Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. O 24
1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG (§ 13A BAUGB)

ORTSCHAFTEN OLDERSUM

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM : RASTEDE, MÄRZ 2011

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Str. 211 - 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 2

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE 2

3.1 LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM, REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM 2

3.2 VORBEREITENDE / VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG 2

3.3 WEITERE PLANUNGEN 3

3.4 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES 4

3.5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / EINGRIFFSREGELUNG 4

3.6 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES 4

3.6.1 LÄRMIMMISSIONEN (STRAßENVERKEHR) 4

3.6.2 LÄRMIMMISSIONEN, AUSGEHEND VON DER NUTZUNG ALS SONDERGEBIET 5

3.7 ALTABLAGERUNGEN 6

3.8 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT 6

4.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 6

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 6

4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 8

4.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNEINHEITEN 8

4.4 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN 9

4.4.1 STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN 9

4.4.2 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG 9

4.4.3 BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN 9

4.4.4 SICHTFELDER 9

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 10

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 11

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE 11

7.1 RECHTSGRUNDLAGEN 11

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 : Übersichtsplan zum Plangebiet, Maßstab : 1 : 25 000 14

Abb. 2 : Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1999 mit den rechtswirksamen 2. u. 22. FNPlan-Änderung, Maßstab 1 : 5.000 15

1.0 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. O 24 angesichts einer geänderten Planungskonzeption für den Versorgungsstandort im Einmündungsbereich der Tergaster Straße (K 7) in die Emder Straße (L 2) zu modifizieren und demnach die 1. 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 und besitzt derzeit Rechtswirksamkeit. 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. Dieses grundlegende Entwicklungsziel soll auch im Rahmen der weiteren Planung verfolgt werden.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist eine Modifizierung der Planungskonzeption für das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel". Die ursprüngliche vorgesehene Anordnung eines Gebäudes für den Einzelhandel (Verbrauchermarkt) mit ergänzendem Versorgungsangebot in kleineren, integrierten Ladeneinheiten wird grundsätzlich weiter verfolgt. Entsprechend der im Rahmen des Ursprungsplanung erstellten raumordnerischen Beurteilung wird die Verkaufsflächengröße auf maximal 1.700 m² für Einzelhandelsbetriebe mit entsprechender Sortimentsauswahl beschränkt sowie die Ansiedlung eines Dienstleistungsunternehmens mit 300 m² Nutzfläche zugelassen. Angesichts einer geänderten Flächenkonzeption für das Areal wird zur Realisierung des Planungsziels eine Vergrößerung der bisherigen Sondergebietsfläche zur Schaffung des notwendigen Gestaltungsspielraums notwendig. Gleichzeitig wird das oben beschriebene Planungsziel der Nutzungsabstufung auch weiterhin berücksichtigt. Dementsprechend wird das südöstlich der Planstraße A (Gluckstraße) gelegene Grundstück in Übereinstimmung mit den Festsetzungen für die Flächen entlang der Emder Straße in ein Mischgebiet (MI) umgewandelt. Angesichts der zentralen, gut erschlossenen Lage kann hier eine sinnvolle Ergänzung des Versorgungsstandortes stattfinden.

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" gem. § 11 BauNVO in seiner Ausdehnung bis zur Einmündung der Gluckstraße (Planstraße A) in die Schubertstraße (Planstraße B) um ca. 0,19 ha erweitert. In Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird hierdurch eine größere Flexibilität bei der Planung des Versorgungsstandortes gewährleistet. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Bauweise, Gebäudehöhe) bleiben bestehen. Das Grundstück östlich der Gluckstraße wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Art und Maß (Bauweise, Trauf- und Firsthöhe, Anzahl der Wohnungen) entsprechen überwiegend denen für die Mischgebiete entlang der Emder Straße, lediglich die Grundflächenzahl (GRZ) wird hier zur sinnvollen Ausnutzung auf GRZ = 0,5 erhöht. Die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan Nr. 0 24 bleiben auch weiterhin für den Änderungsbereich gültig. Insofern wird über die vorliegende Bauleitplanung eine sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit für den zentralen Ortsbereich Oldersums geschaffen.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Kartenmaterial

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

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Osten der Ortschaft Oldersum im Einmündungsbereich der Tergaster Straße (K 7) in die Emder Straße (L 2). Der exakte Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Die Flächen innerhalb des 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 von der Schubertstraße (Planstraße A innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes 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 O 24 verläuft ein größerer Gewässerzug, das Rorichumer Tief.

3.0 Planerische Vorgaben und Hinweise

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan 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, Regionales Raumordnungsprogramm

Der Bebauungsplan Nr. O 24 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 2008 des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen Rechtswirksamkeit. Hierin werden keine abweichenden Aussagen zum Plangebiet getroffen.

3.2 Vorbereitende / verbindliche Bauleitplanung

In der rechtswirksamen 2. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2004 wird der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. O 24 als Sonderbaufläche (S) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO sowie als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die aktuelle Bauleitplanung mit der Erweiterung des Sondergebietes (SO – Einzelhandel) sowie der Festsetzung eines Mischgebietes (MI) im östlichen Bereich weicht von den zeichnerischen Darstellungen des Flächennutzungsplanes leicht ab. Da mit dem Be-

bauungsplan eine Maßnahme der Innenentwicklung verfolgt 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.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt derzeit der Bebauungsplan Nr. O 24 Rechtswirksamkeit. Hier wird im westlichen Bereich ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" festgesetzt. Bei einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 ist eine eingeschossige Bauweise zulässig. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen bis zu 60 m möglich. Die Gebäudehöhe wird auf max. 12,00 m festgesetzt, die Oberkante des Fertigfußbodens ist mind. in 0,40 m Höhe anzulegen. Der unmittelbar östlich angrenzende Bereich wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt, während das südöstlich an die Gluckstraße (Planstraße B) grenzende Grundstück als Allgemeines Wohngebiet (WA) bezeichnet wird. Innerhalb beider Gebiete ist bei einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 eine eingeschossige, offene Bauweise zulässig. Die Gebäudehöhe wird über die Trauf- und Firsthöhe (TH ≥ 3,90 m, FH ≤ 9,00 m) bestimmt. Die Oberkante des Fertigfußbodens beträgt auch hier mind. 0,40 m. Zulässig sind nur zwei Wohneinheiten je Wohngebäude. Innerhalb des Mischgebietes im Nahbereich der Emder Straße sowie des Wohngebietes werden Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen getroffen. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten differenzierte örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dachformen und –farben sowie der Fassadenfarben und –materialien.

In der 2. Flächennutzungsplanänderung wurden die Standortentscheidung und das Erfordernis zur Aufstellung der Bauleitplanung (Sicherung der Versorgungsfunktion, Bereitstellung von Flächen für den zeitgemäßen Lebensmitteleinzelhandel, Entwicklung von Wohnbauland) ausführlich begründet. Die privaten und öffentlichen Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen, das Kongruenz- und Integrationsgebot sowie die raumordnerischen Vorgaben wurden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. Die in einer raumordnerischen Beurteilung zur Verlagerung bzw. Neuansiedlung von Einzelhandel in Oldersum (s. Kap. 4.1) getroffenen Aussagen (Entwicklung von Einzelhandel entsprechend der Versorgungsfunktion Oldersums für die umliegenden Orte Tergast, Rorichum, Gandersum, integrierte städtebauliche Lage) bestätigen dies. Die raumordnerische Beurteilung bezieht sich auf die Verlagerung des Spar- sowie des Schlecker-Marktes aus dem innerörtlichen Bereich. Eine Verlagerung des Schlecker-Marktes ist derzeit beabsichtigt, die Spar-Kette hat sich zwischenzeitlich von dem innerörtlichen Standort zurückgezogen. Der Markt wird derzeit vom Inhaber als Filiale einer anderen Lebensmittelkette betrieben. Im Rahmen der damaligen Bauleitplanung wurde eine städtebauliche Untersuchung zur Erweiterungsfähigkeit des innerörtlichen Einzelhandelsstandortes erarbeitet. Dementsprechend wurden die städtebaulichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geprüft. Das Ergebnis der Untersuchung besagt, dass eine Erweiterung angesichts der gesetzlichen Regelungen nicht möglich ist. Seitens der Gemeinde erfolgt keine absichtliche Einschränkung. Um der Versorgungsfunktion Oldersums Rechnung zu tragen, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, angesichts der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten im Ortszentrum Flächen für einen zeitgemäßen, modernen Markt an einem integrierten städtebaulichen Standort planungsrechtlich vorzubereiten. Die Interessen eines einzelnen Gewerbetreibenden im Ort werden hier dem oben beschriebenen, öffentlichen Belang (u. a. Sicherung der Versorgungsfunktion) vorgezogen. Im Rahmen des damaligen Bauleitplanverfahrens erfolgte ein Prüf- und Moderationsverfahren im Zuge der interkommunalen Vereinbarung zur regionalen Einzelhandelskooperation. Negative Stellungnhmen wurden seitens der Beteiligten nicht abgegeben.

3.3 Weitere Planungen

Nach Aufstellung des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. O 24) wurde zur Stärkung der dörflichen und ländlichen Siedlungsstruktur ein Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK Region östlich der Ems)

entwickelt. Die hierin formulierten Inhalte (z. B. Stärkung des regional ortsansässigen Einzelhandels) widersprechen nicht den Inhalten der vorliegenden Planung. Angesicht des Plancharakters einer Angebotsplanung besteht aus planungsrechtlicher Sicht keine Einflussmöglichkeit auf die Ansiedlung bestimmter Firmen.

Die Inhalte der bestehenden Dorferneuerungsplanung Oldersum als Grundlage für die Förderung von Maßnahmen nach der Richtlinie zur Gewährung von Zuwendungen zur integrierten ländlichen Entwicklung ZILE konzentriert sich insbesondere auf gestalterische Maßnahmen und widerspricht nicht dem durch die Gemeinde beschlossenen Einzelhandelsstandort.

3.4 Belange des Denkmalschutzes

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

3.5 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. O 24 wird aufgrund des geringen Planumfanges im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Innerhalb des Plangebietes sind folgende Grundflächen gem. § 19 BauNVO zulässig:

Baugebiet	Flächengröße	GRZ	Zulässige Grundfläche
SO (Sondergebiet „Einzelhandel")	5.900 m²	GRZ = 0,5	2.950 m²
MI (Mischgebiet)	697 m²	GRZ = 0,5	349 m²
Gesamt	6.597m²		3.299 m²

Die zulässige Grundfläche ist somit 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.

3.6 Belange des Immissionsschutzes

3.6.1 Lärmimmissionen (Straßenverkehr)

Der Geltungsbereich der 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). Die Beurteilungsgrundlage wurden u. a. die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) herangezogen, als Prognosehorizont wurde das Jahr 2020 angenommen. Angesichts der geringfügigen Änderungen des Bebauungsplanes sowie

der 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. 0 24 im Nahbereich der Straßen Überschreitungen der für Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete gültigen schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 von 60 dB(A) tags/50 dB(A) nachts (MI) bzw. 55 dB(A) tags/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 Außenbereiche verbindlich festgesetzt. Diese wurden für die Baugebiete (Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet) entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit in unterschiedlichen Bereichen, ausgehend von der Lärmquelle, festgesetzt. Für das jetzt festgesetzte Mischgebiet werden dementsprechend die Festsetzungen des Ursprungsplanes (Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 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 lärmabgewandte 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: 60 dB(A) tags).

Die Festsetzungen gelten demnach für einen Bereich bis zu 50 m, ausgehend von der Straßenmitte der Emder Straße (L 2). Da das o. g. Mischgebiet in einem Abstand von mind. 51 m hierzu liegt, sind diese Festsetzungen für die Mischgebietsflächen (MI) innerhalb des Änderungsbereiches nicht notwendig. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 (6) BauGB werden somit sichergestellt.

3.6.2 Lärmimmissionen, ausgehend von der Nutzung als Sondergebiet

Innerhalb des Geltungsbereiches können Emissionen aus der Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" ausgehen. Seitens der Gemeinde Moormerland wurde im Rahmen der Ursprungsplanung (Bebauungsplan Nr. O 24) die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes an diesem Standort mittels eines Gutachtens (ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen) überprüft. Angesichts des Plancharakters (Angebotsplanung) wurde hier eine typische Anlage beurteilt, wobei –soweit möglich- alle relevanten Aspekte (Kunden- bzw. Lieferverkehr, Kühlaggregate etc.) berücksichtigt wurden. Aus den Ergebnissen wird ersichtlich, dass die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes unter Berücksichtigung der Schutzansprüche umliegender Nutzungen aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich möglich ist. Mit der Erweiterung des Sondergebietes (SO) wird ausschließlich die Ausdehnung des Gebietes in Richtung Osten vergrößert, so dass eine geänderte Flächenorganisation bzw. Nutzungskonstellation ermöglicht wird. Die zulässige Verkaufsflächengröße bleibt weiterhin beschränkt. Dementsprechend ist nicht davon auszugehen, dass sich relevante Änderun-

gen der oben beschriebenen Parameter (Verkehre, technische Anlagen) ergeben werden, so dass die grundsätzlichen Verträglichkeit an dem Standort weiterhin angenommen werden kann.

Angesichts des Plancharakters als Angebotsplanung ist eine konkrete Prognose der zu erwartenden Schallimmissionen und die Ermittlung eventuell erforderlicher Schutzmaßnahmen erst im Rahmen des tatsächlichen Vorhabens im Zuge der Genehmigungsplanung zu erstellen. Die Einhaltung der erforderlichen Schutzansprüche der angrenzenden Wohnnutzung ist in diesem Zusammenhang gem. TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm) betriebsbezogen nachzuweisen. Die TA Lärm bezieht sich hierbei auf die durch den Betrieb verursachten Immissionen (u. a. Anlieferungsarbeiten, Anlieferungsverkehr, Klima- und Kühlgeräte, Parkverkehr) während der Tag- und Nachtzeit. Evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen sind ebenfalls in diesem Rahmen zu bestimmen.

3.7 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes 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 zu benachrichtigen.

3.8 Belange der Landwirtschaft

Im Bauleitplanverfahren zum rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. O 24 wurden die Belange der Landwirtschaft berücksichtigt. Mit der vorliegenden Änderung wird ausschließlich eine Teilfläche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. O 24 von einem Mischgebiet (MI) in ein Sondergebiet „Einzelhandel" bzw. von einem Wohngebiet (WA) in ein Mischgebiet (MI) umgewandelt. Das gesamte 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.

4.0 Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

❑ SONDERGEBIET „EINZELHANDEL" (SO-EINZELHANDEL)

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird entsprechend den Inhalten des Ursprungsplans, zur Stärkung der Versorgungsfunktion der Ortschaft Oldersum ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO im

Sinne einer Angebotsplanung festgesetzt und in Richtung Osten erweitert. Neben einer modernen Anordnung von Verkaufsflächen wird auch eine leichte Abwicklung des Park- und Anlieferverkehrs angestrebt, so dass insgesamt komfortable und entwicklungsfähige Einkaufsmöglichkeiten in zentraler Ortslage entstehen.

Das ursprüngliche Planungskonzept des Bebauungsplanes Nr. O 24, die Entwicklung eines Einzelhandelsbetriebes mit weiteren Produktpaletten in kleinen Nutzungseinheiten zur Versorgung des Ortes wird grundsätzlich beibehalten. Mit der Erweiterung des Baugebietes in östlicher Richtung soll eine großzügigere Flächenorganisation bzw. eine veränderte Nutzungskonzeption ermöglicht werden. So wird veränderten Aufteilungskonzeptionen des Gebietes (Gebäude, Stellplatzflächen) über die Bereitstellung ausreichender Flächengrößen Rechnung getragen und eine flexible Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht. Nachbarschützende Belange werden durch die Inhalte der Planung nicht berührt.

Die Auswirkungen auf die örtlichen Versorgungsstrukturen wurden bei der Aufstellung des Ursprungsplans in einer raumordnerischen Beurteilung durch den Landkreis Leer als Behörde für die Regionalplanung im Rahmen eines konkreten Einzelfalles, das ursprünglich an dieser Stelle geplant war, untersucht (Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandels-Großprojekten; hier: Neuansiedlung eines Spar-Marktes mit Schlecker-Markt und Backshop in Oldersum, Gemeinde Moormerland, AZ III/61.15 RO 671 / 2006). Bei dem beurteilten Einzelhandelsbetrieb handelt es sich um einen Lebensmittelmarkt mit integriertem Drogeriemarkt und Backshop. In der raumordnerischen Beurteilung wurde festgestellt, dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen durch dieses Einzelhandelsprojekt bei Einhaltung einer Nettoverkaufsfläche von 1.700 m² nicht beeinträchtigt werden. Die Inhalte dieser raumordnerischen Beurteilung werden über eine entsprechende Festsetzung gesichert. Demnach ist eine maximale Verkaufsfläche von 1.700 m² für Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Lebensmittelanteil und integrierten Shops sowie Drogeriemärkte zulässig . Zusätzlich wird innerhalb des Sondergebietes die Ansiedlung eines Dienstleistungsunternehmens (Bank, Versicherung) mit einer Nutzfläche von max. 300 m² zugelassen. Da es sich nicht um einen Einzelhandelsbetrieb handelt, wird die oben angegebene maximale Verkaufsfläche hierdurch nicht berührt. Angesichts dieser verbindlichen Festsetzungen sind raumordnerische Auswirkungen nicht zu befürchten. Bei einer geplanten Ansiedlung anderer Branchen ist im Bedarfsfall im konkreten Baugenehmigungsverfahren eine erneute raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis einzuholen und dementsprechend auf das Baugenehmigungsverfahren zu verlagern.

❑ MISCHGEBIET

Im Zuge der Entwicklung des Sondergebietes (SO) wird östlich der Planstraße B (Gluckstraße) ein bisheriges allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO in ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO umgewandelt. Entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes für die umliegenden Mischgebiete sind hier Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) und Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Gebietsteile) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§§ 1 (5) und 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Mit der Festsetzung einer Mischgebietsfläche zwischen dem Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" und den anschließenden Allgemeinen Wohngebieten (WA) verfolgt die Gemeinde Moormerland auch weiterhin das Planungsziel einer verträglichen Nutzungsabstufung (s. Kap. 1.0). Die Mischgebietsfläche korrespondiert hierbei mit den entlang der Emder Straße liegenden Strukturen. Angesichts der zentralen Lage zwischen den festgesetzten Planstraße A und B eignet sich das Grundstück neben der Nutzung zu Wohnzwecken dank seiner Erreichbarkeit auch ideal für die Ansiedlung gewerblicher Einrichtungen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

❑ SONDERGEBIET (SO – EINZELHANDEL)

Entsprechend den Inhalten des Ursprungsplans wird angesichts des Planungsziels der Einzelhandelsentwicklung unter Berücksichtigung der umliegenden Ortsbildstrukturen das Maß der baulichen Nutzung unverändert festgesetzt. Hierbei wird das Verdichtungsmaß über die Festsetzung der Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO mit GRZ = 0,5 bestimmt. Für die Anlage der erforderlichen Stellplätze darf die zulässige Grundflächenzahl hier um bis zu 60 % überschritten werden.

In Verbindung mit der eingeschossigen Bauweise gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO wird zusätzlich die maximale Gebäudehöhe (OkA ≤ 12,00 m) sowie die Sockelhöhe (OkFF ≥ 0,40 m) festgesetzt. Als obere Bezugspunkte gilt die oberste Gebäudekante (OkA) sowie die Oberkante des fertigen Fußbodens (OkFF). Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße.

Mit der vorliegenden Änderung rückt die überbaubare Grundstücksfläche des Sondergebietes (SO) geringfügig an die vorhandene Wohnbebauung heran, so dass sich eine kleinteilige Erhöhungen der möglichen Gebäudehöhen gegenüber den Festsetzungen des früheren Mischgebietes (MI) ergeben. Angesichts des festgesetzten Abstandes der überbaubaren Grundstücksfläche zu den angrenzenden Wohngrundstücken von mind. 30 m sowie der Einhaltung der landesrechtlichen Bauabstände ist nicht von einer unzumutbaren Beeinträchtigung (Sichtbehinderung, Schattenwurf) der Anwohner durch zukünftige Gebäude auszugehen.

❑ MISCHGEBIET

Innerhalb des Mischgebietes wird die Grundflächenzahl hinsichtlich des Planungsziels einer sinnvollen Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche auf GRZ = 0,5 festgelegt. Eine Überschreitung durch Garagen und Nebenanlagen ist gem. § 19 (4) BauNVO bis zu 50 % zulässig.

Entsprechend den Festsetzungen für die umliegenden Mischgebiete (MI) im Bebauungsplan Nr. O 24 wird auch hier eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, die im Kontext mit der festgesetzten Traufhöhe (TH ≤ 3,90 m), der Firsthöhe (FH ≤ 9,00 m) und der Sockelhöhe (OkFF ≥ 0,40 m) eine optimale Einbindung in das Ortsbild bei Vermeidung städtebaulicher Fehlenentwicklungen gewährleistet.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Wohnungen in Wohneinheiten

❑ SONSTIGES SONDERGEBIET (SO)

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes wird hinsichtlich der Anforderungen an die geplante gewerbliche Nutzung entsprechend den Inhalten des Ursprungsplans eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Hierin sind Gebäudelängen zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch bis zu maximal 60,00 m. Zu den übrigen Straßenverkehrsflächen bzw. zu der angrenzenden Fläche für den Gemeinbedarf werden Abstände von 5,00 m eingehalten. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Anordnung von Baugrenzen definiert. Diese halten entlang der Emder Straße (L 2) sowie der Tergaster Straße (K 7) die mit den Straßenbaubehörden abgestimmten Abstände zu den Fahrbahnen der übergeordneten Verkehrszüge ein. Die Abstände der Baugrenze zu den Planstraßen A du B richten sich nach den festgesetzten Baufluchten innerhalb der Baugebiete des Ursprungsplans bzw. werden an die Baugren-

zen des Sondergebietes angepasst. Dementsprechend sind auch innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

❑ MISCHGEBIET

Innerhalb des festgesetzten Mischgebiete (MI) wird entsprechend den Festsetzungen der umliegenden Bereiche eine offene (o) Bauweise festgesetzt. Hierin sind Gebäudelängen bis max. 50,00 m bei Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht den Festsetzungen des Ursprungsplans. Da innerhalb des Mischgebietes neben der gewerblichen Nutzung auch eine Wohnnutzung zulässig ist, wird eine ortsuntypische Verdichtung, z. B. in Form von Mehrfamilienhäusern über die maximale Anzahl von zwei Wohneinheiten je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB vermieden.

4.4 Öffentliche Verkehrsflächen

4.4.1 Straßenverkehrsflächen

Zur Gebietserschließung wurden bei der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. O 24 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in Form von Planstraßen festgesetzt. In der 1. Änderung des Bebauungsplans wird zur Anpassung des Gebietes an künftige Planvorhaben eine Umwandlung der Nutzungsart im Bereich der Planstraße A (Gluckstraße) vorbereitet. Der entsprechende Straßenabschnitt wird hierbei unverändert übernommen.

4.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.4.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Das Plangebiet wird im Südwesten unmittelbar von der Emder Straße (L 2) begrenzt. Der Streckenabschnitt zwischen dem Einmündungsbereich der Tergaster Straße und dem Rorichumer Tief befindet sich außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Gemäß NStrG darf eine direkte Erschließung der hieran liegenden Flächen nicht erfolgen.

Zudem liegt das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet (MI) bzw. das sonstige Sondergebiet (SO) im Einmündungsbereich der Tergaster Straße (K 7) in die Emder Straße, wodurch es zu Sichtbehinderungen der ein- und ausfahrenden Anlieger durch die Kurvenlage und somit zu vermeidbaren Gefahrensituationen im Straßenverkehr kommen kann. Weiterhin soll eine einheitliche Erschließung des neu zu entwickelnden sonstigen Sondergebietes (SO) über die Planstraße gewährleistet werden. Gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB werden demnach entlang der o. g. Haupterschließungswege Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Diese werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert übernommen.

4.4.4 Sichtfelder

Im Einmündungsbereich der Tergaster Straße (K 7) in die Emder Straße (L 2) sind Sichtfelder gemäß den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) von jeglicher Sichtbehinderung über 0,80 m Höhe freizuhalten.

5.0 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 (Planstraße A und B) im Bebauungsplan Nr. O 24 sowie der 1. Änderung 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.

6.0 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. Diese behalten auch im Rahmen der Bebauungsplanänderung weiterhin unverändert ihre Gültigkeit. Städtebauliche Fehlenentwicklungen werden so nachhaltig vermieden.

7.0 Verfahrensgrundlagen/-übersicht/-vermerke

7.1 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),
- –BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- –NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der 1. 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: **01. MÄRZ 2011**

DIPL.-ING. O. MOSEBACH

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gem. Ratsbeschluss vom **17. März 2011** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 28. **JUNI 2011**

BÜRGERMEISTER

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 : Übersichtsplan zum Plangebiet, Maßstab : 1 : 25 000 14

Abb. 2 : Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1999 mit den rechtswirksamen 2. u. 22. FNPlan-Änderung, Maßstab 1 : 5.000 15

ABB. 1 : ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB : 1 : 25000

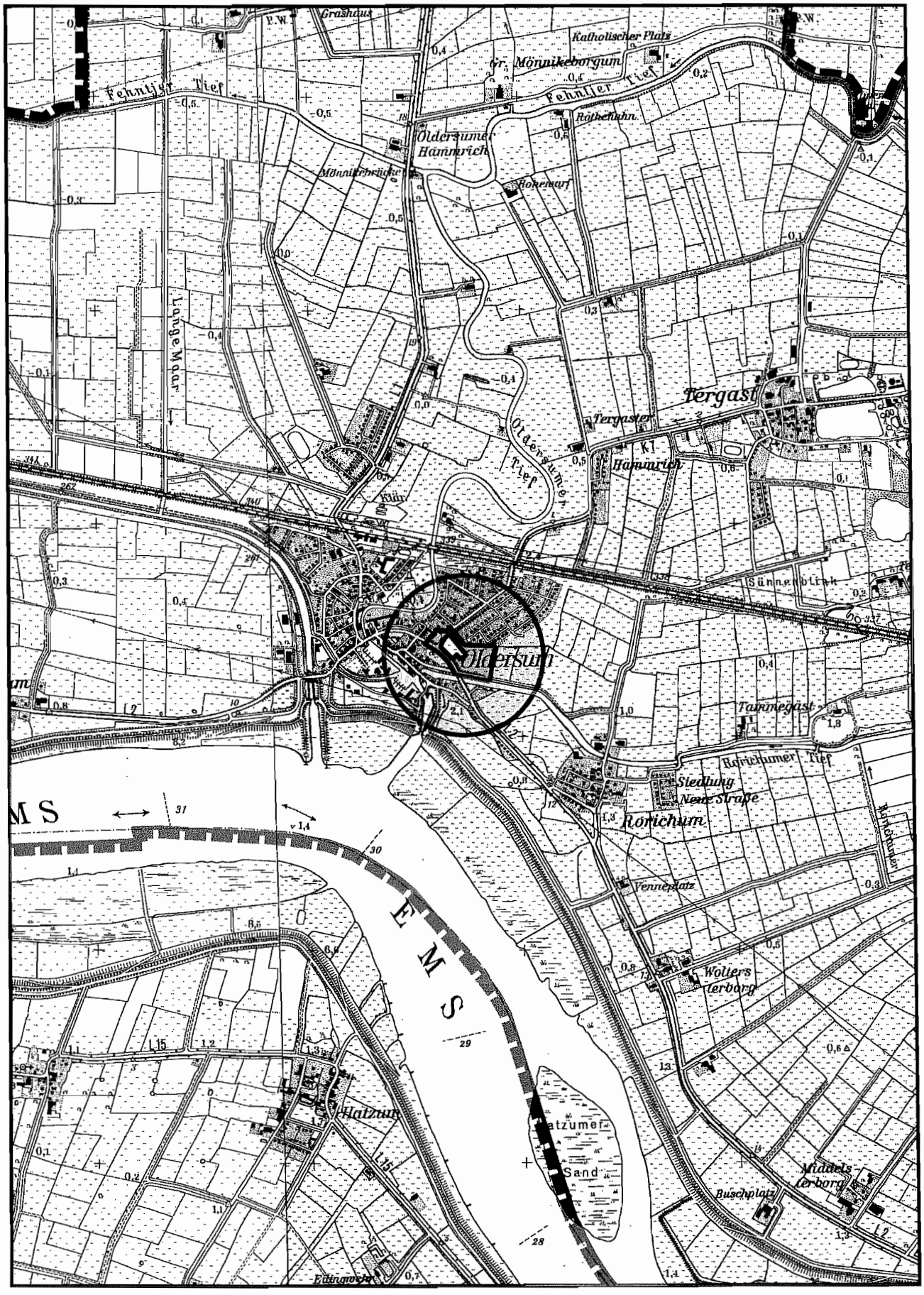


ABB. 2 : AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999 MIT DEN RECHTSWIRKSAMEN 2. U. 22. FNPLAN-ÄNDERUNG, MAßSTAB 1 : 5.000

