAIL: INFO@DIEKMANN-MOSEBACH.DE



2. AUSFERTIGUNG

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

BEGRÜNDUNG (TEIL I)	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1 KARTENMATERIAL	1
2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
2.3 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND NUTZUNGSSTRUKTUR	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1 LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP)	2
3.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)	2
3.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	3
3.4 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG	3
3.5 STÄDTEBAULICHE ERFORDERLICHKEIT DES PLANVORHABENS	3
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG	4
4.2 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	4
4.3 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT	5
4.4 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES	5
4.5 ALTABLAGERUNGEN	5
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
5.2 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	6
5.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
5.4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	7
5.5 STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN	8
5.6 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	8
5.7 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	8

5.8	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	8
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
7.0	FLÄCHENBILANZ	10
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	10
8.1	RECHTSGRUNDLAGEN	10
8.2	PLANVERFASSER	11

BEGRÜNDUNG (TEIL I)

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlässlich der anhaltenden Nachfrage an Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde Moormerland, den vorhandenen Siedlungsbereich in der Ortslage Warsingsfehn westlich bzw. südlich der Gerhart-Hauptmann-Straße sowohl städtebaulich zu beordnen als auch in südliche Richtung weiterzuentwickeln und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. W 42 auf (vgl. Kap. 3.5 zur städtebaulichen Erforderlichkeit des Planvorhabens).

Planungsziel ist es, die Wohnfunktion innerhalb der Ortschaft Warsingsfehn zu stärken und in Übereinstimmung mit den Inhalten des Flächennutzungsplanes eine dem städtebaulichen Umfeld angepasste, maßvolle Erweiterung der Siedlungsstrukturen planungsrechtlich abzusichern. Der Standort in zentraler Lage der Gemeinde Moormerland beidseitig des Loggerwegs erweist sich hinsichtlich seiner Vorprägung sowie der vorhandenen verkehrlichen, sozialen und technischen Infrastruktur als optimal für dieses Vorhaben. Zur Realisierung dieser Konzeption werden im Bebauungsplan Nr. W 42 konkret allgemeine Wohngebiete (WA₁ und WA₂) gem. § 4 BauNVO mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß (GRZ 0,4) festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden über die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in abweichender Bauweise verbindliche Aussagen zur Gebäudedimensionierung getroffen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Verkehrsflächen Gerhart-Hauptmann-Straße, Am Helling und Loggerweg sowie über die Anlage von Planstraßen / Stichstraßen ausgehend vom Loggerweg.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 42 erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im anliegenden Umweltbericht gem. § 2a BauGB. Darüber hinaus werden im anliegenden Umweltbericht auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NAGBNatSchG bilanziert und bewertet. Der Kompensationsbedarf wird über Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen geregelt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. W 42 wurde unter Verwendung des zur Verfügung gestellten digitalisierten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 42 befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortslage Warsingsfehn der Gemeinde Moormerland und umfasst eine ca. 4,4 ha große Fläche östlich bzw. südlich des Warsingsfehnkanals - Ost bzw. der Gerhart-Hauptmann-Straße, beidseitig des Loggerwegs sowie südwestlich der Verkehrsfläche Am Helling. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. W 42 ist im nördlichen Teilbereich überwiegend bebaut und durch Wohnbaustrukturen mit anschließenden Hausgärten gekennzeichnet. Der südlich anschließende Bereich ist frei von baulichen Strukturen und wird als Grünland bewirtschaftet.

Das städtebauliche Umfeld ist entsprechend der Lage in der Ortschaft Warsingsfehn durch aufgelockerte Siedlungsstrukturen gekennzeichnet. Insbesondere nördlich des Warsingsfehnkanal - Ost sowie der Verkehrsfläche Am Helling grenzen weitere Wohnbaustrukturen an das Plangebiet an. In Teilbereichen westlich, östlich und südlich des Plangebietes schließen neben Wohnbauflächen als Grünland genutzte Flächen an das Plangebiet an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP)

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. W 42 einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP, Stand 2008) werden für den Planungsraum keine konkreten Aussagen getroffen. Grundsätzlich sollen die ländlichen Regionen als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und weiterentwickelt werden. Da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortschaft Warsingsfehn befindet, ist die vorliegende Planung mit den o. g. übergeordneten Zielen vereinbar.

3.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer liegt aus dem Jahr 2006 vor. Der zeichnerischen Darstellung entsprechend befindet sich das Plangebiet im Grenzbereich eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Innerhalb dieses Gebietes sind raumbedeutsame Planungen so abzustimmen, dass die Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Da es sich bei dem vorliegenden Plangebiet um einen kleinräumigen Bereich innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches der Ortschaft Warsingsfehn handelt, kann eine Übereinstimmung der übergeordneten raumordnerischen Zielsetzung mit den konkreten Inhalten der verbindlichen Bauleitplanung als gegeben gesehen werden. Die innerhalb des Vorranggebietes erforderlichen Schutzbestimmungen werden eingehalten.

3.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland aus dem Jahr 1999 wird der überwiegende Teilbereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. W 42 als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan wird hier folglich gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden auf Ebene des Flächennutzungsplanes Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der 24. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB eine Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die veränderten Planungsziele der Gemeinde Moormerland. Die verbindliche Bauleitplanung wird demnach aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.4 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 42 liegt derzeit noch keine verbindliche Bauleitplanung vor. Der Teilbereich nördlich des Loggerwegs war bislang dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Für die unmittelbar südlich angrenzenden unbebauten Flächen waren die Bestimmungen des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) heranzuziehen.

3.5 STÄDTEBAULICHE ERFORDERLICHKEIT DES PLANVORHABENS

Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Stärkung der Wohnfunktion innerhalb des Grundzentrums Warsingsfehn. Zu diesem Zweck werden im vorliegenden Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland wird das Plangebiet nordwestlich des Loggerwegs bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt, wodurch die Standortentscheidung für diesen Bereich im Sinne von § 1 (3) BauGB begründet wird. Für das südöstlich des Loggerwegs gelegene Plangebiet erfolgt gemäß dem Entwicklungsvorhaben die parallele Aufstellung der 24. Flächennutzungsplanänderung mit der Neudarstellung einer Wohnbaufläche (W), wodurch eine städtebauliche Arrondierung des Orstbereiches erzielt wird. Die städtebauliche Erforderlichkeit für das Planvorhaben ergibt sich seitens der Gemeinde aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach attraktiven Wohnbauflächen, der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung sowie der Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde.

Aufgrund der günstigen Lage des Gemeindegebietes Moormerland im Verflechtungsraum der Mittelzentren Emden und Leer besteht auch trotz des demographischen Wandels und wirtschaftskonjunktureller Schwankungen eine anhaltende Nachfrage nach attraktiven Wohnbaugrundstücken. Das regional, im ländlichen Raum vorherrschende Einfamilienhaus stellt hierbei nach wie vor den bevorzugten Gebäudetyp dar. Dieses betrifft nicht nur die Altersklasse der „Familiengründer“, sondern auch die älteren Bevölkerungsgruppen fragen verstärkt unter dem Aspekt der Eigentumbildung und Altersvorsorge Grundstücke in Neubaugebieten nach. Hierbei steht der Wunsch nach Realisierung von barrierefreien, altersgerechten Wohnungsgrundrissen oder nach Verwirklichung individueller Wohnbedürfnisse im Vordergrund. Die Gemeinde Moormerland, insbesondere das Grundzentrum Warsingsfehn verzeichnet diesbezüglich eine verstärkte Nachfrage. Angesichts kontinuierlich steigender Bevölkerungszahlen in der Vergangenheit und eines gemäß den aktuellen Prognosen des statistischen Landesamtes auch zukünftig zu erwartenden Anstiegs der Bevölkerung wird weiterhin mit einer zunehmenden Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde zu rechnen sein. Entsprechend den Vorgaben aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Landkreises Leer, ist die Siedlungstätigkeit innerhalb des zentralen Ortes Warsingsfehn zu fördern und damit eine Funktionsstärkung der dortigen Gemeinbedarfs- sowie Versorgungseinrichtungen zu erreichen. Die Darstellung

der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland aus dem Jahr 1999 bewegen sich im oberen Grenzbereich der Daten, die sich aus einem sogenannten Maximalszenario hinsichtlich der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2010 ergeben haben. Entsprechend wurde hier bereits ein hoher Wohnbauflächenbedarf berücksichtigt. Die hier prognostizierten Bevölkerungszahlen wurden bereits zu einem früheren Zeitpunkt erreicht. Innerhalb der Gemeinde Moormerland besteht für die dargelegte, hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen derzeit kein ausreichendes Angebot zur Verfügung. Aufgrund seiner zentralörtlichen Lage sowie der siedlungsstrukturellen Vorprägung ist der gewählte Planungsraum geeignet, den erläuterten Wohnstandortbedürfnissen der älteren als auch der jüngeren Generation Rechnung zu tragen.

Entsprechend der vorherrschenden Wohnbaulandnachfrage wird seitens der Gemeinde Moormerland die städtebauliche Erforderlichkeit für die Realisierung der vorliegenden Planung gem. § 1 (3) BauGB im Sinne einer Funktionsstärkung des zentralen Ortes Warsingsfehn gesehen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. W 42 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. W 42.

4.2 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Mit dem Bebauungsplan Nr. W 42 „Loggerweg“ wird der vornehmlich durch Wohnbaustrukturen vorgeprägte Siedlungsbereich südlich und östlich der Gerhart-Hauptmann-Straße für eine Weiterentwicklung der Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereitet. Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf dem Grundstück Am Helling 4A ein Taxiunternehmen, dass seitens des Gewerbeaufsichtsamtes Emden aufgrund des Nachtbetriebes als „störend“ eingestuft wird und dementsprechend im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes aus Gründen des Schallschutzes zu berücksichtigen ist. Nach den Unterlagen der Gemeinde Moormerland handelt es sich bei dem vorhandenen Taxiunternehmen um nicht genehmigte Anlagen. Soweit keine baulichen Veränderungen zur Erweiterung des Betriebes vorgesehen sind, genießt der vorhandene Betrieb zunächst einen eingeschränkten Bestandsschutz. Das Taxiunternehmen kann daher in seiner derzeitigen Form weiter betrieben werden. Bei einer baulichen Erweiterung ist jedoch die Auslagerung der Betriebsstelle zur Vermeidung von Konflikten im Hinblick auf Gewerbelärmimmissionen erforderlich. Bislang liegen der Gemeinde keine Informationen über Konflikte hinsichtlich der von diesem Betrieb ausgehenden Störungen vor. Vor diesem Hintergrund ist auch weiterhin von keinen Konflikten hinsichtlich der von dem Taxiunternehmen ausgehenden Gewerbelärmimmissionen auszugehen.

In unmittelbarer Nähe der Plangebietsfläche befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe, wodurch keine Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen zu erwarten sind. Aufgrund der Siedlungsstruktur vor Ort mit überwiegender Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern, des damit verbundenen geringen Verkehrsaufkommens sowie der auch im Umfeld des Plangebietes geringen Verkehrsbelastung ergeben sich für das Plangebiet des Weiteren auch keine erheblichen Vorbelastungen durch Verkehrslärm.

4.3 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Im nördlichen bzw. westlichen Grenzbereich des Bebauungsplanes Nr. W 42 verläuft der Warsingsfehnkanal - Ost, der der Sicherung einer geregelten Oberflächenentwässerung aus dem Plangebiet dient. Demnach wird dieser Kanal im Bebauungsplan als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Die Unterhaltung des Warsingsfehnkanal - Ost kann durch unmittelbar angrenzende Verkehrsflächen sichergestellt werden. Der überwiegende, bereits bebaute Teilbereich des Plangebietes nordwestlich des Loggerwegs wird bereits über den Warsingsfehnkanal-Ost entwässert. Aufgrund der örtlichen Nähe des Plangebietes zu diesem Gewässer und der relativ geringen Größe der neu zu erschließenden Plangebietsflächen südlich des Loggerwegs ist keine Regenwasserrückhaltung erforderlich. Den Belangen der Wasserwirtschaft wird somit hinreichend Rechnung getragen.

Im Bereich der Gerhart-Hauptmann-Straße sowie nördlich des Loggerwegs befindet sich zudem die Leitungstrasse einer Wasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen. Im Zuge der Ausführungsplanung ist die Lage der Leitung technisch zu berücksichtigen.

4.4 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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.“

4.5 ALTABLAGERUNGEN

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 42 werden innerhalb des räumlichen Geltungsbezugs allgemeine Wohngebiete (WA₁ und WA₂) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies erfolgt im Sinne des kommunalen Planungsziels, dem Bedarf an Wohnbauflächen entsprechend den Inhalten des Flächennutzungsplanes bzw. der aktuellen 24. Flächennutzungsplanänderung Rechnung zu tragen und die Weiterentwicklung der Ortschaft Warsingsfehn beidseitig des Loggerwegs im Anschluss an die bereits bestehenden Siedlungsstrukturen zu ermöglichen.

Zur Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Innerhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA₁) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO, wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Darüber hinaus sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA₁ und WA₂) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO). Diese Nutzungen sind ausgeschlossen, da sich das Plangebiet den umliegenden vorhandenen Nutzungsstrukturen anpassen soll. Zudem stehen sie nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes und hätten zudem negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter. Die genannten Anlagen würden wohnungsverträgliche Verkehrsbewegungen verursachen, für die das geplante und bestehende Erschließungssystem nicht ausreichend dimensioniert ist.

5.2 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Verdichtungen ist ergänzend eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB notwendig. Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise (a) innerhalb der allgemeinen Wohngebiete, der zulässigen Hausformen (Einzel- und Doppelhäuser) und der Gebäudehöhen werden die Dimensionen der Baukörper bereits begrenzt. Da der Begriff Einzelhaus jedoch auch als eine Aneinanderreihung mehrerer Wohngebäude aufgefasst werden kann und somit auch die Anlage von Mehrfamilienhäusern möglich wäre, ist zusätzlich die Einschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden notwendig. Folglich sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA₁ und WA₂) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

5.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA₁ und WA₂) wird die Grundflächenzahl entsprechend dem Ziel der zentrumsnahen Nachverdichtung auf eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA₁ und WA₂) wird übereinstimmend mit der ortsüblichen und im Plangebiet ablesbaren Bauhöhe eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Im Hinblick auf die Ortslage der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA₁ und WA₂) werden zusätzlich die maximale Traufhöhe ($TH \leq 3,90$ m) sowie die maximale Firsthöhe ($FH \leq 9,00$ m) festgesetzt. Zur Definition der maximal zulässigen Sockelhöhe wird die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens (OkFF max. 0,40 m) festgelegt. Hierdurch wird im Wesentlichen ein relativ gleiches Höhenniveau des Erdgeschossfußbodens der Gebäude im Plangebiet erzielt, so dass beeinträchtigende Höhendifferenzen umliegender baulicher Anlagen vermieden werden. Für die Bestimmung der Gebäudehöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut. Als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) gilt die obere Firstkante. Für die Oberkante des Fertigfußbodens (OkFF) gilt die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens als oberer Bezugspunkt.

5.4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA₁ und WA₂) wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt, innerhalb derer Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18,00 m. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf diese Gebäudelänge nicht anzurechnen. Hausgruppen sind nicht zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ausschließlich regionaltypische Einfamilienhäuser errichtet werden und dass die künftige Bebauung die ortsüblichen Strukturen weitgehend übernimmt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in den allgemeinen Wohngebieten (WA) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Folglich werden die Baugrenzen entlang der Straßenverkehrsflächen bzw. zu den Grenzen des Geltungsbereiches in Abständen von 3,00 m bis 5,00 m zu den jeweiligen Begrenzungslinien festgesetzt, um eine einheitliche Bauflucht und eine möglichst flexible Ausnutzung der Baugrundstücke zu gewährleisten. Hierbei erfolgt i. S. d. Bestandsschutzes in Teilbereichen die Festsetzung der Baugrenzen in Anpassung an den derzeitigen Gebäudebestand. Um bei künftigen Planungen zur Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches in südliche Richtung einheitliche überbaubare Grundstücksflächen gestalten zu können wird die Baugrenze im südöstlichen Bereich des Plangebietes nicht geschlossen festgesetzt.

Darüber hinaus sind Garagen, offene Garagen (Carports) gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO sowie Vorhaben i. S. d. § 69 (1) und (6) NBauO i. V. m. dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 (genehmigungsfreie Baumaßnahmen wie z. B. Gebäude mit nicht mehr als 15 m³ Rauminhalt) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze nicht zulässig. Diese Festsetzung erfolgt, um die Baufluchten im gesamten Plangebiet nicht negativ zu beeinflussen.

5.5 STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN

Das Erschließungssystem des Bebauungsplanes Nr. W 42 sieht die Anlage von Planstraßen / Stichstraßen mit Anschluss an den zentral verlaufenden Loggerweg vor. Diese internen Erschließungsstraßen des Wohngebietes, mit denen eine optimale Ausnutzung der Bauflächen gewährleistet werden kann, werden in einer Breite von 6,00 m gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsflächen werden dabei lediglich in ihrer Gesamtbreite bestimmt, es werden keine planerischen Vorgaben über den Straßenausbau und die Gestaltung getroffen.

Darüber hinaus werden die im Bebauungsplan Nr. W 42 befindlichen und bereits bestehenden Erschließungsstraßen Loggerweg, Gerhart-Hauptmann-Straße und Am Helling als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen innerhalb des nordwestlich des Loggerwegs gelegenen allgemeinen Wohngebietes (WA 1) werden zukünftig über Zuwegungen auf den bereits bestehenden und überwiegend bebauten Grundstücksflächen entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße sowie den Straße Am Helling und Loggerweg erschlossen.

5.6 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

Im Bereich der Gerhart-Hauptmann-Straße sowie nördlich des Loggerwegs befindet sich die Leitungstrasse einer Wasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen. Diese Leitung wird gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB als unterirdische Versorgungsleitung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. W 42 festgesetzt. Im Zuge der Ausführungsplanung ist die Lage der Leitung technisch zu berücksichtigen.

5.7 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Im nördlichen und westlichen Grenzbereich des Bebauungsplanes Nr. W 42 befindet sich der Warsingsfehnkanal - Ost. Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung für das Plangebiet sowie zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes wird die entsprechende Teilfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Fläche für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses verbindlich festgesetzt.

5.8 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Zur abschließenden Kompensation des zulässigen Eingriffs in die Natur und Landschaft sind nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. W 42 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB auf Ersatzflächen außerhalb des Bebauungsplanes, die Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, durchzuführen. Das Flurstück 157 (Gesamtgröße 11.243 m², anteilig werden 11.165 m² benötigt) der Flur 24, Gemarkung Neermor ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. W 42 (Kompensationsfläche). Auf der bezeichneten Fläche werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. W 42 umgesetzt.

6.0 VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

☐ **VERKEHRERSCHLIEßUNG**

Die Anbindung des Plangebietes an die überregionalen Strukturen erfolgt über die im Plangebiet befindlichen Abschnitte der Gerhart-Hauptmann-Straße, des Loggerwegs und der Verkehrsfläche Am Helling. Die weitere in südliche Richtung führende innere Erschließung des Plangebietes wird durch die Festsetzung von zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen (Stichstraßen) gesichert. Die rückwärtigen Grundstücksflächen innerhalb des nordwestlich des Loggerwegs gelegenen allgemeinen Wohngebietes (WA 1) werden zukünftig über Zuwegungen auf den bereits bestehenden und überwiegend bebauten Grundstücksflächen entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße sowie den Straße Am Helling und Loggerweg erschlossen.

☐ **GAS- UND STROMVERSORGUNG**

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

☐ **SCHMUTZ- UND ABWASSERENTSORGUNG**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

☐ **WASSERVERSORGUNG**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen.

☐ **ABFALLBESEITIGUNG**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

☐ **OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG**

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über das örtlich vorhandene Entwässerungssystem (Warsingsfehnkanal - Ost).

☐ **FERNMELDETECHNISCHE VERSORGUNG**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

☐ **SONDERABFÄLLE**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

☐ **BRANDSCHUTZ**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

7.0 FLÄCHENBILANZ

Flächenbilanz in m² (digital ermittelt)						
Nutzungsart	vorh. Nutzung		gepl. Nutzung		Gesamt	
	m²	%	m²	%	m²	%
Allg. Wohngebiet (WA)	18.811,00	43,18	16.572,00	38,04	35.383,00	81,21
davon: allg. Wohngebiet WA ₁	8.051,00	18,48				
Straßenverkehrsflächen	3.293,00	7,56	1.975,00	4,53	5.268,00	12,09
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft	2.917,00	6,70			2.917,00	6,70
	33.072,00	75,91	18.547,00	42,57	43.568,00	100

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

8.1 RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

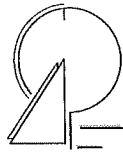
8.2 PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. W 42 erfolgte im Auftrag der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro:

DATUM:

13. DEZEMBER 2010

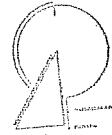
**Diekmann &
Mosebach**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211- 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40

Diekmann &
Mosebach
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement



DIPL.-ING. O. MOSEBACH
Oldenburger Str. 211 9116-30
26180 Rastede Fax 0 44 02 / 91 16-40

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom **15. Dezember 2010** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND,

3. MÄRZ 2011

BÜRGERMEISTER



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

