Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. O 24
2. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG (§ 13A BAUGB)

ORTSCHAFT OLDERSUM

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: RASTEDE, DEZEMBER 2014

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Str. 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/911630 - Fax: 04402/911640
e-mail: info@diekmann-mosebach.de

2. AUSFERTIGUNG

INHALTSÜBERSICHT

SEITE

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 1

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN 2

2.1 KARTENMATERIAL 2

2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 2

2.3 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND NUTZUNGSSTRUKTUR 2

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE 2

3.1 LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP), REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP) 2

3.2 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG 2

3.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG 3

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE 3

4.1 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT 3

4.2 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES 4

4.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES 5

4.4 ALTABLAGERUNGEN 5

4.5 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT 6

5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 6

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 7

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 8

5.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 8

5.4 GRÜNFLÄCHEN 9

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 9

7.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 10

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE 11

8.1 RECHTSGRUNDLAGEN 11

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 : Übersichtsplan zum Plangebiet, Maßstab : 1 : 25 000 13

Abb. 2 : Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1999 mit den rechtswirksamen 2. u. 22. FNPlan-Änderung, Maßstab 1 : 5.000 14

Abb. 3 : Übersichtsplan zur verlagerten Kompensationsfläche 15

Abb. 4 : Verlagerung der Kompensationsflächen erfolgt auf den Flurstücken 15/139 u. 16/46 der Flur 4 Gemarkung Veenhusen (441 m²). 16

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. O 24 nördlich des Rorichumer Tiefs sowie im Einmündungsbereich der Tergaster Straße (K 7) in die Emder Straße (L 2) angesichts einer geänderten Planungskonzeption zu modifizieren und demnach die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. O 24 für den Ortsteil Oldersum als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. O 24 wurde im Jahr 2007 zur Bereitstellung von Flächen für die Anlage zentraler Versorgungsstrukturen sowie die Entwicklung von Misch- und Wohngebieten aufgestellt. Im Zuge der 1. Änderung wurde 2011 der Bebauungsplan O 24 dahingehend geändert, dass das Sondergebiet „Einzelhandel" vergrößert wurde, um den notwendigen Gestaltungsspielraum für die geänderte Flächenkonzeption zu schaffen. Im Sinne einer verträglichen Nutzungsabstufung wurden die unterschiedlichen Nutzungen (Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel", Mischgebiete (MI), allgemeine Wohngebiete (WA)) entsprechend ihrer Störungsempfindlichkeit angeordnet. Über die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Aufstellung örtlicher Bauvorschriften wurde eine Einbindung in die umliegenden Siedlungsstrukturen sichergestellt. Beide Bebauungspläne sind derzeit rechtsgültig. Jedoch wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. O 24 die 1. Änderung außer Kraft gesetzt. Dennoch wird eine Vielzahl der Festsetzungen übernommen.

Anlass der Bebauungsplanänderung sind Modifizierungen der Planungskonzeption für das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" sowie Änderungen in der Planungskonzeption des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes. Die ursprüngliche vorgesehene Anordnung eines Gebäudes für den Einzelhandel (Verbrauchermarkt) mit ergänzendem Versorgungsangebot in kleineren, integrierten Ladeneinheiten wird grundsätzlich weiter verfolgt. Auch die Beschränkung der Verkaufsflächengröße auf maximal 1700 m² für Einzelhandelsbetriebe mit entsprechender Sortimentsauswahl und die maximal zulässige Nutzfläche für Dienstleistungen auf 300 m² bleiben bestehen. Darüber hinaus sollen an diesem Standort zukünftig auch Anlagen für gesundheitliche Zwecke die vorhandene Versorgungsstruktur ergänzen. Zudem wächst im Gebiet die Nachfrage nach zeitgemäßen, modernen Wohnbauformen und Reihenhäusern. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. O 24 soll für diese Entwicklung die Voraussetzung geschaffen werden, um einem zeitgemäßen und modernen Baustil nicht zu verhindern. Für den innenliegenden Bereich (WA_2) werden Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen, wobei gleichzeitig die Grundflächenzahl auf 0,4 erhöht wird, damit eine entsprechende Entwicklung realisiert werden kann. Daher ist es auch erforderlich, die örtlichen Bauvorschriften für diesen Bereich entsprechend anzupassen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das o. g. Planungsziel zu schaffen, wird in der aktuellen Bebauungsplanänderung das bisher festgesetzte Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO um die Zweckbestimmungen „Anlagen für gesundheitliche Zwecke" sowie „Dienstleistungen" ergänzt. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" wird aufgehoben und als Mischgebiet festgesetzt. Des Weiteren wird die bislang als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen" festgesetzte Fläche als öffentliche Grünfläche dargestellt, denn somit wird gewährleistet, dass der angrenzende Graben durchgehend maschinell geräumt werden kann, ohne dass die Grundstückseigentümer diese Fläche bebauen oder bepflanzen. Zudem wird die Traufhöhenbegrenzung aufgehoben. Mithilfe der vorliegenden Bauleitplanung wird eine sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit für den zentralen Ortsbereich Oldersums geschaffen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. O 24 wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich befindet sich im Osten der Ortschaft Oldersum, nördlich des Rorichumer Tiefs und im Einmündungsbereich der Tergaster Straße (K 7) in die Emder Straße (L 2). Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. O 24 sind bereits teilweise umgesetzt. Die Flächen innerhalb des östlichen Änderungsbereiches werden derzeit, wie auch die östlich anliegenden Flächen, als Grünland genutzt. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Erschließungsstraßen der Emder Straße (L 2), der Tergaster Straße (K 7) sowie im westlichen Bereich durch die Schubertstraße (Planstraße A innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. O 24). Die umliegenden Bereiche stellen sich als Wohngebiete bzw. als Mischgebiete dar, unmittelbar nordwestlich liegt an der Tergaster Straße ein Baumarkt. Südlich des Plangebietes verläuft ein größerer Gewässerzug, das Rorichumer Tief.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. O 24 einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP), REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)

Der Bebauungsplan Nr. O 24 der Ortschaft Oldersum wurde im Jahr 2007 aus den Inhalten der zur damaligen Zeit rechtsgültigen, übergeordneten Planungen entwickelt:

- Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen (1994),
- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer (2006).

Zwischenzeitlich erlangte die Novellierung 2012 des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen Rechtswirksamkeit. Hierin werden keine abweichenden Aussagen zum Plangebiet getroffen.

3.2 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes gelten die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moormerland aus dem Jahr 1999, einschließlich der 2. und 22. Flächennutzungsplanänderung. In den rechtswirksamen Änderungen wird der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. O 24 als Sonderbaufläche (S) gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO, als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO sowie als Mischbaufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 Bau NVO darstellt. Die aktuelle Bauleitplanung mit der Festsetzung eines Mischgebietes (MI) im südlichen Bereich des Gebietes anstelle einer Grünfläche weicht von den zeichnerischen Festsetzungen des Flächennutzungsplanes leicht ab. Da mit der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes eine Maßnahme der Innenentwicklung verfolgt wird und die städtebauliche Entwicklung hiervon nicht beeinträchtigt wird, ist gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Für das Plangebiet gelten derzeit die Bestimmungen des Bebauungsplans Nr. O 24, einschließlich der 1. Änderung. Hier nach wird im westlichen Bereich ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel festgesetzt. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5 ist eine eingeschossige Bauweise zulässig. Zudem sind eine abweichende Bauweise (a) und eine max. Gebäudehöhe von 12,00 m festgesetzt. Die unmittelbar östlich und südöstlich angrenzenden Bereiche werden als Mischgebiet (MI) dargestellt und die restlichen Grundstücke entlang der Schubertstraße (Planstraße A) sowie der Gluckstraße (Planstraße B) als Allgemeines Wohngebiet (WA) bezeichnet. Während für das östlich des Sondergebietes liegende Mischgebiet die eingeschossige und offene Bauweise (o) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5 gilt, wird für das südöstlich befindliche Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 festgesetzt. Zusätzlich wird in diesem Bereich die Anzahl der max. zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohneinheiten begrenzt. Die Regelungen zur Bauweise und Geschossigkeit entsprechen den Festsetzungen innerhalb des anderen Mischgebiets. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine eingeschossige und abweichende Bauweise (a) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 zulässig. Auch hier sind nur zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Innerhalb des Mischgebietes und des Wohngebietes im Nahbereich der Emder Straße werden Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen getroffen. Für den Bereich der 2. Änderung gelten differenzierte örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dachformen und –farben sowie der Fassadenfarben und –materialien.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. O 24 umfasst die östlich liegenden Flächen der Tergaster Str. (K 7).

Mit Rechtswirkung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. O 24 treten die vorher wirksamen Festsetzungen der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. O 24 für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. O 24 außer Kraft.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 15 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Änderung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. O 24 wird aufgrund des geringen Planumfangs im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von ≤ 20.000 m² sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet ist jedoch kleiner als 20.000 m², so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet. Gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB wird von einem Umweltbericht abgesehen.

Es werden jedoch im Ursprungsplan planungsrechtlich festgelegte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (Räumstreifen) überplant. Aufgrund der Bedeutung des Grabens für die Entwässerung des Bebauungsplangebietes O 24 als auch für die Entwässerung des sogen. Musikerviertels ist es erforderlich, dass der Graben regelmäßig gereinigt wird. Sofern die Anpflanzung realisiert werden würde, wäre der Graben nur noch von der östlichen Seite aus zu räumen. Der Grundstückseigentümer des dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstücks wird eine Inanspruchnahme der Fläche für die Räumung nicht gestatten. Damit wäre eine kontinuierliche Grabenräumung nicht gewährleistet. Aus diesem Grund ist es erforderlich entlang des Grabens eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von ca. 3,00 m als Räumstreifen festzusetzen. Einer Gewässerunterhaltung und somit einer schadlosen Entwässerung gibt die Gemeinde hier einen Vorrang gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Eingrünung des geplanten Wohngebietes in die frei Landschaft. Da im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. O 24 diese Flächen mit dem Kompensationsbedarf der geplanten Eingriffe verrechnet wurden, ist dieser Bereich in einem Verhältnis von 1:1 zu verlagern und extern zu kompensieren. Die Kompensation dieses Eingriffs erfolgt auf den Flurstücken 15/139 u. 16/46 der Flur 4 Gemarkung Veenhusen.

Im Flächennutzungsplan ist die Entwicklung Oldersums hauptsächlich in östlicher Richtung des Baugebietes vorgesehen, so dass die Erweiterung des Baugebietes in Zukunft nur nach Osten möglich ist. Dadurch wäre die vorgesehene Ortsrandbegrünung an dieser Stelle auf Dauer gesehen nicht sinnvoll. Aber um vorübergehend eine Eingrünung des jetzigen Ortsrandes zu erhalten, wird ein 2,5 m breiter Anpflanzstreifen mit Einzelbäumen vorgesehen, die bei einer Erweiterung des Baugebietes als Siedlungsgrün erhalten bleiben soll.

4.2 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist durch auftretende Verkehrslärmimmissionen der Emder Straße (Landesstraße L 2) und der Tergaster Straße (Kreisstraße K 7) betroffen. Diese können zu Konfliktsituationen mit der vorhandenen und der geplanten Wohnnutzung und auch der gewerblichen Nutzung (Büroräume) innerhalb des festgesetzten Mischgebietes führen. Das Büro ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, hat im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. O 24 die Straßenverkehrsimmissionen untersucht (Stand: 11.08.2006). Als Beurteilungsgrundlage wurden u.a. die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau und die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) herangezogen und als Prognosehorizont wurde das Jahr 2020 angenommen. Angesichts der geringfügigen Änderungen des Bebauungsplanes sowie die Aktualität des Ursprungsplanes werden diese Beurteilung bzw. die hieraus abgeleiteten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. O 24 auch weiterhin zu Grunde gelegt.

Das Gutachten verdeutlicht, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. O 24 im Nahbereich der Straßen Überschreitungen der für Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete gültigen schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 von 60 dB(A) tagsüber/50 dB(A) nachts (MI) bzw. 55 dB (A) tagsüber/45 dB(A) nachts (WA) zu erwarten sind. Dementsprechend wurden passive Schallschutzmaßnahmen wie die Verstärkung von Außenbauteilen der Gebäude (Wände, Fenster, Dächer, Lüftung etc.) innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV gem. DIN 4109 sowie Festsetzungen zur Anordnung der Außenbe-

gesetzt. Für das neu festgesetzte Mischgebiet werden dementsprechend die Festsetzungen des Ursprungsplanes (Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinnes des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB) berücksichtigt:

- Einhaltung der resultierenden Schalldämm-Maße für Außenbauteile innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV gem. DIN 4109 bis zu einem Abstand von 50 m, ausgehend von der Fahrbahnmitte (Einhaltung des Orientierungswertes gem. DIN 18005 im 1.OG, Beurteilungspegel: 50 dB(A) nachts),
- Festsetzung schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen für Schlafräume bis zu einem Abstand von 50 m, ausgehend von der Fahrbahnmitte (Beurteilungspegel: 50 dB(A) nachts gem. Schallgutachten im 1.OG), alternative Lüftungsmöglichkeit über lärmgewandte oder zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten,
- Anordnung von Außenwohnbereichen (z.B. Terrassen, Balkone) nur auf der lärmabgewandten Fassadenseite bzw. mit zusätzlicher Abschirmung (z.B. Lärmschutzwand) bis zu einem Abstand von 35 m, ausgehend von der Fahrbahnmitte (Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 in 2 m Höhe, Beurteilungspegel: 60dB(A) tagsüber).

Die Festsetzungen gelten demnach für einem Bereich bis zu 50 m, ausgehend von der Straßenmitte der Emder Straße (L 2). Da das o.g. Mischgebiet und das Sondergebiet innerhalb dieses Bereiches liegen, gelten diese Festsetzungen für die beide Gebiete innerhalb des Änderungsbereiches, denn nur so können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB sichergestellt werden.

4.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen.

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 dem Archäologischen Dienst der ostfriesischen Inseln 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.

4.4 ALTABLAGERUNGEN UND BODENSCHUTZ

Im Plangebiet sind dem Landkreis Leer erfasste Altablagerungen (ehemalige Deponien) bzw. Altstandorte (z.B. stillgelegte Betriebsgrundstücke) nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Bodenverunreinigungen auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutzbehärde zu benachrichtigen. Aufgrund der genannten Vornutzung (Grünland) liegen mir für das Plangebiet keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung vor.

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 Bodenverände-

rungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Bevor im Rahmen einer Baumaßnahme Bodenmaterial ausgehoben wird, ist zunächst zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, zumal die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) anfallender Aushubmengen von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Auf der Grundlage der Vorerkundung ist zu entscheiden, ob analytische Untersuchungen erforderlich werden. Gegebenenfalls kann dieser Belang gemeinsam mit evtl. vorgesehenen Baugrunduntersuchungen abgedeckt werden.

Evtl. anfallender unbelasteter Bodenaushub darf am Herkunftsort sowie außerhalb des Herkunftsortes' im Landschaftsbau (z. B. Flächenauffüllungen) oder Technischen Bauwerken (z. B. Lärmschutzwall) uneingeschränkt verwendet werden, sofern der Boden aufgrund der Bodenart für die geplante Verwertungsmaßnahme geeignet ist und die Anforderungen der LAGA Richtlinie' M 20 sowie der Bundesbodenschutzverordnung dabei eingehalten werden. Verwertungsmaßnahmen unterliegen ggfls. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde vorab abzustimmen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmateriall für geplante Verfüllungen I Aufschüttungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtliniel) M 20.

4.5 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Im Bauleitplanverfahren zum rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. O 24, einschließlich der 1. Änderung, wurden die Belange der Landwirtschaft berücksichtigt. Mit der vorliegenden Planung wird ausschließlich eine Teilfläche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. O 24, von einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" in ein Mischgebiet umgewandelt. Das Baugebiet rückt demnach nicht näher an bestehende landwirtschaftliche Betriebe in der Umgebung des Plangebietes heran. Eine Erhöhung der Schutzansprüche gegenüber Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung wird demnach nicht begründet. Insofern ist nicht von einer Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit von landwirtschaftlichen Betrieben durch die Bebauungsplanänderung auszugehen.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden mit Wirtschaftsdüngern in ortsüblicher Weise und nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gedüngt. Die hierdurch entstehenden, eventuell auftretenden Geruchsimmissionen sind im ländlichen Raum im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Die Bewirtschaftung bzw. die Erreichbarkeit der Flächen wird auch weiterhin gewährleistet.

5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Wie bereits anfangs erwähnt, ist das städtebauliches Planungsziel dieser Bauleitplanung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um eine sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit für den zentralen Ortsbereich Oldersum zu ermöglichen. Hierzu erfolgen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. O 24 folgende Änderungen:

- Im Sondergebiet „Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO soll zukünftig die Möglichkeit gegeben sein, Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke wie beispielsweise eine Arztpraxis und Dienstleistungen

zur Verfügung stellen zu können. Damit kann entsprechend auf die leicht veränderte Nachfrage bei der dortigen Angebotsstruktur reagiert werden. Aus diesem Grund wird die Zweckbestimmung „Einzelhandel" um die Begriffe „Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie Dienstleistungen" erweitert.

- Die vorhandene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" wird im Zuge der geplanten Nachverdichtung als Mischgebiet festgesetzt.
- Die Traufhöhenbeschränkung im Plangebiet wird aufgehoben, um zukünftige, moderne, nachfrageorientierte und zeitgemäße Bauformen zu ermöglichen.
- Im innenliegenden Bereich, im WA $_2$, wird die Grundflächenzahl auf 0,4 angehoben. Damit wird der veränderten Nachfrage an modernen Bauformen wie z.B. Hausgruppen und Doppelhäuser Rechnung getragen. Gleichzeitig kann dies damit begründet werden, dass damit eine Abstufung des Verdichtungsgrades zu den umliegenden Bereichen erfolgt und somit ein Einfügen des Plangebiets in die vorhandene Siedlungsstruktur gewährleistet werden kann.
- Die bislang als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen" festgesetzte Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Zweckbstimmung wird beibehalten. Damit wird die durchgehende maschinelle Räumung des angrenzenden Grabens gewährleistet, ohne dass die Grundstückseigentümer diese Fläche bebauen oder bepflanzen.
- Zur Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft nach Osten wird westlich des Räumstreifens eine 2,5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. je Grundstück sind zwei Einzelbäume (Säuleneiche, Quercus robur Fastigiata, Qualität: 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm) mit seitlichem Grenzabstand von mind. 5,00 m bei einem Reihenabstand von mind. 9,00 m mittig der Pflanzfläche anzupflanzen.

Die weiteren geltenden Bestimmungen des Ursprungsplanes Nr. O 24, einschließlich der 1. Änderung, werden für den Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes O 24 unverändert übernommen.

Hinsichtlich der Erläuterung der Inhalte dieser Festsetzungen wird auf die entsprechenden Kapitel in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. O 24 und der 1. Änderung verwiesen.

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

❑ ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit dem angestrebten Entwicklungsziel der Sicherung der vorhandenen Wohngebiete und der Abrundung des Ortsrandes.

❑ MISCHGEBIET

Zum Zwecke der Nachverdichtung wird die ehemals festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" als Mischgebiet (MI $_1$) ausgewiesen. Zusätzlich wird ein kleinerer Bereich nördlich der Gluckstraße ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt (MI $_2$). Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und dem Umfeld angepasste Entwicklung zu fördern, sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete die zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 - BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) gem. § 6 (3) BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

❑ SONDERGEBIET „EINZELHANDEL/ANLAGEN FÜR GESUNDHEITLICHE ZWECKE/DIENSTLEISTUNGEN

Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. O 24 ist die Schaffung von Flächen für Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke wie z.B. eine Arztpraxis, etc., um der veränderten Nachfrage innerhalb der Versorgungsstruktur des Gebietes Rechnung zu tragen. Zudem werden die Angebotsmöglichkeiten für Dienstleistungen durch die Erweiterung der Zweckbestimmung legitimiert. Mit der Erweiterung der Angebotsstruktur steht einer zukunftsfähigen Quartiersentwicklung nichts entgegen.

Entsprechend der aktuellen Nutzung und den erläuterten Planungszielen wird im Zuge der 2. Änderung Nr. O 24 innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel / Anlagen für gesundheitliche Zwecke / Dienstleistungen" (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen werden wie folgt geregelt:

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel / Anlagen für gesundheitliche Zwecke / Dienstleistungen" gem. § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Lebensmittelanteil und integrierten Shops sowie Drogeriemärkte bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.700 m²,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie Dienstleistungsunternehmen (wie z.B. Banken und Versicherungen) mit einer Nutzfläche von max. 300 m².

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Entsprechend der Planungskonzeption wird in dem Allgemeinen Wohngebieten 1 (WA1) einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. In diesen Bereichen soll sich eine lockere Bebauung entwickeln können. Im zentralen Bereich, im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verdichte Wohnbebauung zu schaffen. Diese Festsetzungen zur GRZ finden sich auch in den Mischgebieten (MI_1 und MI_2) wieder. Zum Plangebietsrand ist eine lockerere Bebauung angedacht und zum Inneren wird eine verdichte Bebauung ermöglicht.

Die Traufhöhenbeschränkung wird im Zuge der 2. Änderung für das gesamte Plangebiet aufgehoben. Damit können auch moderne und zeitgemäße Bauformen (z. B. Toscana-Häuser) realisiert werden.

5.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Rahmen des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Dies erfolgt in Anlehnung an die vorhandene Bebauung im Bereich des SO und dem Ziel, bei einer neuen Bebauung einen möglichst großen Entwicklungsspielraum zu haben.

Die Baugrenzen werden im Plangebiet überwiegend gem. § 23 (3) BauNVO mit einem Abstand zur Straßenverkehrsfläche von 3,0 m festgesetzt. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden hierbei so dimensioniert, dass ein möglichst großer Spielraum zur städtebaulichen Verdichtung geschaffen wird.

Im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. O 24 wird die Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO innerhalb des Plangebietes in den Allgemeinen Wohngebieten als abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise in den Allgemeinen Wohngebieten sind Einzelhäuser mit einer maximale Gebäudelänge von 18,0 m zulässig. Innerhalb der Mischgebiete gilt die offene Bauweise (o). Innerhalb der Mischgebiete können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet werden, sofern deren Länge höchstens 50,00 m beträgt. Innerhalb des Sondergebietes gilt ebenfalls eine abweichende Bauweise, nur das hier Gebäude mit einer Länge von maximal 60,0 m zulässig sind.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA_1) sind nur Einzelhäuser zulässig. Im zentralen Bereich, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA_2) sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. Diese Festsetzung entspricht dem Planungsziel zur Schaffung von verdichteten Bauformen in diesem Bereich des Ortes.

5.4 GRÜNFLÄCHEN

Entlang der Gräben werden im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 15 öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Diese dient als Gewässerräumstreifen zur notwendigen Gewässerunterhaltung. Der Gewässerräumstreifen ist von jeglicher Bebauung und Anpflanzung frei zu halten.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

❑ VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die Anbindung des Plangebietes an die überregionalen Strukturen erfolgt über die Tergaster Straße (K 7) und die Emder Straße (L 2). Die innere Erschließung des Plangebietes wird über die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen (Schubert- und Gluckstraße) im Bebauungsplan Nr. O 24 gesichert.

❑ 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). Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen unterschiedliche Leitungen (Mittelspannungskabel sowie TK-Leitung) auch über private Grundstücke. Bei den angesprochenen Leitungen handelt es sich um innerörtliche Versorgungsleitungen, die keine übergeordnete Versorgungsfunktion aufweisen. Der Leitungsverlauf wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Eine Berücksichtigung der Leitungstrassen bzw. eine eventuelle Verlegung erfolgt im Rahmen des konkreten Bauvorhabens auf den betroffenen Grundstücken.

❑ 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

Für die Ableitung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes O 24 (Ursprungsplan) wurde im Auftrag der Gemeinde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch die Kremer-Klärgesellschaft, Hesel, erarbeitet. Die Inhalte des Konzeptes wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung des Entwässerungsentwurfes wurde am 24.08.2006 nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange durch den Landkreis Leer erteilt. Durch die vorliegende, kleinteilige Änderung des Bebauungsplanes wird das o. g. Konzept nicht beeinflusst. Gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen werden rechtzeitig beantragt.

❑ FERNMELDETECHNISCHE VERSORGUNG

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter. Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen entlang der Emder Straße (Landesstraße 2) im Böschungs- bzw. im Grabenbereich Leitungskabel der Deutschen Telekom AG. Diese werden im Rahmen jedes konkreten Bauvorhabens berücksichtigt.

❑ SONDERABFÄLLE

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

❑ BRANDSCHUTZ

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

7.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes wurden angesichts der zentralen Lage des Plangebietes innerhalb des sensiblen Ortskerns Oldersums für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes differenzierte örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dachformen und –farben sowie der Fassadenfarben und –materialien getroffen (vgl. Begründung zum Ursprungsbebauungsplan). Die örtlichen Bauvorschriften werden im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. O 24 ebenfalls angepasst. Städtebauliche Fehlentwicklungen werden so nachhaltig vermieden.

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),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NAGBNatSchG (Nieders. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. O 24 erfolgte im Auftrage der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro:

Diekmann & Mosebach
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 9 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40

DATUM: 03. DEZEMBER 2014

DIPL.-ING. O. MOSEBACH

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gem. Ratsbeschluss vom **11. Dezember 2014** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 18. DEZEMBER 2014

GEMEINDE MOORMERLAND 10 LDKR. LEER

BÜRGERMEISTERIN

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

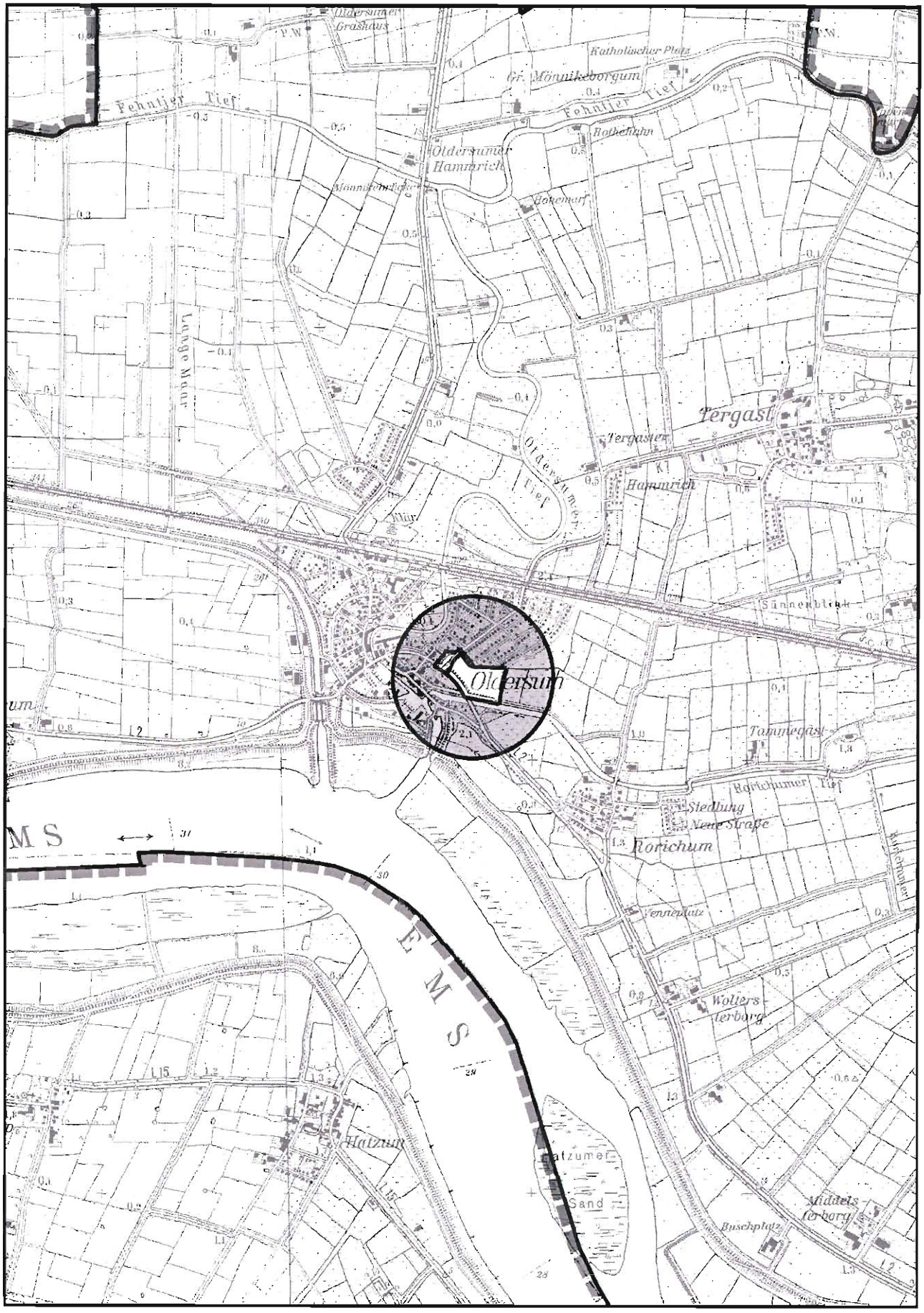


ABB. 2 : AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999 MIT DEN RECHTSWIRKSAMEN 2. U. 22. FNPLAN-ÄNDERUNG, MAßSTAB 1 : 5.000

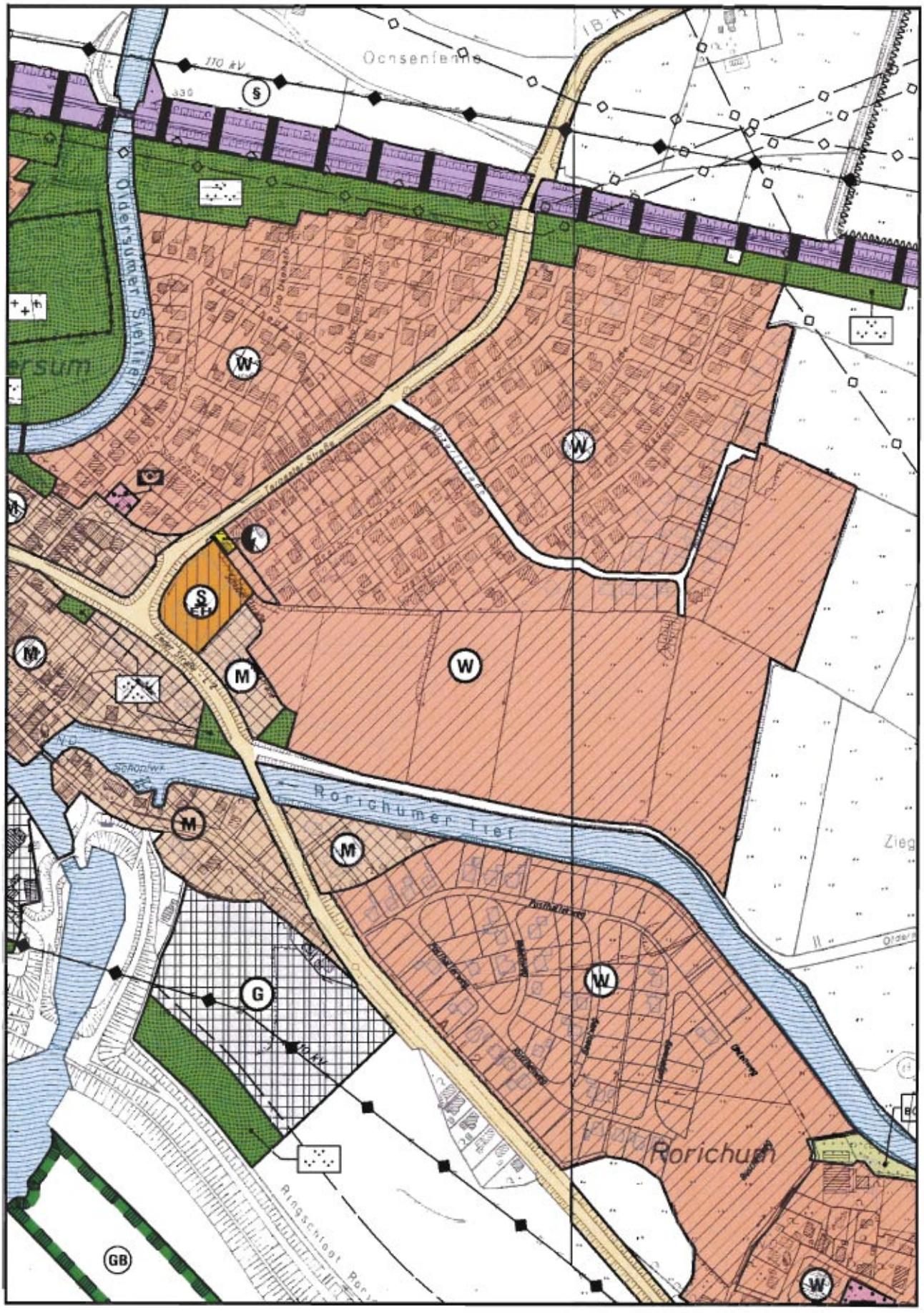


ABB. 3 : ÜBERSICHTSPLAN ZUR VERLAGERTEN KOMPENSATIONSFLÄCHE

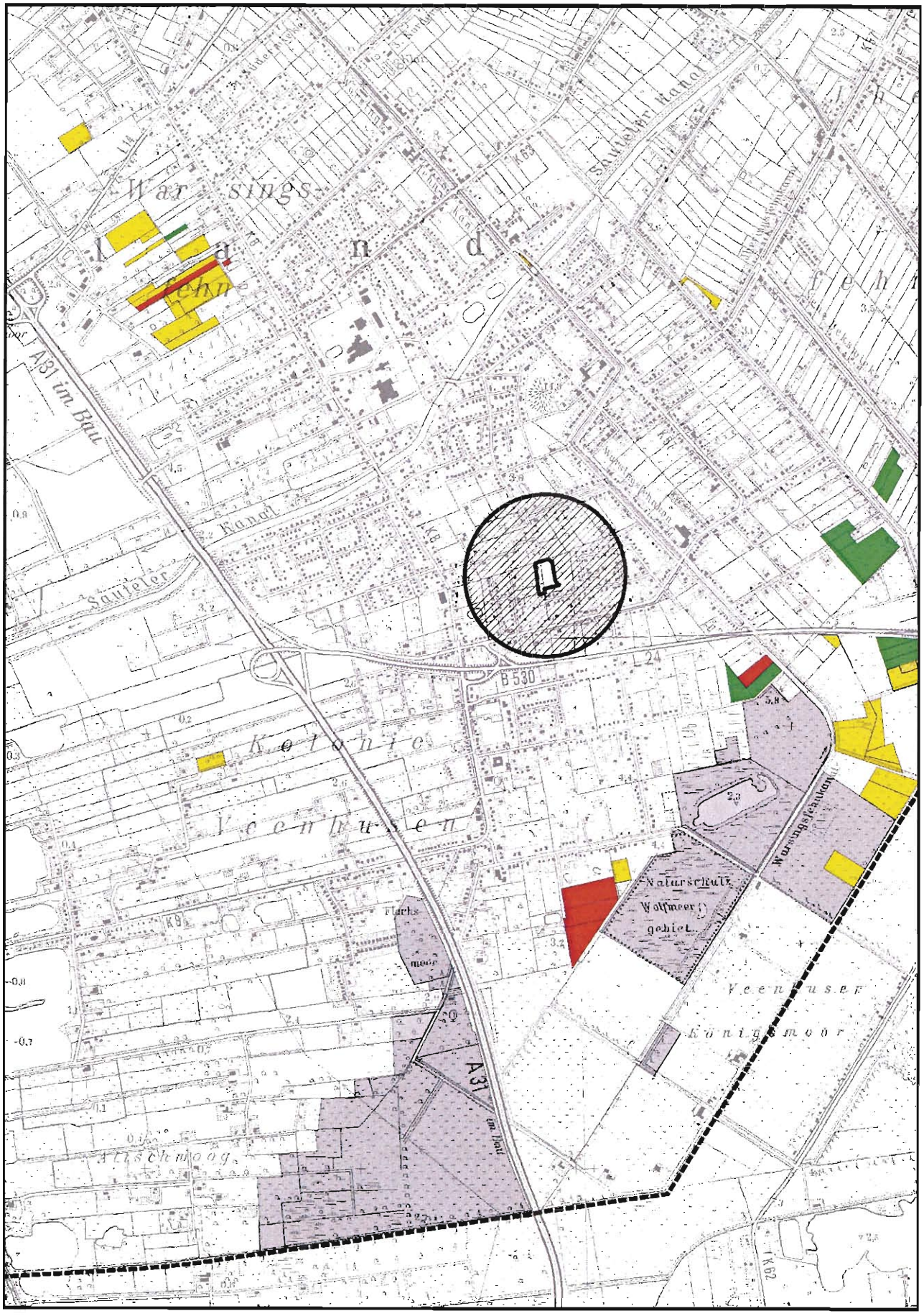


ABB. 4 : VERLAGERUNG DER KOMPENSATIONSFLÄCHEN ERFOLGT AUF DEN FLURSTÜCKEN 15/139 U. 16/46 DER FLUR 4 GEMARKUNG VEENHUSEN (441 M²).

