Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. W 49 TEIL I

ORTSCHAFTEN WARSINGS- / BOEKZETELERFEHN

GEMEINDE MOORMERLAND
POSTFACH 1120 • 26793 MOORMERLAND

DATUM : OLDENBURG, MAI 2016

NWP • PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH • GESELLSCHAFT FÜR RÄUMLICHE PLANUNG UND FORSCHUNG
ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG
POSTFACH 3867 • 26028 OLDENBURG
TELEFON 0441/97 174 0 • TELEFAX 0441/97 174 73

INHALTSVERZEICHNIS *SEITE*

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN 1

2.0 PLANUNGSANLASS 1

2.1. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 1

2.2. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN 2

3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG 3

3.1. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN 3

3.2. RELEVANTE ABWÄGUNGSBELANGE 3

3.2.1. Auswirkungen auf die verkehrliche Situation 3

3.2.2. Natur und Landschaft 4

3.2.3. Belange des Artenschutzes 6

3.2.4. Belange des Klimaschutz 6

3.2.5. Bodendenkmalpflege 6

3.2.6. Belange der Ver- und Entsorgung / Kampfmittel / Bodenschutzrechtliche Belange / Altlasten 6

3.3. ABWÄGUNGSERGEBNIS 8

4.0 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN 8

5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 12

5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZEN 12

5.2. GRÜNFLÄCHEN 13

5.3. ERSCHLIEßUNG 13

6.0 ERGÄNZENDE ANGABEN 14

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE 15

7.1. RECHTSGRUNDLAGEN 15

ABBILDUNGSVERZEICHNIS :

ABB. 1: ÜBERSICHTSKARTE ZUM BEBAUUNGSPLAN (MAßSTAB 1 : 25.000) 16

ABB. 2 : AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999 EINSCHLIEßLICH RECHTSWIRKSAME ÄNDERUNGEN, MAßSTAB 1 : 5.000 17

ANLAGEN[1]

ENTWURF DES PLANES FÜR DIE ERSTELLUNG DER OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG VOM 15.12.2015 DER KREMER-KLÄRGESELLSCHAFT, AUF DER GASTE 1, 26835 HESEL

SCHALLGUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. W 49 – VERKEHRSLÄRM - VOM 23.10.2015 DES INGENIEURBÜROS LUX PLANUNG, IM TECHNOLOGIEPARK NR. 4, 26129 OLDENBURG

VERKEHRSDATEN BEBAUUNGSPLAN NR. W 49 VON OKTOBER 2015 DES INGENIEURBÜROS IST, DR. SCHWERDHELM & TJARDES GBR, BERATENDE INGENIEURE, NORDFROST RING 21, 26419 SCHORTENS, PROJEKT-NR.: 1576

1 Sind die Anlagen nicht beigefügt, so können diese von der Gemeinde Moormerland, Theodor-Heuss-Straße 12, 26802 Moormerland, Tel. 04954 / 801 155 oder -153 angefordert werden oder sind im Internet unter der im Anschreiben angegebenen Internetseite einzusehen !

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 90 - PlanzV 90)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

in der jeweils gültigen Fassung.

2.0 PLANUNGSANLASS

In der Gemeinde Moormerland besteht seit langem eine starke Nachfrage nach Flächen für den privaten Wohnungsbau. Ziel der Gemeinde ist es, entsprechend des vorhandenen Bedarfes, zentrumsnah gelegene Wohnbauflächen zu schaffen. Insbesondere in der jüngeren Vergangenheit hat sich eine Tendenz innerhalb der Gemeinde zur Nachverdichtung und Abrundung bestehender Siedlungsstrukturen ergeben, die auch dazu geführt haben, dass die hier in Rede stehende Fläche im Anschluss an bestehende Bebauung Wohnnutzungen zugeführt werden soll.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 49 erstreckt sich auf Flächen der Gemarkungen Warsingsfehn und Boekzetelerfehn südlich des Sauteler Kanals und überwiegend westlich des Mißgunster Weges, von dem jedoch auch eine Bauzeile östlich des Weges erschlossen sein soll. In westlicher Richtung schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 27 an, der überwiegend Allgemeine Wohngebiete festsetzt und auch umgesetzt ist.

2.1. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Die Flächen stellen sich größtenteils als landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen dar. Durch den östlichen Teils des Plangebietes verläuft der Mißgunster Weg. Östlich des Mißgunster Weges sind Grünlandflächen vorhanden, ebenso auf einem schmalen Streifen südlich des Sauteler Kanals.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,76 ha.

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung ersichtlich.

2.2. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

❑ FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt, allein für einen Streifen entlang des Sauteler Kanals und den Bereich des Verbindungsweges sowie die Flächen östlich davon sind Grünflächen bzw. landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland und mit der genehmigten 34. FNP-Änderung ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

❑ BEBAUUNGSPLAN

Für das Plangebiet besteht überwiegend keine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan). Für untergeordnete Teilbereiche gelten jedoch die Bebauungspläne Nr. W 44 u. W 27, die hier überplant werden sollen.

Westlich angrenzend gilt der Bebauungsplan W 27, der überwiegend Allgemeine Wohngebiete ausweist.

Übergeordneter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. W 49 ist der Wunsch der Gemeinde Moormerland nach Schaffung weiterer Wohnbaumöglichkeiten in zentraler Lage. Der innerörtliche Bereich mit Versorgungseinrichtungen und Schulen ist in weniger als 1,5 km erreichbar. Die Erschließung ist über den Mißgunster Weg, der Planstraße (A) mit Stichwegen und Wendeplatz und über die Lindenstraße, die verlängert werden soll, sowie über die Planstraße (B) mit einem Wendeplatz im südwestlichen Bereich vorgesehen. Hier erfolgt eine Anbindung an die Eichenstraße bzw. den Birkenweg für sechs Grundstückseinheiten. Prinzipiell sind der Mißgunster Weg und die Kiefernstraße als Hauptsammelstraße bzw. als überörtliche Hauptverbindungsstraße einzuordnen.

Das Erschließungskonzept sieht darüber hinaus eine fuß- und radläufige Verbindung zum Sauteler Kanal vor.

Umgesetzt werden sollen Gebäude auf Grundstückseinheiten mit einer gewissen Dichte, um eine weitere bauliche Entwicklung in den Außenbereich hinein zu unterbinden. Aus diesem Grunde ist auch eine Bebauung bis an den Sauteler Kanals heran geplant.

Vorgesehen sind eingeschossige Einfamilienhäuser auf nicht übermäßig großen Grundstückseinheiten von rd. 600 m². Die Höhenentwicklung soll insofern beschränkt werden, als dass die Gebäude nicht höher werden als die vorhandene Einfamilienhausbebauung in der Nachbarschaft, allerdings sollen auch moderne Bauformen wie z. B. „Toscana-Häuser“ nicht ausgeschlossen werden, so dass hier etwas höhere Ausnutzungsziffern ermöglicht werden sollen. Aus diesem Grunde wird hier allein eine Firsthöhe als Maximalhöhe baulicher Anlagen festgesetzt werden und keine Traufhöhe.

3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2. RELEVANTE ABWÄGUNGSBELANGE

Für das vorliegende Planvorhaben sind folgende Belange von Bedeutung:

- Auswirkung auf die verkehrliche Situation,
- Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

3.2.1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE VERKEHRLICHE SITUATION

Das Plangebiet ist verkehrlich an den Mißgunster Weg, die Lindenstraße und die Birkenstraße angebunden. Es wird dadurch eine Verteilung der zusätzlichen Verkehre erfolgen. Die zusätzlichen Verkehre werden für verträglich in Bezug auf den Ausbaustand der genannten Straßen und auf die Nachbarschaft erachtet.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens[2] zum Bebauungsplan Nr. W 49 wurden die Mehrverkehre ermittelt, die durch das neue Wohngebiet in den umliegenden Straßen nach Durchführung der Planung aufkommen werden. In Hinblick auf den Prognosehorizont 2030 wird eine allgemeine Verkehrssteigerung um 4 % bei PKW bzw. 5 % bei LKW angenommen. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 280 Kfz / 24 h wird durch die neu entstehenden Wohneinheiten angenommen. Der Großteil der erzeugten Mehrverkehre wird eine Beziehung zum Ortskern aufweisen, welcher über die Kiefernstraße und weiterführend die Mühlenstraße zu erreichen ist. Weiterhin erfolgt über die Kiefernstraße die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz Richtung Süden und Südwesten. Dementsprechend werden für die Kiefernstraße anteilig 75 % in der Verteilung aller Mehrverkehre berücksichtigt. Hinzu kommen 15 % in nordwestlicher Richtung auf dem Mißgunster Weg, 5 % in südöstlicher Richtung auf dem Mißgunster Weg und 5 % auf dem Schwarzen Weg. Nichtsdestotrotz bleibt die Verkehrsbelastung weit unter 1.000 Kfz/24h (764 Kfz/24h an der Kiefernstraße) und ist somit als relativ schwach anzusehen.

Basierend auf dem o.g. Verkehrsgutachten und dessen Ergebnissen wurde ein Schallgutachten zum Verkehrslärm erarbeitet.[3] Dies war erforderlich, um die Verkehrslärmimmissionen durch die zukünftigen Wohnverkehre auf das benachbarte Wohnumfeld zu ermitteln. Hinsichtlich der vertretbaren Überschreitungen der Orientierungswerte für Wohngebiete gemäß der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte“ von 55/45 dB(A) tags/nachts wurden hilfsweise die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) tags/nachts herangezogen. Die Grenzwerte gelten explizit für Verkehrsgeräusche und sind daher im Rahmen der Abwägung anwendbar. Zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen wurden an den drei umliegenden Gemeindestraßen (Mißgunster Weg, Schwarzer Weg und Kiefernstraße) die den

---

2 Verkehrsdaten Bebauungsplan Nr. W 49 von Oktober 2015 des Ingenieurbüros IST, Dr. Schwerdhelm & Tjardes GbR, beratende Ingenieure, Nordfrost Ring 21, 26419 Schortens, Projekt-Nr.: 1576

3 Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. W 49 – Verkehrslärm - vom 23.10.2015 des Ingenieurbüros lux planung, Im Technologiepark Nr. 4, 26129 Oldenburg

Lärmquellen zugewandten Fassaden im Erdgeschoss und Obergeschoss sowie das Plangebiet bezüglich der Verkehrslärmsituation 2030 untersucht.

Durch das geplante Wohngebiet erhöht sich zwar die Immissionsbelastung in den umliegenden Gemeindestraßen, diese Erhöhung beträgt jedoch deutlich weniger als 3 dB(A) und die Grenzwerte der 16.BImSchV werden auch an den ungünstigsten Fassaden eingehalten. Auch im Plangebiet werden die Orientierungswerte in Höhe der Baugrenzen eingehalten. Auf die Festsetzung von Lärmpegelbereichen kann im Bebauungsplan verzichtet werden, da hier nur die Lärmpegelbereiche I und II zum Tragen kämen. Im Plangebiet sind also keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Die vorgesehene Wohnnutzung ist trotz der erhöhten Verkehrslärmimmissionen in den umliegenden Gemeindestraßen zulässig, da die Grenzwerte der 16. BImschV deutlich eingehalten werden.

3.2.2. NATUR UND LANDSCHAFT

Die Gemeinde Moormerland plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 49 die Erweiterung und Ergänzung der Wohnbauflächen im Bereich des Sauteler Kanals und des Mißgunster Weges. Diese derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen werden von den Siedlungsstrukturen an der Eichenstraße, Birkenstraße, Lindenstraße und der neu entstandenen Bebauung am Schwarzen Weg eingerahmt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Siedlungsrandkomplex, der im Nordwesten durch den Sauteler Kanal begrenzt wird, der als gradlinig ausgebauter Wasserlauf am Ufer noch Wasserpflanzen und Röhrichte aufweist. Die im Trapezprofil angelegten Böschungen weisen eine grasreiche Hochstaudenflur auf (UHM). Parallel des Kanals ist ein als Fußweg genutzter Grassaum ausgebildet (GR), der von der Dr.-Warsing-Straße bis zum Mißgunster Weg (OVS) führt. Das Gewässer mit den Randstrukturen gilt als Jagdrevier von Teich- und Wasserfledermäusen.

Die anschließende Fläche unterliegt noch einer ackerbaulich intensiven Nutzung (A). Östlich des Mißgunster Weges ist noch eine Grünlandfläche (GI) ausgeprägt, die neben typischen Futtergräsern wie Weidelgras und Rispengräser auch weitere Gräser und Weidekräuter aufweist.

Der als Straße ausgebaute Mißgunster Weg wird beidseitig von einem Graben flankiert, der neben grasreichem Saum auch von Hochstauden bestanden ist.

Nach der Bodenübersichtkarte des LBEG[4] handelt es sich bei den Böden des Plangebietes um Hochmoorböden, die im Osten in Tiefumbruchböden übergehen, unterlagert wird der Hochmoortorf von Sanden aus Geschiebelehm; im Plangebiet werden diese als `Seltene Böden` herausgestellt. Der Grundwasserhochstand wird gemäß digitaler Bodenkarten mit 3 bis 10 dm angegeben, die mittlere, jährliche Grundwasserneubildungsrate ist gemäß LBEG mit 51 bis 100 mm / Jahr sehr gering, im Osten des Gebietes steigt die Neubildungsrate jedoch auf 151 bis 200 mm/ Jahr an.

Das Lokalklima und die lufthygienische Situation werden wesentlich durch die bestehende Bebauung und die Nutzung der Flächen bestimmt. Die Grünlandflächen am Sauteler Kanal stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar, die nach Norden weiter ausgeprägt sind.

Das unmittelbare Plangebiet präsentiert sich als eine Übergangsfläche vom Siedlungsraum Warsingsfehn mit der Wohnbebauung zur freien, landwirtschaftlich genutzten Landschaft. Im südlichen Bereich bildet die beidseitige Bebauung am Mißgunster Weg bereits den bisherigen Siedlungsrand und auch am Schwarzen Weg ist die Bebauung fortgeführt und ergänzt worden.

---

4 Kartenserver des LBEG (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie), Geodatenzentrum Hannover

Kultur- und Sachgüter sind mit der Acker- und Grünlandflächen sowie der Straße ausgeprägt.

GEPLANTE FESTSETZUNGEN GEMÄß BEBAUUNGSPLAN NR. 49

Der hier vorliegende Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 fest, so dass zuzüglich einer 100%iger Überschreitung für zulässige Nebenanlagen eine maximale Versiegelung von 60 % auf den Bauflächen anzusetzen ist. Die Erschließung erfolgt über den Mißgunster Wegund über die Lindenstraße, die beide auf den Mißgunster Weg münden sowie über eine Planstraße, die an die Birkenstraße anschließt. Diese Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen in den Bebauungsplan übernommen.

Zur Abschirmung des Gebietes zum Sauteler Kanal und zur Vermeidung von Störungen auf die Jagdhabitate von Teich- und Wasserfledermäusen wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den rückwärtigen Gartenflächen festgesetzt.

Nach Nordwesten ist parallel des Sauteler Kanals eine 10 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage vorgesehen. Über diese Fläche wird die Erschließung der rückwärtigen landwirtschaftlichen Nutzung ermöglicht.

EINGRIFFSBEURTEILUNG

Mit der Realisierung der Planung sind vor allem aufgrund der zu erwartenden Versiegelung Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen und des Landschaftsbildes verbunden, die bezüglich der Erheblichkeit geprüft werden.

Von der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes sind zum einen Ackerflächen in einer Größe von 20.080 m² und Grünlandflächen von 5.477 m² betroffen. Der Mißgunster Weg umfasst mit Randstrukturen und Gräben eine Fläche von rd. 1.490 m².

Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,3 vor, jedoch ist eine Überschreitung für Nebenanlagen etc. bis zu 100 % möglich, so dass sich die maximale Versiegelung auf 60 % der Baufläche bezieht.

Die Flächeninanspruchnahme führt zu einem vollständigen Verlust der Acker- und der Grünlandfläche, einschließlich der Vegetations-, Biotop- und Lebensraumstrukturen für Arten des Siedlungsrandes, der als erheblicher Eingriff zu werten ist. Auch versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes werden als erheblich eingestuft.

Eine wesentliche Zunahme von Luftverunreinigungen durch Staub etc. ist bei dem Vorhaben jedoch nicht zu erwarten, so dass von keinen erheblichen lufthygienischen und gesamtklimatischen Veränderungen auszugehen ist.

Die naturräumliche Eigenart und Vielfalt des Raumes ist bereits aufgrund des bestehenden Wohnsiedlungsumfeldes und der Straße als Siedlungsraum vorgeprägt. Daher wird auch die Verschiebung des Siedlungsrandes in die freie Landschaft an diesem Standort nicht als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft.

Somit verbleiben zusammenfassend erhebliche Beeinträchtigungen des Boden- und Bodenwasserhaushalts, sowie der Biotop- und Lebensraumstrukturen, die als Eingriffe zu bewerten sind und eine externe Kompensation erforderlich machen. Die externe Kompensationsfläche liegt innerhalb der gemeindeeigenen Poolfläche Königsmoor. Es handelt sich um eine Fläche an der Erfurter Straße (Gemarkung Warsingsfehn, Flur 14, Flurstück 36/15).

3.2.3. BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist jedoch zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Bei einer Überbauung der Acker- und Grünlandflächen sind Tötungen von Tieren und Zerstörungen von Nestern zu vermeiden, wenn die Bauausführungen außerhalb der Gelegezeiten im Frühjahr stattfinden.

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt hier keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 (5) BNatSchG) dar, da die ökologische Funktion für Offenlandarten im weiteren Umfeld gewährleistet werden kann.

Eine Betroffenheit von potentiellen Jagdlebensräumen stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar.

Somit stehen zusammenfassend artenschutzrechtliche Verbotstatbestände – unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen - der Planung dauerhaft nicht entgegen.

3.2.4. BELANGE DES KLIMASCHUTZ

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

⇒ Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

⇒ Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine expliziten Maßnahmen zum Klimaschutz vorgesehen. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass im Rahmen der Innenentwicklung die Inanspruchnahme von unbelasteten Freiflächen vermieden wird.

3.2.5. BODENDENKMALPFLEGE

Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht weist der Landkreis Leer darauf hin, dass der von der Bauleitplanung betroffene Bereich in der Nähe einer nordöstlich gelegenen archäologischen Verdachtsfläche liegt. Nähere Informationen dazu liegen der Gemeinde Moormerland nicht vor.

3.2.6. BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG / KAMPFMITTEL / BODENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE / ALTLASTEN

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

❑ WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen.

Die erforderliche Löschwasserversorgung des Gebietes und der damit verbundene Standort notwendiger Unterflurhydranten werden abschließend im Rahmen der Erschließungsplanung bearbeitet und sichergestellt. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Std. vorausgesetzt, die für eine Löschzeit von mindestens 2 Std. zu Verfügung stehen muss.
Der Abstand der Hydranten untereinander sollte 150 m nicht überschreiten.

❑ STROM- UND GASVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE), deren Leitungsnetz entsprechend der Bebauungsplanfläche ergänzt werden muss.

❑ TELEKOMMUNIKATION

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

❑ OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das anstehende Oberflächenwasser wird über die herzustellende Kanalisation innerhalb der Verkehrsfläche in den Sauteler Kanal abgeführt.

❑ ABWASSERBESEITIGUNG

Das Plangebiet wird an das zentrale Abwasserbeseitigungsnetz der Gemeinde Moormerland angeschlossen. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage zugeführt.

❑ MÜLLBESEITIGUNG / ABFALLRECHTLICHE BELANGE

Die Abfallentsorgung im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Leer gewährleistet. Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen").

❑ KAMPFMITTEL

Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover, verweist darauf, dass aufgrund mangelnder vertiefender Untersuchung nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Die Gemeinde Moormerland sieht derzeit aber auch kein Erfordernis, eine entsprechende Luftbildauswertung durchführen zu lassen. Die Gemeinde Moormerland geht von keiner Kampfmittelbelastung aus, sofern nicht seitens des LGLN ein entsprechender Verdacht geäußert und eine Kampfmittelerprobung angeraten wird.

❑ BODENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE / ALTLASTEN

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen zutage treten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

❑ LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Da innerhalb der Gemeinde Moormerland weiterhin ein Bedarf von Wohnbaugrundstücken besteht (aktuell wurden ca. 42 – 60 ha) ermittelt, ist i. d. R. davon auszugehen, dass hierfür bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Die Gemeinde gewichtet hier die Wohnbauentwicklung höher als den vollständigen Erhalt aller landwirtschaftlicher Nutzflächen. Sie gewichtet diese Belange auch deshalb so, weil es sich um eine zentrumsnahe Fläche handelt und die Inanspruchnahme weiterer im Außenbereich befindlicher Flächen vermieden werden kann.

3.3. ABWÄGUNGSERGEBNIS

Die Gemeinde Moormerland kommt im Rahmen ihrer sachgerechten Abwägung der betroffenen Belange nach derzeitigem Kenntnisstand zu der Auffassung, dass ein verbindliches Bauleitplanverfahren erforderlich und zulässig ist.

4.0 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Gemeinde Moormerland hat im Zuge dieser Bauleitplanverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB den von dem Planverfahren betroffenen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit die Möglichkeit geben, Anregungen oder Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vor allem die Erschließung hinterfragt. Kontrovers wurde eine Führung des Kfz-Verkehrs sowohl über die Birkenstraße als auch über den Mißgunster Weg diskutiert. Prinzipiell ist nach Ansicht der Gemeinde Moormerland beides möglich, abschließend wurde aber eine Erschließungsvariante gewählt, die mit drei Anknüpfungspunkten an das örtliche Verkehrsnetz die Verkehre so gut wie möglich verteilt. So können auch die Lärmimmissionen für alle Anwohner reduziert werden.

Befürchtet wurde auch eine Verkehrsgefährdung dadurch, dass bei Umsetzung einer zunächst geplanten Ringerschließung zu viele Zufahrten auf den Mißgunster Weg auf kurzer Strecke münden würden. Nach weiteren Diskussionen wurde das Erschließungskonzept jedoch wieder verändert und auf die Ringerschließung verzichtet, so dass diese Gefährdungssituation minimiert wurde.

Weiterhin wurde ein Entwässerungskonzept für den Bereich erforderlich gehalten, dieses wurde mittlerweile erstellt.

Seitens der Behörden wurden keine die Planung grundlegend infrage stellende Anregungen vorgebracht.

Angesprochen wurden hingegen artenschutzrechtliche Belange (Fledermausvorkommen am Sauteler Kanal), hierzu wurden Aussagen innerhalb des Umweltberichtes ergänzt. Auch waren die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die geplanten Gewässerverrohrungen zu bilanzieren. Dem wurde gefolgt.

Redaktionelle Änderungen betrafen die die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan. Den Hinweisen wurde jeweils gefolgt.

Während der öffentlichen Auslegung ergingen eine Reihe von Stellungnahmen, die insbesondere die Ableitung des Verkehrs durch die Kiefernstraße und die damit verbundenen Lärmemissionen und Verkehrsgefährdungen, auch durch den Baustellenverkehr, kritisierten. Ein erhebliches Risikopotenzial wird angesichts der prognostizierten Verkehrsbelastung (in der Spitzenstunde ca. 76 Fahrten, also rechnerisch ca. 1,3 Fahrten pro Minute) seitens der Gemeinde Moormerland jedoch nicht erwartet.

Die Gemeinde Moormerland hat hierzu ein Gutachten erstellen lassen. Im ersten Schritt wurde der derzeitige Bestand der Verkehrsbelastungen auf dem Mißgunster Weg Nord und Süd, dem Schwarzen Weg und der Kiefernstraße ermittelt und auf das Jahr 2030 hochgerechnet. Dieser beträgt zwischen 305 KFZ/24 h (Mißgunster Weg im Norden des Plangebietes) und 595 KFZ/24 h (Kiefernstraße). Aus dieser Verkehrsbelastung wurde ermittelt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (55/45 dB(A) tags/nachts) für Allgemeine Wohngebietet nahezu überall eingehalten werden.

Im zweiten Schritt wurde zusätzlich die aus dem Baugebiet W 49 hervorgerufenen Fahrten (31 Grundstücke, ca. 9 Fahrten pro Wohneinheit) rechnerisch berücksichtigt. Dadurch ergaben sich DTV-Werte von 504 – 764 KFZ auf den gleichen Straßenabschnitten.

Im Umfeld des Plangebietes erhöhen sich die Beurteilungspegel durch die allgemeine Verkehrssteigerung incl. des neuen Baugebietes um max. 2,1 dB(A), was im Sinne der 16. BImSchV nicht als wesentliche Änderung zu beurteilen ist. Die Werte erreichen an der ungünstigsten Fassade tags 56,2 dB(A) und 47,8 dB(A). Hinsichtlich der im Rahmen der Abwägung vertretbaren Überschreitung dieser **Orientierungs**werte können für Wohngebiete die **Grenz**werte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) herangezogen werden. Bei Überschreitung dieser Werte besteht ein Anspruch auf Lärmschutz, wenn durch die Änderung der Beurteilungspegel des vom Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 d(BA) steigt oder mindestens 70 / 60 dB(A) überschreiten. Beides ist hier nicht der Fall. Im vorliegenden Fall liegt die Erhöhung nur zwischen 1,3 und 2,1 dB(A) (Mißgunster Weg 141). Im Bereich der Kiefernstraße beträgt die Steigerung max. 1,7 dB(A).

Baustellenverkehr wird natürlich auftreten. Sollten dabei die Fahrbahnen in Mitleidenschaft gezogen werden, sind diese zu sanieren. Im Übrigen ist dabei zu beachten, dass bei Grundstückserschließungen und bei der Errichtung von Wohngebäuden grundsätzlich Baustellenverkehr mit ggf. Folgen für die Verkehrswege auftritt, so auch bei der Errichtung des Wohngebäudes der Einwandschreiber.

Das Erschließungskonzept wurde jedoch kleinteilig verändert, um die zukünftig zusätzlich auftretenden Verkehre etwas zu verteilen. Über die Birken- / Eichenstraße können nunmehr 6 Grundstückseinheiten er-

schlossen werden. Der Mißgunster Weg und die Kiefernstraße sind im Flächennutzungsplan als örtliche Hauptverkehrszüge bzw. als überörtliche Hauptverbindungsstraße einzuordnen und insofern auch für die Aufnahme zusätzlicher Verkehre vorgesehen. Dies steht im Gegensatz zur Birken- und Eichenstraße, die allein als Anliegerstraßen zu beurteilen sind.

Weiterhin wurde der Bedarf für die Planung hinterfragt. Die Gemeinde Moormerland hat im Rahmen einer Wohnbauflächenbedarfsprognose ermittelt, dass ein Bedarf in einer Größenordnung zwischen ca. 42 und 66 ha besteht. Dieser Bedarf soll vordringlich im Hauptort Warsingsfehn gedeckt werden, im Übrigen ist das Plangebiet auch überwiegend bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Entwässerungskonzept für das Plangebiet wurde in Teilen angepasst, eine Verrohrung von Gräben erfolgt jedoch weiterhin.

Einer privaten Anregung auf Verzicht einer überbaubaren Grundstücksfläche am Plangebietsrand konnte gefolgt werden, so dass hier in Verbindung mit dem angrenzenden Bebauungsplan eine größere, zusammenhängende Grundstücksfläche entstehen kann.

Das Heranziehen zu möglichen Straßenausbaubeiträgen wurde abgelehnt. Die Frage und Höhe von Anliegerbeiträgen ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde zunächst der Bedarf für die Planung hinterfragt. Dies betrifft jedoch nicht den Bebauungsplan, sondern ist relevant für den Flächennutzungsplan. Der Bedarf und der Standort sind auf dieser Ebene abgehandelt.

Beeinträchtigungen jagender Fledermäuse sollten durch den Verzicht auf Beleuchtungseinrichtungen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke bzw. am Sauteler Kanal vermieden werden. Da dieses nach Ansicht der Gemeinde nicht auf Dauer kontrollierbar ist, wurde dem Einwand insofern entsprochen, dass hier eine 4 m breite Anpflanzfläche festgesetzt wurde. Zudem ist seitens der Gemeinde Moormerland kein *beleuchteter* Fuß- und Radweg vorgesehen.

Hinweise zur Erschließung des Gebietes durch den ÖPNV wurden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

Abschließend ergingen Hinweise zur Erschließungsplanung, die auf dieser Ebene zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurde zunächst die Erforderlichkeit der Planungen hinterfragt. Es obliegt jedoch allein der Gemeinde, ob sie Planungen für erforderlich hält oder nicht. Sieht sie das Erfordernis, wie es hier der Fall ist, um dem Bedarf nach Wohnraum zu entsprechen, ist sie gefordert, dies bauleitplanerisch zu sichern. Dies erfolgt hier, wobei auch zu beachten ist, dass die Flächen des Plangebietes bereits überwiegend als Wohnbauflächen im Flächennutzungenplan dargestellt sind. Der Bedarf ist somit nachgewiesen und nicht (allein) durch Lückenbebauung und rückwärtiger Bebauung zu decken, da diese Flächen i. d. R. nicht zur Verfügung stehen.

Vorgebracht wurden erneut Bedenken zum zukünftigen Baustellenverkehr. Die Erschließung des Baugebietes auch für den Baustellenverkehr ist über die Kiefernstraße gesichert, der weitere Ausbau des Mißgunster Weges von der Einmündung der Kiefernstraße erfolgt im Weiteren in einer Form, der auch den Begegnungsfall zulässt. Zusätzlicher Lkw- und Baumaschinenverkehr wird im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen auftreten, diese Folgen sind aber wie bei jedem neuen Baugebiet hinzunehmen. Die Infrastruktur der Straßen wird entsprechend hergerichtet sein, so dass die Erschließungs- und Baumaßnahmen umgesetzt werden können. Eine Zerstörung der Fahrbahnen ist nicht anzunehmen. Aussagen zur zukünftigen Verkehrs- und Geräuschbelastung sind innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt, daraus sind unzulässi-

ge Beeinträchtigungen der Einwänder nicht abzuleiten. Unzumutbare Beeinträchtigungen werden durch die Umsetzung des Baugebietes nicht hervorgerufen, dies betrifft auch die Gefährdungssituation für Fußgänger und Radfahrer. Auch hierbei ist zu bedenken, dass bei der Errichtung der Immobilien der Einwänder für die damalige Nachbarschaft ähnliche Beeinträchtigungen aufgetreten sind, die diese hinzunehmen hatten und auch hingenommen haben.

Weiterhin wurden erneut alternative Trassenführungen vorgeschlagen.

Die Gemeinde Moormerland hat sich in der Vergangenheit ausführlich mit unterschiedlichen Erschließungsvarianten auseinandergesetzt und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Haupterschließung über den Mißgunster Weg und die Kieferstraße erfolgen soll. Der Mißgunster Weg wird in Teilen ausgebaut. Die Kiefernstraße wurde bereits entsprechend ausgebaut. Nach Ausbau beider Straßen wird die verkehrliche Erschließung als gesichert betrachtet. Die Straße wird so ausgebaut, dass sie auch den Schwerverkehr (z. B. auch der Baustellenverkehr) aufnehmen kann. Bei der Kiefernstraße handelt es sich um eine Straße mit starkem innerörtlichen Verkehr. Entsprechend erfolgte der Ausbau.

Eine Anbindung größerer Teile des neuen Baugebietes über die Birken-/Eichenstraße wurde nicht favorisiert, weil diese dann über Wohnstraßen, die nicht über den Ausbauzustand der Kiefernstraße verfügen, verlaufen würde.

Weiterhin würde die Wohnqualität durch die geplante Nachverdichtung leiden. Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität wird gesehen, bei Neubebauung bzw. Nachverdichtung ist dies aber auch nicht unüblich und hinzunehmen. Dabei zieht die Gemeinde Moormerland die Innenentwicklung einer weiteren Bebauung in den Außenbereich vor. Dabei gibt die Gemeinde auch zu bedenken, dass auch bei der Errichtung von Wohngebäuden der Einwänder die Nachbarschaft durch diese Bebauung betroffen wurde. Im Übrigen besteht auch kein Anrecht auf Beibehaltung einer freien Sicht o. ä. im Umfeld. Zusätzlich gilt es zu bedenken, dass der Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland den Bereich als Wohnbaufläche darstellt, insofern die Entwicklung zum Wohnstandort also bereits vorgezeichnet ist.

Maßnahmen zur Nachverdichtung sind hinzunehmen, sofern die rechtlichen Rahmenbedingungen wie z. B. die Abstandsvorschriften aus der NBauO eingehalten werden und die Gemeinde eben diese Zielsetzung der städtebaulichen Verdichtung verfolgt. Insofern werden hier auch keine Eigentümerinteressen unzulässigerweise beeinträchtigt.

Ebenfalls angesprochene beitragsrechtliche Bedenken stellen keinen Gegenstand der Bauleitplanung dar.

Fragen der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung und zu bestehenden offenen Gräben zu den angrenzenden Grundstücken wurden im Rahmen des Oberflächenentwässerungskonzeptes abgearbeitet, Beeinträchtigungen von angrenzenden Anwohnern treten nicht auf.

Ein ausgewiesenes Grundstück würde weiterhin derzeit als Parkplatzbucht genutzt werden. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Hier entscheidet jedoch der Eigentümer der Fläche, ob dieses Flurstück, wie im Bebauungsplan vorgesehen, als (Wohn-)Baugebiet genutzt wird oder weiter brach liegt, so dass dort auch Parkmöglichkeiten bestehen.

Die Flächen sollten aus ökologischer Sicht nicht überplant werden, zudem wurde aus naturschutzfachlicher Sicht eine Neubewertung gefordert. Die Gemeinde Moormerland gewichtet hier die Schaffung von Wohnraum an zentralem Standort im Gemeindegebiet höher als den vollständigen Erhalt aller Grünflächen. Es erfolgte zudem eine Bestandserfassung der Biotope wie üblich zu Beginn der Bauleitplanung. Dieser Zustand wurde dann der Eingriffsbilanzierung zugrunde gelegt. Eine Fortschreibung der Situation ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB ergingen keine Stellungnahmen, die die Planung grundsätzlich in Frage stellten.

Vom Entwässerungsverband Oldersum/Ostfriesland wurde erneut auf den Unterhaltungsstreifen am Sauteler Kanal hingewiesen. Die festgesetzte Anpflanzfläche würde in den satzungsgemäßen Räumstreifen hineinreichen. Die Räumung des Sauteler Kanals ist aber bereits im Bestand sichergestellt, hier verläuft ein Weg parallel zum Gewässer. Der Weg verfügt über eine Breite von ca. 4 m. Die Anpflanzfläche befindet sich außerhalb der Gewässerparzelle in einem Abstand von mind. 4 m zur Böschungsoberkante und wurde aus naturschutzfachlicher Sicht (Fledermausschutz) festgesetzt. In einem Gespräch mit dem Entwässerungsverband wurde seitens der Gemeinde dem Verband zugesichert, dass die Pflanzfläche im Eigentum der Gemeinde verbleibt und somit die Pflege und Unterhaltung dauerhaft der Gemeinde unterliegt. Daher ist sichergestellt, dass der Pflanzstreifen die Räumungsmöglichkeit nicht behindert.

Vom Landkreis Leer wurde ein Verzicht auf die Pflanzung nicht heimische Arten angeregt, zudem sollte die Pflanzqualität in die Festsetzung aufgenommen werden. Dem wurde ebenso gefolgt wie der Anregung auf Aufnahme von Maßnahmen zur Vermeidung zusätzlicher Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft.

Im Bebauungsplan sollten die Kompensationsmaßnahmen ergänzt werden, der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt.

Angeregt wurde erneut eine Eingrünung der Bebauung östlich des Mißgunster Weges zur freien Landschaft hin. Die Gemeinde Moormerland geht jedoch nach wie vor davon aus, dass eine Eingrünungsmaßnahme in der einzeilige Bebauung mit rückwärtigen Gartenfläche am Mißgunster Weg nicht notwendig ist, sie würde auch nicht der historischen Fehnbebauung entsprechen.

Hinweise zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung sind im Rahmen der nachgeordneten Planung zu beachten, eine Konzeption liegt dafür vor.

Der Begriff der „offenen Stellplätze“ innerhalb des § 1 der textlichen Festsetzungen wäre unbestimmt. Die Gemeinde Moormerland ergänzte deshalb die Festsetzung entsprechend der Anregung des Landkreises um die Formulierung „überdachte Stellplätze ohne Wände“.

Weitere Hinweise von Behörden oder Leitungsträgern betrafen die Erschließungsplanung oder die Durchführung von Baumaßnahmen.

5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZEN

Als Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen passen sich nicht in das Plangebiet und das Planungsziel ein; sie sind deshalb gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen. Für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen stehen ausreichend andere Flächen im Gemeindegebiet zur Verfügung.

Weiterhin sind von den nach der BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig, weil diese aufgrund des Zu- und Abfahrtsverkehrs und den weiteren Emissionen ebenfalls nicht in dieses Baugebiet passen, welches durch Wohnnutzungen geprägt sein soll.

Im Sinne der Ermöglichung einer angepassten Bauweise wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt. Damit können ausreichend große Gebäude möglich, gleichzeitig kann mit einer 100%igen Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Nebenanlagen eine angemessene Verdichtung ermöglicht werden. Zulässig sind eingeschossige Einzelhäuser, so dass sich auch die zukünftige Bebauung in die in Warsingsfehn vorherrschenden Bauformen einfügt. Pro Wohngebäude ist zur Vermeidung einer übergroßen Verdichtung mit den entsprechenden Auswirkungen auch auf die verkehrliche Situation und zum Erhalt der dörflichen Siedlungsform nur eine Wohneinheit zulässig.

Es gilt für die Allgemeinen Wohngebiete eine abweichende Bauweise, nach der Gebäude zulässig sind wie bei der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 20 m pro Gebäude. Die Firsthöhe von 9,0 m darf nicht überschritten werden, damit sich die Gebäude in die Nachbarschaft einfügen.

Die überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet sichern in den überwiegenden Bereichen des Bebauungsplanes eine straßenbegleitende Bebauung. Die Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Zielsetzung. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin verfügen die Baugrenzen durchgehend über einen Abstand von 3,00 bzw. 7,00 m; die überbaubare Fläche ist ausreichend dimensioniert, um entsprechende Wohnhäuser zu errichten.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind innerhalb der nicht überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und offene Garagen (Carports, offene Stellplätze ohne Wände) sowie Vorhaben im Sinne des § 60 (1) NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 -1.4 u. 1.8 zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze nicht zulässig.

Nur in den Bereichen, in denen gemäß § 9 (1) 11 BauGB Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ angrenzend festgesetzt sind, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze eine Bebauung gemäß § 5 (8) Satz 2 - 5 NBauO zulässig.

5.2. GRÜNFLÄCHEN

Um dem Belang des Kinderspiels gerecht zu werden, wird eine ca. 600 m² große Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Sie ist über eine öffentliche Verkehrsfläche sowie einen Fuß- und Radweg aus dem Plangebiet und des benachbarten Baugebietes erreichbar.

Weiterhin wurde südlich des Sauteler Kanals und östlich des Mißgunster Weges eine 10 m breite private Grünfläche festgesetzt. Sie befindet sich im Eigentum der Gemeinde Moormerland und dient der Sicherung der Erschließung der rückwärtigen landwirtschaftlichen Flächen.

5.3. ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung der nordöstlich des Mißgunster Weges vorgesehenen Grundstücke erfolgt über den Mißgunster Weg. Südwestlich davon, auf der gegenüberliegenden Seite werden die Grundstücke über den Mißgunster Weg sowie von einer davon abgehenden Planstraße erschlossen. Im Süden des Gebietes erfolgt die Erschließung von weiteren Bauplätzen über eine Verlängerung der Lindenstraße. Die Grundstücke im Wes-

ten des Plangebietes werden über eine Planstraße B erschlossen, die an die Eichenstraße bzw. Birkenstraße anschließt.

Zwischen der Verlängerung der Lindenstraße und dem Sauteler Kanal ist eine Verbindung für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen.

Für alle Verkehrsteilnehmer ist damit eine optimale Erreichbarkeit des Zentrums der Gemeinde mit Versorgungseinrichtungen und sozialer Infrastruktureinrichtungen gegeben.

Da sich das Plangebiet innerhalb der 3 km-Zone um die Grundschule befindet, ist ein Schülerverkehr nicht eingerichtet. Eine öffentliche Beförderung erfolgt insofern nicht. Die nächste ÖPNV-Haltestelle befindet sich an der Ecke Dr. Warsingstraße / Mühlenstraße.

6.0 ERGÄNZENDE ANGABEN

❑ STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Flächenbilanz in m² (digital ermittelt)

Nutzungsart	vorh. Nutzung		gepl. Nutzung		Gesamt	
	m²	%	m²	%	m²	%
Allg. Wohngebiet, WA; GFZ 0,3			22.469	81,53	22.469	81,53
davon:						
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			552	2,46		
Straßenverkehrsfläche	1.736	6,30	2.354	8,54	4.090	14.84
davon:						
Fuß- . Radwege			377	16,02		
Grünflächen			1.000	3,63	1.000	3,63
Öffentliche Grünfläche			616	2,17		
davon:						
Spielplatz			597	100,00		
Priv. Grünfläche			403	1,46		
davon:						
Grünanlage			403	100,00		
	1.736	6,30	25.823	93,70	27.559	100,00

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1. RECHTSGRUNDLAGEN

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

- ⇒ BauGB (Baugesetzbuch),
- ⇒ 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),
- ⇒ NNatSchG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- ⇒ BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- ⇒ NKomVG (Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz)

PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. W 49 erfolgte im Auftrage der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro:

NWP • PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH • GESELLSCHAFT FÜR RÄUMLICHE PLANUNG UND FORSCHUNG
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom **09. Juni 2016** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 21. NOVEMBER 2016

BÜRGERMEISTERIN

GEMEINDE MOORMERLAND 16 LDKR. LEER

ABB. 1: ÜBERSICHTSKARTE ZUM BEBAUUNGSPLAN (MAßSTAB 1 : 25.000)

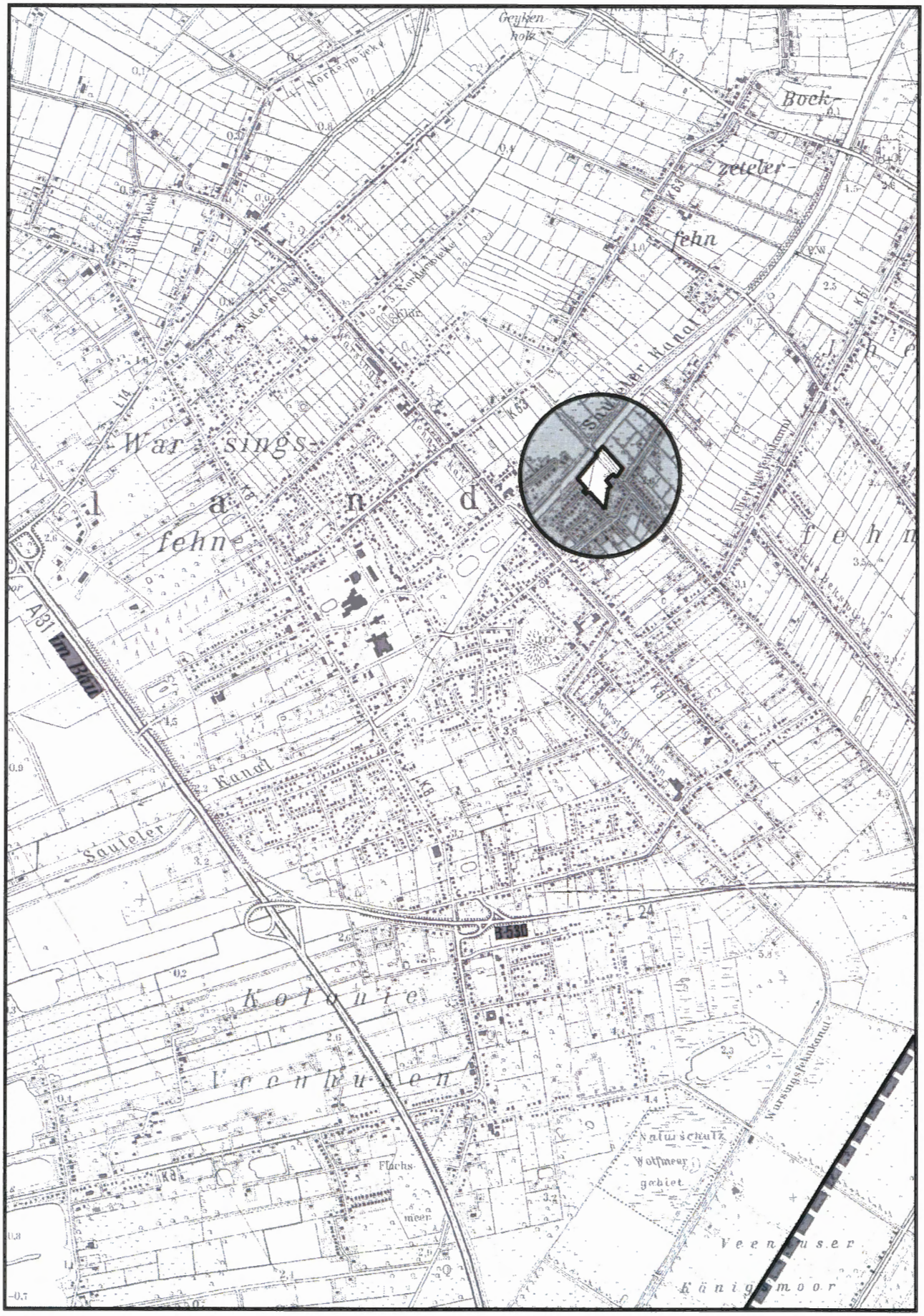


ABB. 2: AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999 EINSCHLIEßLICH RECHTSWIRKSAME ÄNDERUNGEN, MAßSTAB 1 : 5.000

