



# Gemeinde Moormerland

## BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. J 9

ORTSCHAFT JHERINGSFEHN

---

GEMEINDE MOORMERLAND  
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

---

DATUM: LEER, FEBRUAR 2015

planungs bü ro



stadt landschaft freiraum

---

dipl. ing. wolfgang buhr • weidenweg 27 c • 26789 Leer • tel. 0491 - 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de

---

. AUSFERTIGUNG

**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

|             |                                                                                        |          |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>I.</b>   | <b>GRUNDLAGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG .....</b>                                      | <b>1</b> |
| 1.0         | ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE SOWIE DIE NOTWENDIGKEIT DER<br>BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG ..... | 1        |
| 2.0         | ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES .....                                      | 1        |
| 3.0         | ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....                                          | 2        |
| 4.0         | VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG .....                                       | 2        |
| 5.0         | BESTANDSSITUATION .....                                                                | 2        |
|             | <input type="checkbox"/> Nutzungs- und Bebauungsstruktur, Erschließung .....           | 2        |
|             | <input type="checkbox"/> Abfall- und bodenschutzrechtliche Belange .....               | 3        |
| <b>II.</b>  | <b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>                                                | <b>4</b> |
| 1.0         | ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....                                                        | 4        |
| 2.0         | MAß DER BAULICHEN NUTUNG .....                                                         | 4        |
|             | <input type="checkbox"/> Grundflächenzahl (GRZ) .....                                  | 5        |
|             | <input type="checkbox"/> Höhe baulicher Anlagen.....                                   | 5        |
| 3.0         | BAUWEISE/ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....                                          | 5        |
| 4.0         | ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN.....                                                       | 5        |
| 5.0         | GRÜNFLÄCHEN/ERHALTUNGSGEBOTE GEMÄß § 9 (1) 25 B BAUGB .....                            | 6        |
| 6.0         | WASSERFLÄCHEN .....                                                                    | 6        |
| 7.0         | TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....                                                           | 7        |
| <b>III.</b> | <b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>                                          | <b>9</b> |
| 1.0         | ÖFFENTLICHE BELANGE.....                                                               | 9        |
| 1.1         | VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG.....                                         | 9        |
|             | <input type="checkbox"/> Verkehrserschließung .....                                    | 9        |
|             | <input type="checkbox"/> Ver- und Entsorgung.....                                      | 9        |
| 1.2         | UMWELTBELANGE.....                                                                     | 11       |
| 1.3         | BERÜCKSICHTIGUNG DER WOHNBEDÜRFNISSE .....                                             | 12       |
| 1.4         | FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE.....                                             | 12       |

|     |                                                           |    |
|-----|-----------------------------------------------------------|----|
| 2.0 | ZUSAMMENFASSENDE GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS ..... | 12 |
| 3.0 | FLÄCHENBILANZ .....                                       | 13 |
| 4.0 | HINWEIS .....                                             | 13 |
| 5.0 | PLANVERFASSER .....                                       | 14 |

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|         |                                                                                                                              |    |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ABB. 1: | ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 25.000 .....                                                             | 15 |
| ABB. 2: | AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999 EINSCHLIEßLICH<br>RECHTSWIRKSAME ÄNDERUNGEN, MAßSTAB 1 : 5.000 ..... | 16 |

## ANLAGE<sup>1</sup> :

ANTRAG AUF ERTEILUNG EINER WASSERRECHTLICHE ERLAUBNIS UND PLANGENEHMIGUNG NACH  
DEM WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) DES  
INGENIEURBÜROS BOHMANN-LAING, INGENIEURBERATUNG, KIEFERNWEG 5, 49681 GARREL

<sup>1</sup> Ist die Anlage nicht beigelegt, so kann diese von der Gemeinde Moormerland, Theodor-Heuss-Straße 12, 26802 Moormerland, Tel. 04954 / 801 155 oder -153 angefordert werden!

## **I. GRUNDLAGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

### **1.0 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE SOWIE DIE NOTWENDIGKEIT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. J 9 den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen über die Durchführung der 1. Änderung anzupassen. Der Rechtsplan ist seit dem 04.07.2006 rechtsverbindlich.

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J 9 sind insbesondere ein optimiertes, wirtschaftlicheres und flächenmäßig reduziertes Erschließungskonzept, Schaffung von Möglichkeiten zur Realisierung verdichteter Bauformen durch Anpassungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Überplanungen von privaten Grünflächen zugunsten der Erweiterung der Allgemeinen Wohngebietsflächen und der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen. Die ursprüngliche Absicht der Gemeinde Moormerland, im Plangebiet J 9 ein Wohngebiet (Allgemeines Wohngebiet, WA) zu entwickeln, wird im Rahmen der 1. Änderung unverändert beibehalten.

Das Baugebiet Nr. J 8, dass unmittelbar nördlich an das Plangebiet anschließt, ist nahezu vollständig bebaut und die Erschließung endausgebaut. Entsprechend der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Jheringsfehn sollen nunmehr die Wohngebietsflächen im Baugebiet Nr. J 9 erschlossen und bebaut werden.

Für die Gemeinde Moormerland wird, entgegen der demographischen Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland, bis 2015 eine Zunahme der Bevölkerungszahlen prognostiziert. Der Länderbericht der Bertelsmann Stiftung weist sogar noch für 2025 höhere Bevölkerungszahlen als im Jahre 2010 aus. Vor dem Hintergrund sowohl seit Jahren steigender Bevölkerungszahlen im Gemeindegebiet und gleichzeitig steigendem Wohnraumbedarf pro Person als auch einer stetigen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Moormerland, ist die Bereitstellung von Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. J 9 als städtebaulich notwendige und in der Größenordnung bedarfsgerechte Entwicklungsmaßnahme einzustufen.

Die naturschutzfachlichen Belange und die Eingriffsregelung werden gemäß den gesetzlichen Anforderungen im Rahmen des anliegenden Umweltberichts umfassend behandelt.

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat am 18.04.2013 den Beschluss zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J 9 gefasst.

### **2.0 ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 5,49 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Für sie gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Diesem Grundsatz wird bei der Abgrenzung Rechnung getragen.

### 3.0 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

### 4.0 VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. J 9 ist im RROP als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft - aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft dargestellt

Anmerkung des Verfassers: Alle Siedlungsstrukturen im Fehngebiet Jheringsfehns sind in diese Darstellung mit eingeschlossen. Diese Darstellung wurde in das RROP mit aufgenommen, obwohl, der Bebauungsplan im Jahre 2006 rechtsverbindlich wurde und das Planverfahren bereits 1999 begonnen wurde.

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

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

### 5.0 BESTANDSSITUATION

#### □ Nutzungs- und Bebauungsstruktur, Erschließung

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Jheringsfehn unmittelbar nordwestlich der Westerwieke. Der Geltungsbereich der 1. Änderung schließt sich südlich an das mittlerweile fast vollständig bebaute Baugebiet Nr. J 8 an. Ca. 100 m nordwestlich des Plangebietes verläuft der Sauteler Kanal.

Hinsichtlich der Bewertung der Bestandssituation ist zwischen den realen und den durch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. J 9 planungsrechtlichen Gegebenheiten zu unterscheiden. Für die Bewertung der Plangebietsflächen für den Naturhaushalt (incl. der artenschutzrechtlichen Betrachtung) und das Landschaftsbild sind ausschließlich die Festsetzungen des Rechtsplans (insbesondere öffentliche Erschließung, Allgemeines Wohngebiet) als „Bestandssituation“ heranzuziehen. Ergänzend wird nachfolgend der derzeitige Zustand der Plangebietsflächen und der unmittelbaren Umgebung beschrieben.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind mit Ausnahme der beiden Grundstücke Westerwieke Nr. 68 und 82 unbebaut und werden als Acker genutzt. Innerhalb des Plangebietes sind zwei Eschen vorhanden, die im Rechtsplan gemäß § 9 (1) 25 B BauGB als zu erhalten festgesetzt sind. Nach Südosten schließt sich die einzeilige, wie es für die Fehnsiedlungen typisch ist, giebelständige Einzelhausbebauung entlang der Westerwieke an. Nordöstlich grenzt an das Plangebiet unmittelbar das im letzten Jahrzehnt erschlossene

und mittlerweile fast vollständig bebaute Baugebiet Nr. J 8 an, das von eingeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung mit Ziergärten geprägt wird. Die Flächen nordwestlich und südwestlich des Plangebietes werden als Grünland genutzt.

Die nordwestliche Begrenzung des Plangebietes bildet ein Graben; darüber hinaus wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. J 9 von weiteren Gräben (alle Gewässer III. Ordnung) durchzogen.

Die Erreichbarkeit der Freiflächen innerhalb des Plangebietes wird derzeit über zwei Zufahrten von der Westerwieke aus (zwischen den Häusern Westerwieke Nr. 66 und 68 sowie Nr. 78 und 82) sichergestellt. Aus dem Baugebiet Nr. J 8 ist die Sebastian-Eberhard-Straße (Planstraße A) bis an die Geltungsbereichsgrenze des geplanten Baugebietes Nr. J 9 herangeführt.

#### **□ Abfall- und bodenschutzrechtliche Belange**

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Er ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Die Verwertung oder Beseitigung des Bodens auf Grundstücken Dritter unterliegt abfallrechtlichen Vorschriften sowie gegebenenfalls weiteren genehmigungsrechtlichen Anforderungen (Bau-, Wasser-, Naturschutzrecht) und ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten vom Träger des Vorhabens zu klären. Bei Bodenmaterial aus bereits baulich überprägten Bereichen ist im Rahmen einer Vorerkundung zu prüfen, ob analytische Untersuchungen erforderlich werden bzw. ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, da die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) des Aushubs von dessen Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Gegebenenfalls können die Untersuchungen gemeinsam mit evtl. vorgesehenen Baugrunduntersuchungen erfolgen.

Anfallende Baustellenabfälle sind stofflich zu verwerten und hierfür getrennt zu halten. Abfälle, die nicht verwertet werden (d.h. Abfälle zur Beseitigung) sind dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer nach Maßgabe der jeweiligen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer zu überlassen. Soweit hier nach keine Überlassungspflicht besteht, sind die Abfälle anderen zugelassenen Entsorgungseinrichtungen zuzuführen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen").

## **II. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

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

In den Jahren nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. J 9 haben sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen (z. B. Priorisierung flächen- und energiesparenden Bauens), die Nachfragekriterien (z. B. kleinere Grundstücke) und die Verfügbarkeit einzelner Flächen im Plangebiet verändert. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Moormerland das dem Rechtsplan zugrundeliegende Erschließungs- und Bauungskonzept im Rahmen der 1. Änderung zu optimieren; dieses bleibt aber in den Grundzügen erhalten.

Die Zielsetzungen der einzelnen, sich im Rahmen der 1. Änderung veränderten oder neu aufgenommenen Festsetzungen werden im Folgenden dargelegt. Alle übrigen Festsetzungen des Rechtsplanes behalten ihre Gültigkeit.

### **1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Infolge der Optimierung des Erschließungskonzepts wird die Fläche der festgesetzten Baugebiete zulasten von öffentlichen Verkehrsflächen, Wasserflächen und privaten Grünflächen im Rahmen der 1. Änderung vergrößert. Unverändert bleiben die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die Baugebiete innerhalb des Plangebietes werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J 9 entwickelte städtebauliche Konzept ist so aufgebaut, dass unterschiedlichen Wohnbedürfnissen (wie z. B. differierende Grundstücksgrößen, Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern) unter Beachtung der umgebenden städtebaulichen Struktur entsprochen werden kann. Gemäß den Zielvorstellungen, soll die Bebauung des Plangebietes vorwiegend dem Wohnen dienen. Zum Schutz der geplanten Wohnnutzung werden in weiten Teilen des Plangebietes innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA<sub>1</sub>) die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil der 1. Änderung. Lediglich in den unmittelbar an der Westerwieke gelegenen Baugebieten (WA<sub>2</sub>) sind Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässig; alle anderen gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

### **2.0 MAß DER BAULICHEN NUTUNG**

Um die den aktuellen Erfordernissen angepasste städtebauliche Konzeption bauleitplanerisch zu fassen, wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. J 9 das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen überarbeitet.

#### □ Grundflächenzahl (GRZ)

In Zentrum des Plangebietes wird die GRZ von 0,3 auf 0,4 erhöht. Durch die Erhöhung der zulässigen Versiegelung auf den zwischen den Planstraßen A, B und C gelegenen Baugrundstücken, sollen städtebauliche Anreize zum flächensparenden Bauen geschaffen werden. Weiterer Grund für die geplante Nachverdichtung im Plangebiet ist die erhöhte Nachfrage nach kleineren Grundstücken. Das lokal verdichtete, städtebauliche Konzept lässt nunmehr überwiegend Grundstücksgrößen um 600 m<sup>2</sup> zu. Die geplante Nachverdichtung bleibt auf ein zentral gelegenes Baufeld beschränkt, um Beeinträchtigungen der insbesondere im Ortsrandbereich von Jheringsfehn ortsüblichen, aufgelockerten Siedlungsstruktur zu minimieren.

Infolge der erhöhten Ausnutzbarkeit des zentralen Baufeldes können Siedlungsentwicklungen in sensiblen Landschaftsbereichen vermieden bzw. zeitlich hinausgeschoben werden. Darüber hinaus werden die wirtschaftliche Ausnutzung vorhandener und geplanter Erschließungsanlagen und Infrastruktureinrichtungen und insgesamt eine "Gemeinde der kurzen Wege" gefördert.

#### □ Höhe baulicher Anlagen

Weiteres Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J 9 ist es, einen weiter gefassten Rahmen für die zukünftige Bebauung hinsichtlich der individuellen Ausgestaltung der Gebäudearchitektur zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund wird im gesamten Baugebiet auf die Festsetzung der Traufhöhe verzichtet. Die Beibehaltung der Höhenbegrenzung für die Wohngebäude (Firsthöhe maximal = 9,0 m) gewährleistet in ausreichendem Maße ein „Sich Einfügen“ der geplanten Wohnbebauung in die Umgebung. Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt mit der Lockerung des vorgegebenen Gestaltungsrahmens, Anreize zur Realisierung energiesparender Gebäude zu schaffen.

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

### 3.0 BAUWEISE/ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten höheren baulichen Dichte im zentral gelegenen Bau-  
feld zwischen den Planstraßen A, B und C, sollen neben Einzelhäusern auch verdichtete Bauformen (Doppelhäuser) zulässig sein. Innerhalb der das feintypische Ortsbild prägenden, randlich gelegenen Baufelder, werden dagegen nur Einzelhäuser zugelassen. Entlang der Westerwieke (Gebäude Westerwieke Nr. 68 und 82) wird im Sinne der Gleichbehandlung der dortigen Anlieger<sup>2</sup> die Zulässigkeit von sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser beibehalten.

### 4.0 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Im Rahmen der 1. Änderung wird das Erschließungskonzept optimiert. Grundsätzlich beibehalten wird die Anbindung der aus dem Baugebiet Nr. J 8 kommenden Sebastian-Eberhard-Straße (Planstraße A) an die Westerwieke. Die Planstraßen B, C und D, die im Rechtsplan als Ringstraßensysteme geplant waren, wer-

<sup>2</sup> Entsprechend der Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne, die die Bereich entlang der Westerwieke abdecken.



den im Rahmen der 1. Änderung als Stichstraßen mit jeweils einer Wendeanlage mit einem Radius von 18 m ausgebildet. Vor dem Hintergrund der gegenüber der Sebastian-Eberhard-Straße (Sammelerstraße) untergeordneten Funktion der Planstraßen B bis D wird die Breite der festgesetzten Verkehrsfläche von 8,0 m auf 7,0 m reduziert. Aufgrund der Stichstraßenplanungen kann die Planstraße E entfallen; die Durchgängigkeit für den Rad- und Fußgängerverkehr im Bereich der Baugebiete Nr. J 8 und J 9 wird über Fuß- und Radwegeabschnitte zwischen den einzelnen Wendeanlagen sichergestellt.

Zur Erschließung der südlich der Planstraße B gelegenen Grundstücke sind zwei kurze Erschließungsstiche ohne Wendeanlage vorgesehen. Für die nicht direkt mit Müllfahrzeugen anfahrbaren Grundstücke werden an der Planstraße B zwei Müllsammelplätze festgesetzt. Dort müssen die Müllsäcke am Abfuhrtag von den Anliegern deponiert werden.

## 5.0 GRÜNFLÄCHEN/ERHALTUNGSGEBOTE GEMÄß § 9 (1) 25 B BAUGB

Die beiden gemäß § 9 (1) 25 b BauGB im Rechtsplan als zu erhalten festgesetzten Eschen sind nicht mehr Bestandteil der Festsetzungen der 1. Änderung. Einerseits wird vor dem Hintergrund des in der Bundesrepublik Deutschland und anderen europäischen Staaten grassierenden Eschentriebsterbens<sup>3</sup> die Reststandzeit der beiden Eschen deutlich eingeschränkt, so dass eine wesentliche Grundlage für eine Festsetzung gemäß § 9 (1) 25 B BauGB nicht gegeben ist. Darüber hinaus wird seitens der Gemeinde Moormerland ein Erhalt der Eschen im Hinblick auf die anstehende Realisierungsphase des Baugebietes für nicht praktikabel und sinnvoll erachtet. Der Erhalt der beiden Bäume auf den Privatgrundstücken schränkt die Bebaubarkeit aber auch die spätere Nutzung (Beschattung) der betroffenen Grundstücke unverhältnismäßig stark ein.

Die im Rechtsplan entlang des Ortsrandes als private Grünfläche festgesetzte heckenartige Gehölzanpflanzung bleibt Bestandteil der Planung; zur Sicherstellung der zeitnahen und fachgerechten Umsetzung der Ortsrandeingrünung in einem Zuge, wird die Fläche nunmehr als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ und einem Pflanzgebot gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzt.

Im Nordosten des Plangebietes wird die zuvor als private Grünfläche festgesetzte, parallel zum Fuß- und Radweg verlaufende Parzelle in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ umgewidmet. Das südlich angrenzende Flurstück 9/7 kann vor dem Hintergrund der nunmehr gegebenen Flächenverfügbarkeit in die Baugebietsentwicklung einbezogen werden.

## 6.0 WASSERFLÄCHEN

Die im südöstlichen Plangebiet im Rahmen der 1. Änderung gemäß § 9 (1) 16 BauGB festgesetzten Entwässerungsmulden sind nicht mehr Bestandteil des aktuellen Entwässerungskonzeptes zur 1. Änderung. Die Festsetzungen der Wasserflächen entfallen, da erfahrungsgemäß die Räumung der sich zwischen den privaten Grundstücksflächen gelegenen Mulde langfristig und insbesondere durchgängig nicht gewährleistet ist und ein ausreichend bemessener Räumstreifen nicht zur Verfügung steht. Darüber hinaus ist die Flächenverfügbarkeit im Bereich der Flurstücke 12/6 und 12/7 der Flur 4, Gemarkung Jheringsfehn, nicht gegeben. Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen der 1. Änderung aktualisiert und auch hinsichtlich des Verzichts auf die im Rechtsplan festgesetzte Entwässerungsmulde überarbeitet (vgl. Ausführungen in Kap. III.1.1 Oberflächenentwässerung).

<sup>3</sup> Eschentriebsterben: Erkrankung an Eschen, verursacht durch den Pilz *Hymenoscyphus pseudoalbidus* bzw. *Chalara fraxinea*. Symptome: Auftreten von Absterbeerscheinungen an Trieben; häufig führt die Erkrankung zum Absterben der Eschen.

## 7.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nachfolgend sind die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J 9 getroffenen textlichen Festsetzungen zusammenfassend aufgeführt.

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

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, sind Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 60 (1) NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 –1.4 und 1.8 nicht zulässig.
2. In den Bereichen, wo der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze größer als 5,00 m ist, kann der Abstand, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, bis auf 5,00 m reduziert werden.
3. In dem Bereich, wo gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauNVO Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege ausgewiesen sind, ist eine Bebauung gemäß § 5 (8) NBauO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### § 2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) GEM. § 4 BAUNVO

1. Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) der BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten (WA<sub>1</sub>) nicht zulässig. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind somit:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
2. Gemäß § 1 (6) BauNVO sind folgende Ausnahmen nach § 4 (3) der BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten (WA<sub>2</sub>) nicht zulässig. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind somit:
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

### § 3 EINZEL- UND DOPPELHAUSBEBAUUNG (E, ED)

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

### § 4 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) NR. 25 A BAUGB)

1. Je 300 m<sup>2</sup> neuversiegelter Verkehrsfläche ist in der öffentlichen Verkehrsfläche und pro neu bebautem Grundstück gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum entsprechend den Ausführungen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. J 9 zu pflanzen.
2. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) sind i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB flächenhaft und dicht Bäume und Sträucher entsprechend den Ausführungen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. J 9 zu pflanzen.
3. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der nach § 4 (1 und 2) der textlichen Festsetzungen festgesetzten Gehölze sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen haben in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

## § 5 MAXIMALE FIRSHÖHE, MAXIMALE HÖHE DER OBERKANTE FERTIGFUßBODEN (OKFF)

1. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt für die allgemeinen Wohngebiete (WA) 9,00 m. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches.
2. Die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) beträgt für die allgemeinen Wohngebiete (WA) 0,40 m. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) ist die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.

## § 6 UNTERGEORDNETE GEBÄUDETEILE

Gemäß § 23 (3) BauNVO kann im Einzelfall ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 2,00 m als Ausnahme zugelassen werden, sofern es sich um untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 5 (3 u. 4) NBauO handelt.

### **III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **1.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

##### **1.1 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG**

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

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

Dies ist gewährleistet.

##### **☐ Verkehrserschließung**

Das Verkehrserschließungskonzept wurde bereits in Kapitel II. 4.0 erläutert. Die Anbindung der Wohnbaugrundstücke erfolgt über das vorhandene und geplante Straßennetz. Die Ausbaumerkmale des Straßennetzes sind entsprechend dem Erschließungszweck ausreichend bemessen.

##### **☐ Ver- und Entsorgung**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. J 9 gelegenen Baugebietsflächen werden an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

##### **Wasserversorgung:**

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

##### **Löschwasserversorgung:**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet sind Entnahmemöglichkeiten in Form von Unterflurhydranten aus dem Trinkwasserrohrnetz zu schaffen. Als Löschwasserversorgung müssen 48 m³ für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Abstand der Hydranten zu den ein-

zelnen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen darf 150 m nicht überschreiten. Die brandschutzrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude von besonderer Art und Nutzung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

#### **Gas- und Stromversorgung:**

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

#### **Abfallbeseitigung:**

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

#### **Abwasserbeseitigung:**

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

#### **Oberflächenentwässerung:**

Träger der Oberflächenentwässerung ist die Gemeinde Moormerland. Für das dem Rechtsplan zugrunde liegende Entwässerungskonzept liegt eine Genehmigung vor. Vor dem Hintergrund, dass über 10 Jahre seit der Genehmigung vergangen sind, ist seitens der Gemeinde Moormerland eine Überprüfung des Entwässerungskonzeptes an das Ingenieurbüro Bohmann-Laing, Garrel, in Auftrag gegeben worden; hierin wird auch die vorgesehene Überplanung der im südöstlichen Geltungsbereich im Rechtsplan festgesetzten Entwässerungsmulden rechnerisch berücksichtigt. Das Entwässerungskonzept liegt der Begründung als Anlage bei.<sup>4</sup>

Das genehmigte Entwässerungskonzept sieht vor, die Einleitung in die örtliche Vorflut über zwei Einleitstellen erfolgen zu lassen. Das im südlichen Teil des Baugebietes J 9 anfallende Oberflächenwasser wird direkt in den Jheringsfehnkanal eingeleitet. Das geplante Entwässerungssystem des nördlichen Plangebietes wird mit der vorhandenen Regenrückhaltung des Baugebietes J 8 gebündelt. Das gesammelte Niederschlagswasser wird zusammengeführt und anschließend in einen geplanten Regenrückhaltegraben mit drei integrierten Stauflächen eingeleitet. Der aufgeweitete und naturnah gestaltete Graben ist mit einem Durchlass DN 700 mit dem Kanal „Sauteler Tief“ verbunden. Bei Starkregenereignissen können die überschüssigen Wassermassen direkt in den Kanal eingeleitet werden. Dabei kreuzt der geplante Durchlass den senkrecht verlaufenden Kanal-Seiten-Graben. Die Querung erfolgt als Kreuzungsbauwerk, der vorhandene Graben wird dabei mit einem Rohr DN 700 im Kreuzungsbereich verrohrt.

Am nördlichen und östlichen Planungsrand des Baugebietes J 9 werden gemäß der Vorgabe durch den Landkreis Leer 1,50 m breite und 25 cm tiefe Mulden angrenzend zur vorhandenen Bebauung angelegt, um das abfließende Oberflächenwasser der geplanten Grundstücke aufzufangen und in das geplante Entwässerungssystem einzuleiten. Die Einleitung erfolgt über muldenförmige Abläufe in der Muldensohle. Die Abläufe werden an das geplante Regenwasserkanalnetz angeschlossen.

<sup>4</sup>

Ist die Anlage nicht beigelegt, so kann diese von der Gemeinde Moormerland, Theodor-Heuss-Straße 12, 26802 Moormerland, Tel. 04954 / 801 155 oder -153 angefordert werden oder ist im Internet unter der im Anschreiben angegebenen Internetseite einzusehen!

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

#### **Telekommunikation:**

Das Plangebiet wird an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG, T-Com, angeschlossen.

## **1.2 UMWELTBELANGE**

### **Natur und Landschaft**

Die für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes maßgeblichen Fakten sind in ausführlicher Form im Umweltbericht, der dieser Begründung als Anlage beigelegt ist, beschrieben und bewertet worden. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung und beschreibt detailliert die Auswirkungen der durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. J 9 getroffenen Festsetzungen, enthält die Ausarbeitungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und stellt die in den Bebauungsplan zu übernehmenden Kompensationsmaßnahmen dar.

Entsprechend dem Ziel der Gemeinde Moormerland, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung voranzubringen, dient die Überplanung des Rechtsplanes der wirtschaftlichen Ausnutzung und flächenmäßigen Minimierung der geplanten Erschließungsanlagen. Darüber hinaus werden im zentralen Teil des Baugebietes entsprechend der zunehmenden Nachfrage nach kleineren Grundstücken und verdichteten Bauformen (Doppelhäuser) durch Heraufsetzung der GRZ die Voraussetzungen für eine stärker verdichtete Bebauung geschaffen. Die Planung schafft damit die Möglichkeiten für die Realisierung von mehr Wohneinheiten im Plangebiet und berücksichtigt so in gewissem Umfang die Schonung von großflächigen Außenbereichsarealen und entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Durch die bauliche Inanspruchnahme zuvor unversiegelter, vegetationsbedeckter Flächen entstehen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Naturhaushaltes. Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden benannt. Da innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine ausreichend großen Flächen für die Durchführung der notwendigen Maßnahmen zur Verfügung stehen, findet die Eingriffskompensation außerhalb des Plangebietes auf der Kompensationsfläche Flurstück 51, Flur 30, Gemarkung Neermoor, statt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J 9 wurde das Entwässerungskonzept den aktuellen Erfordernissen angepasst. Bestandteil des Entwässerungskonzeptes ist die Umplanung der auf den Flurstücken 180/75, 181/75 und 74/1 der Flur 3, Gemarkung Boekzetelerfehn geplanten Kompensationsmaßnahme. Der Verlust eines geplanten Regenrückhaltebeckens zugunsten eines naturnah gestalteten aufgeweiteten Regenrückhaltegrabens erfolgt eingriffsneutral.

Infolge der Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J 9 werden die artenschutzrechtlichen Belange nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus berücksichtigt die Planung das Gebot zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 15 (1) BNatSchG.

### **1.3 BERÜCKSICHTIGUNG DER WOHNBEDÜRFNISSE**

Entsprechend der in Kapitel I.1 formulierten städtebaulichen Ziele, berücksichtigt die Bebauungsplanänderung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und fördert die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 (6) 2 BauGB). Durch die geplante verträgliche Nachverdichtung werden nachfragegerecht auch kleinere Grundstücksgrößen ermöglicht und eine flächensparende Siedlungsentwicklung gefördert.

### **1.4 FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE**

Der Bebauungsplan dient der Fortentwicklung des Ortsteils Jheringsfehn und der Stärkung der dortigen zentralen Versorgungsbereiche.

## **2.0 ZUSAMMENFASSENDE GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J 9 fördert die nachhaltige Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und leitet über eine verträgliche Nachverdichtung bereits beplanter Siedlungsbereiche eine Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche des Ortsteils Jheringsfehn ein. Die geplante Nachverdichtung im Plangebiet dient der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungs- und Infrastrukturanlagen und führt zur Schonung von aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wertvolleren Außenbereichsflächen und minimiert damit auch eine weitere Zersiedelung der Landschaft. Dies entspricht dem Grundgedanken des § 1 a (2) BauGB, der besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

### 3.0 FLÄCHENBILANZ

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. J 9 hat eine Größe von ca. 5,49 ha.

| Flächenbilanz in m <sup>2</sup> (digital ermittelt) |                |        |                |        |
|-----------------------------------------------------|----------------|--------|----------------|--------|
| Nutzungsart                                         | gepl. Nutzung  |        | Gesamt         |        |
|                                                     | m <sup>2</sup> | %      | m <sup>2</sup> | %      |
| Allg. Wohngebiet (WA)                               | 45.131,00      | 82,17  | 45.131,00      | 82,17  |
| Verkehrsflächen                                     | 8.000,00       | 14,57, | 8.000,00       | 14,57, |
| davon: Fuß- und Radwege                             | 882,00         | 11,04  | 882,00         | 11,04  |
| Öffentliche Grünflächen                             | 1.793,00       | 3,26   | 1.793,00       | 3,26   |
|                                                     | 54.924,00      | 100,00 | 54.924,00      | 100,00 |

### 4.0 HINWEIS

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



## 5.0 PLANVERFASSER

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



DATUM, 06. FEBRUAR 2015



PLANVERFASSER

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom **19. März 2015** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 20. APRIL 2015



BÜRGERMEISTERIN







ABB. 2: AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999  
EINSCHLIEßLICH RECHTSWIRKSAME ÄNDERUNGEN, MAßSTAB 1 : 5.000

