1789/04

Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. W 40

MIT AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. W 21

ORTSCHAFT WARSINGSFEHN

AUFTRAGGEBER:

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: OLDENBURG, JUNI 2006

PLANVERFASSER:

plan kontor städtebau
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

2. AUSFERTIGUNG

INHALTSÜBERSICHT *SEITE*

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 1

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN 1

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 1

2.2 STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG 2

2.3 STAND DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG 2

2.4 NUTZUNGSSTRUKTUR 2

3.0 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 3

3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 3

3.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) *3*

3.1.2 Mischgebiete (MI) *4*

3.1.3 Allgemeine Wohngebiete (WA) *4*

3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 4

3.2.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) *4*

3.2.2 Mischgebiete (MI) *5*

3.2.3 Allgemeine Wohngebiete (WA) *5*

3.3 BAUWEISE 6

3.3.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) *6*

3.3.2 Mischgebiete (MI) *6*

3.3.3 Allgemeine Wohngebiete (WA) *6*

3.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 6

3.4.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) *6*

3.4.2 Mischgebiete (MI) *7*

3.4.3 Allgemeine Wohngebiete (WA) *7*

3.5 VERKEHRSFLÄCHEN 7

3.5.1 Vorhandene Erschließung und Verkehrsflächen *7*

3.5.2 Geplante Erschließung und Verkehrsflächen *7*

3.5.3 Ruhender Verkehr *8*

4.0 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT 8

4.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN 8

4.1.1 Spielplätze *8*

5.0 WASSERFLÄCHEN 9

6.0 VORSTELLUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG VON NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN 9

6.1 NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN AUF EIGENTUM UND EIGENTÜMER 9

6.2 NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN AUF BEWOHNER 10

6.2.1 Verkehrslärm 10

6.2.2 Gewerbelärm 12

6.3 NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN AUF KULTURELLE GÜTER UND SACHGÜTER 13

6.4 NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT 13

6.4.1 Naturräumliche Rahmenbedingungen 15

6.4.2 Landschaftsökologische Bestandsaufnahme für die eingriffsflächen 15

6.4.3 Bewertung der Biotoptypen 16

Eingriffsumfang 16

6.4.4 Eingriffsbilanzierung 17

6.4.5 Maßnahmen zur Kompensation 17

6.5 NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN VON ALTLASTEN 19

7.0 VER- UND ENTSORGUNG 19

7.1 WASSERVERSORGUNG 19

7.2 ABWASSERBESEITIGUNG 19

7.3 OBERFLÄCHENWASSER 19

7.4 STROMVERSORGUNG 19

7.5 LÖSCHWASSERVERSORGUNG 20

8.0 STÄDTEBAULICHE WERTE 20

9.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE 20

9.1 RECHTSGRUNDLAGEN 20

9.2 HINWEISE 20

9.3 PLANVERFASSER 21

ANHANG

ABB. 1 : ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 10 000 23

ABB. 2 : ÜBERSICHTSPLAN ZUR KOMPENSATIONSFLÄCHE, MAßSTAB 1 : 10 000 24

ABB. 3 : KOMPENSATIONSFLÄCHE, FLURSTÜCK 11, FLUR 8, GEMARKUNG TERGAST, 38.312 M², KOMPENSATIONSBEDARF 5.547 M² 25

ABB. 4 : VERKEHRSLÄRM TAGS 26

ABB. 5 : VERKEHRSLÄRM NACHTS 27

ABB. 6 : GEWERBELÄRM, OPTIMIERUNG FSP 28

ABB. 7 : GEWERBELÄRMSITUATION BAUSTOFFHANDEL SMIT 29

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In der Gemeinde Moormerland befindet sich in der Ortschaft Warsingsfehn entlang der Dr.-Warsing-Straße eine aus Wohngebäuden und einzelnen gewerblichen Nutzungen gemischte Bebauung. Dieser vorhandene Bestand soll in seinem Bestand gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Dies gilt insbesondere für den vorhandenen Holz- und Baustofffachhandel nördlich der Dr. Warsing-Straße. Dieser Betrieb soll an diesem Standort gehalten werden unter Berücksichtigung der Schutzansprüche der umliegenden Wohnbebauung.

Gleichzeitig sollen auf den vorhandenen Freiflächen im Bereich Samlandstraße und Kantstraße Wohnflächen geschaffen werden, um hier noch die vorhandenen Baulandreserven innerhalb der Ortslage zu nutzen, die über die vorhandenen Straßen erschlossen werden können.

Weiterhin sollte im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan W 40 die Trasse einer östlichen Entlastungsstraße für Warsingsfehn mit Anbindung an die Landesstraße 24 (L 24) berücksichtigt werden. Hierzu war im ersten Entwurf im Bereich der geplanten Anbindung an die Dr. Warsing-Straße ein Kreisverkehrsplatz vorgesehen. Im Sommer 2005 wurde eine detaillierte Verkehrsuntersuchung für den Bereich Dr. Warsing-Str. und Landesstraße L 24 durchgeführt mit dem Ziel, die möglichen Auswirkungen einer Entlastungsstraße mit einer zusätzlichen Anbindung an die L 24 zu prüfen. Im Ergebnis der Untersuchung wurde die Entlastungswirkung für das bestehende Netz als nicht sehr hoch eingeschätzt. In Hinblick auf den Kosten-Nutzen-Effekt sollte nach Auffassung der Gutachter auf den Bau der Entlastungsstraße verzichtet werden. Aus diesem Grund wird auf die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche für eine Entlastungsstraße verzichtet und die ursprünglich betroffenen Grundstücke bzw. Teile davon werden wie die angrenzenden Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet festgesetzt.

Des Weiteren soll eine verkehrliche Anbindung für die spätere Erschließung des Bereiches zwischen der Dr.-Warsing-Straße, der Samlandstraße und der Erfurter Straße geplant werden.

Mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. W 40 wird der Bebauungsplan Nr. W 21, der vollständig durch den Bebauungsplan Nr. W 40 überlagert wird, aufgehoben.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich Bebauungsplanes erstreckt sich entlang der Dr.-Warsing-Straße von der Erfurter Straße und der Gerhart-Hauptmann-Straße im Westen bis kurz nach der Einmündung der Memeler Straße im Osten. Des Weiteren sind noch die Bereiche entlang der Samlandstraße und der Kantstraße sowie Teilflächen zwischen der Gerhart-Hauptmann-Straße und des Damenweges mit in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan ersichtlich.

2.2 STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland stellt entlang der Dr.-Warsing-Straße eine gemischte Baufläche dar. Der Bereich des Holz- und Baustofffachhandels ist als gewerbliche Baufläche und der Bereich an der Samlandstraße und der Kantstraße ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Damit kann der Bebauungsplan Nr. W 40 aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland in seinen Darstellungen entwickelt werden.

2.3 STAND DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG

Die Flächen nördlich der Dr.-Warsing-Straße zwischen der Gerhart-Hauptmann-Straße und dem Damenweg liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanes Nr. W 21, der seit dem 01.04.1985 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück des Baustoffhandels ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Weiterhin ist dort eine zweigeschossige Bebauung, in geschlossener Bauweise zulässig. Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt.

Die Grundstücke entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße und des Damenweges sind als Mischgebiet, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dort sind eine offene Bauweise und eine eingeschossige Bebauung zulässig.

Weiterhin ist zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Mischgebiet am Damenweg zu dem heute nicht mehr vorhandenen Gebäude auf dem Grundstück Dr.-Warsing-Straße Nr. 286 eine Lärmschutzwand festgesetzt. Die Lärmschutzwand ist in der Örtlichkeit aber nicht vorhanden.

2.4 NUTZUNGSSTRUKTUR

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen Bereich im Südosten der Ortschaft Warsingsfehn beiderseits der Dr.-Warsing-Straße (K 57), der durch gemischte Nutzungsstrukturen, bestehend aus gewerblichen Betrieben und Wohnbebauung, gekennzeichnet ist. Entlang der Kreisstraße entstanden über die letzten Jahrzehnte ein Holz- und Baustoffhandel, ein Gesundheits- und Gesundheitsstudio, eine Bäckerei, eine Buchhandlung, ein Mode- und Sporthaus und ein Frisörladen. Der Holz- und Baustoffhandel verfügt neben den Verkaufsflächen über die notwendigen Lager- und Ausstellungsflächen. Diese befinden sich sowohl in den vorhandenen Gebäuden wie auch auf den Freiflächen auf dem Grundstück. Ein größerer Teil der vorhandenen Gebäude steht zurzeit leer und eine Nutzung durch den Betrieb ist derzeit nicht geplant.

Der erforderliche Kundenparkplatz für den Betrieb liegt auf der straßenzugewandten Seite an der Kreisstraße. Alle sonstigen Betriebe verfügen über kleinere, dem jeweiligen Bedarf angepasste Stellplatzflächen, die ebenfalls von der Kreisstraße direkt angefahren werden können.

Alle weiteren Grundstücke entlang der Kreisstraße und die Grundstücke in den übrigen Straßen innerhalb des Geltungsbereiches dienen der Wohnnutzung.

Die vorhandenen Gebäude in dem Gebiet sind teilweise älteren Datums und in ihrem Erscheinungsbild recht heterogen. Sie entstammen zum Großteil der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Die Bebauung erfolgte weitestgehend in eingeschossiger Bauweise, wobei die Grundstücke teilweise rechtgroßzügig geschnitten sind.

Nur vereinzelt findet sich noch alte Bausubstanz aus einer ehemals landwirtschaftlichen Nutzung.

3.0 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan für das Betriebsgrundstück des Baustoffhandels ein eingeschränktes Gewerbegebiet, sowie ansonsten Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete für die bereits bebauten Grundstücke festgesetzt. Für die bisher unbebauten Flächen wird ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Grundstück Memeler Straße 2 wird abweichend von der Darstellung im Flächennutzungsplan im vorliegenden Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt, da es schon jetzt an die Dr.-Warsing-Straße angrenzt und sich im direkten Einfluss der Straße befindet. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland stellt entlang der Dr. Warsing-Straße gemischte Bauflächen und im Verlauf der Memeler Straße Wohnbaufläche dar. Durch diese Darstellung soll der jeweilige Charakter der Straßenzüge samt deren städtebauliche Einordnung und Entwicklung verdeutlicht werden. Das Grundstück Memeler Straße 1 ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Durch die Ausweisung des Grundstückes Memeler Straße 2 als Mischgebiet findet keine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten statt, sondern zukünftig kann das Grundstück zusätzlich zur Wohnnutzung auch gewerblich genutzt werden. Aufgrund der Lagegunst an der Dr. Warsing-Straße stellt dies nach Auffassung der Gemeinde keine Wertminderung dar.

Die Festsetzung entspricht der Grundkonzeption dieser Planung, wonach alle Grundstücke entlang der Hauptverkehrsstraßen als Mischgebiet festgesetzt werden.

3.1.1 EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GEE)

Die Art der Nutzung in dem festgesetzten Gewerbegebiet wird einerseits durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und andererseits durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln eingeschränkt.

Der vorhandene Holz- und Baustofffachhandel verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 750 m², eine Ausstellungsfläche von ca. 430 m² und einen Verkaufstresenbereich von ca. 80 m². Die Außenflächen dienen ausschließlich der Lagerung der Baustoffe oder in Teilbereichen für Ausstellungszwecke (Gartenhäuser, Dachziegel, usw.). Der Betrieb verfügt über ca. 20 Kundenparkplätze. Die Kunden sind zu 50 % Unternehmen, d.h. Weiterverarbeiter, und zu 50 % private Endverbraucher.

Auf Grund der Größe der Verkaufsfläche und der Zusammensetzung der Kunden ist dieser Betrieb nicht als großflächiger Einzelhandel im Sinne von § 11 (3) einzustufen. Des Weiteren sind von diesem Betrieb keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten. Dies betrifft insbesondere mögliche schädliche Umwelteinwirkungen, die Auswirkungen auf den Verkehr und das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie in diesem Bereich der Ortslage von Warsingsfehn in der Entwicklung nicht erwünscht sind. Für die Errichtung von Vergnügungsstätten gibt es in der Gemeinde Moormerland an anderen Stellen genügend Möglichkeiten.

Die betrieblichen Nutzungen werden in dem Gewerbegebiet gemäß § 1 (4) BauNVO eingeschränkt: Durch Betriebe und Anlagen dürfen die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro Quadratmeter Grundstücksfläche (58,5 dB(A) tags / 43,5 dB(A) nachts) nicht überschritten werden.

Mit der Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln wird den Schutzansprüchen der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung des Betriebes Rechnung getragen.

3.1.2 MISCHGEBIETE (MI)

Die Mischgebiete werden gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert.

Die Art der Nutzung in den festgesetzten Mischgebieten MI 1 umfasst die gesamte Nutzungspalette des § 6 BauNVO zulässig, die dort als regelmäßige Nutzungen zulässig sind. Die ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind dagegen in dem Geltungsbereich auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Der Ausschluss dieser Nutzungen begründet sich aus der vorhandenen Nutzungsstruktur, die eine Tankstelle innerhalb dieser Ortslage neben zahlreichen Wohngebäuden nicht für sinnvoll erscheinen lässt. Gartenbauliche Betriebe sind auf Grund der erforderlichen Größe innerorts unerwünscht. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie in diesem Bereich der Ortslage von Warsingsfehn in der Entwicklung nicht erwünscht sind. Für die Errichtung von Vergnügungsstätten gibt es in der Gemeinde Moormerland an anderen Stellen genügend Möglichkeiten.

Die betrieblichen Nutzungen auf dem Flurstück 157/478, das derzeit schon durch den im GEE ansässigen Gewerbebetrieb genutzt wird, wird gemäß § 1 (4) BauNVO eingeschränkt: Durch Betriebe und Anlagen dürfen die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro Quadratmeter Grundstücksfläche (58,5 dB(A) tags / 43,5 dB(A) nachts) nicht überschritten werden.

Mit der Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln wird den Schutzansprüchen der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung des Betriebes Rechnung getragen. Die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln mit den Werten wie im angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet stellt keine Einschränkung dar, sie dient der Klarstellung der Nutzungsmöglichkeiten.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI 2 sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO ausschließlich Wohngebäude zulässig. Auf Grund der Lage dieser Bereiche in Verbindung mit einer schwierigeren Verkehrsanbindung eignen sich diese Flächen nicht für die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben, so dass hier nur eine Wohnnutzung stattfinden soll.

3.1.3 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (WA)

Auf Grund der Lage im rückwärtigen Bereich zu der Dr.-Warsing-Straße eignen sich diese Fläche nicht für eine gemischte Nutzung und den damit verbundenen gewerblichen Betrieben, so dass nur eine Wohnnutzung in diesen Bereichen stattfinden soll. Es findet somit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Nutzungsabstufung statt. In erster Reihe wird eine gemischte Nutzung angestrebt, die der inneren Ortslage angemessen ist, während dahinter liegend in zweiter Reihe die Wohnnutzung zum Tragen kommen soll.

3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.2.1 EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GEE)

Die Festssetzungen in dem eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) orientieren sich grob an den Festsetzungen aus dem bislang noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. W 21 (zwei zulässige Vollgeschosse, GRZ

0,8 und GFZ 1,2 bei geschlossener Bauweise). Die Vorgaben für die neuen Festsetzungen liefert nunmehr der vorhandene Bestand auf dem Gewerbegrundstück.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird nunmehr eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Firsthöhe, die höchstens 9 m betragen darf. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die zulässige Geschossfläche nur für Vollgeschosse ermittelt wird. Da nur ein Vollgeschoss im GEE festgesetzt wird, stimmt die zulässige Grundfläche mit der zulässigen Geschossfläche überein.

3.2.2 MISCHGEBIETE (MI)

Die Mischgebiete werden auch für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in zwei verschiedene Bereiche eingeteilt, die Nummerierung ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Die Festssetzungen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 orientieren sich insgesamt an den Festsetzungen aus dem bislang noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. W 21 (ein zulässiges Vollgeschoss, GRZ 0,4 und GFZ 0,7).

Das Mischgebiet MI 1 umfasst die Grundstücke entlang der Dr.-Warsing-Straße und die dahinter liegenden Gartenflächen. Hier wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt, bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von in der Regel 0,4 und einer Gebäudehöhe, die höchstens 10 m betragen darf. Nur für die beiden Geschäftshäuser auf den Grundstücken mit der Hausnummer 267 und 295, die heute schon stärker bebaut sind, wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die Festsetzungen einer GRZ von 0,5 sowie die zweigeschossige Bauweise sind dem baulichen Bestand angepasst. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) orientiert sich an den anderen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Bei einer GRZ von 0,4 beträgt die GFZ 0,8 und bei einer GRZ von 0,5 beträgt die GFZ 1,0. Hierdurch soll eine möglichst großzügige Ausnutzung der Gebäude gewährleistet werden. Zur besseren Einfügung möglicher neuer Bebauung in die vorhandene Umgebung wird zusätzlich im MI 2 noch eine maximale Traufhöhe von 4,0 m festgesetzt.

Die Mischgebiete MI 2 umfassen die Grundstücke an der Gerhart-Hauptmann-Straße und dem Damenweg, sämtlich im rückwärtigen Bereich zur Dr.-Warsing-Straße. Hier wird nur eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Firsthöhe, die höchstens 9 m betragen darf.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird hier verzichtet, da die zulässige Geschossfläche nur für Vollgeschosse ermittelt wird. Da nur ein Vollgeschoss festgesetzt wird, stimmt die zulässige Grundfläche mit der zulässigen Geschossfläche überein.

In allen Baugebieten ist eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO möglich, um Nebenanlagen, Zufahrten usw. auf dem Grundstück einrichten zu können. Diese Überschreitungsmöglichkeit muss eingeräumt werden, da die Grundstücke vielfach von Nebenanlagen genutzt werden. In diesem doch zum Teil noch ländlich geprägten Bereich werden oft Schuppen oder Kleintierhaltungsanlagen in den Gartenbereichen errichtet.

3.2.3 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (WA)

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet orientiert sich an dem vorhandenen Baubestand. Somit wird eine höchstens eingeschossige Bauweise bei einer Ausnutzung der GRZ von 0,3 vorgesehen. Zusätzlich wird auch hier die Höhe der Gebäude auf höchstens 9,0 m beschränkt, so dass sich Neubauten an den Bestand anpassen. Zur besseren Einfügung möglicher neuer Bebauung in die vorhandene Umgebung wird zusätzlich noch eine maximale Traufhöhe von 4,0 m festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird auch hier verzichtet, da die zulässige Geschossfläche nur für Vollgeschosse er-

mittelt wird. Da nur ein Vollgeschoss im WA festgesetzt wird, stimmt die zulässige Grundfläche mit der zulässigen Geschossfläche überein.

In allen Baugebieten ist eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO möglich, um Nebenanlagen, Zufahrten usw. auf dem Grundstück einrichten zu können. Diese Überschreitungsmöglichkeit muss eingeräumt werden, da die Grundstücke vielfach von Nebenanlagen genutzt werden. In diesem doch zum Teil noch ländlich geprägten Bereich werden oft Schuppen oder Kleintierhaltungsanlagen in den Gartenbereichen errichtet.

3.3 BAUWEISE

3.3.1 EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GEE)

Im Unterschied zu den Mischgebieten und den Allgemeinen Wohngebieten wird im GEE eine abweichende Bauweise festgesetzt, die in den Textlichen Festsetzungen so definiert wird, dass die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen darf. Diese Festsetzung ergibt sich aus dem vorhandenen Gebäudebestand, der bestehen bleiben wird.

3.3.2 MISCHGEBIETE (MI)

Im den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt, da hier die Bauflächen so gestaltet sind, dass ein Grenzabstand eingehalten werden kann. Zusätzlich wird im MI 2 festgesetzt, dass nur Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig sind, in denen auch nur zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig sind.

3.3.3 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (WA)

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass die Hauptgebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind. Diese Bauweise entspricht dem bereits vorhandenen Bestand in der Samlandstraße und der Kantstraße. Zusätzlich wird festgesetzt, dass nur Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig sind, in denen auch nur zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig sind.

3.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.4.1 EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GEE)

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen im Gewerbegebiet lässt einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude und der weiteren baulichen Anlagen zu, wobei sich die Festsetzung der Baugrenzen soweit möglich an dem der baulichen Nutzung des Grundstückes und den vorhandenen Grundstücksgrenzen orientiert.

Hier findet eine Änderung der bisher geltenden Festsetzung der überbaubaren Fläche statt, die im Bebauungsplan Nr. W 21 den damals vorhandenen Gebäudebestand samt Außenanlagen berücksichtigte. Nunmehr werden sämtliche Lagerplätze und Ausstellungsflächen in den überbaubaren Bereich eingezogen. Die trifft auch auf das Flurstück 157/478 zu, dass durch den Betrieb genutzt wird, aber sich im Mischgebiet MI 1 befindet.

3.4.2 MISCHGEBIETE (MI)

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 lässt einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zu, wobei sich die Festsetzung der Baugrenzen soweit möglich an den vorhandenen Bestand orientieren. Dies findet insbesondere seinen Ausdruck in den 5 m breiten nicht überbaubaren Bereich zu der Kreisstraße und den sonstigen Erschließungsstraßen.

Garagen und Carports sollen nicht direkt an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, um soweit möglich eine offene Vorgartengestaltung zu erreichen. In den Mischgebieten MI 1 und 2 ist jeweils eine 5 m breite, nicht überbaubare Fläche entlang der Verkehrsflächen als Vorgarten freigehalten. Aus diesen Gründen wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen, Carports, Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Vorhaben gem. Anhang zu § 69 (Nr. 1.1 bis 1.4) nicht zulässig sind.

3.4.3 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (WA)

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen im WA lässt einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zu, wobei sich die Festsetzung der Baugrenzen soweit möglich an den vorhandenen Bestand orientiert. Dies findet insbesondere seinen Ausdruck in den 5 m breiten nicht überbaubaren Bereich zu den Erschließungsstraßen.

Garagen und Carports sollen nicht direkt an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, um soweit möglich eine offene Vorgartengestaltung zu erreichen. In den Allgemeinen Wohngebieten ist jeweils eine 5 m breite, nicht überbaubare Fläche entlang der Verkehrsflächen als Vorgarten freigehalten. Diese, der Straße zugewandten, nicht überbaubaren Flächen sollen von Garagen und Nebenanlagen freigehalten werden, um den Vorgartencharakter nicht zu stören und um eine ungefährdete Ein- und Ausfahrt von Garagenanlagen auf öffentliche Straßen zu ermöglichen. Aus diesen Gründen wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen, Carports, Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Vorhaben gem. Anhang zu § 69 (Nr. 1.1 bis 1.4) nicht zulässig sind.

3.5 VERKEHRSFLÄCHEN

3.5.1 VORHANDENE ERSCHLIEßUNG UND VERKEHRSFLÄCHEN

Bei den vorhandenen Verkehrsflächen handelt es sich innerhalb des Geltungsbereiches um die Dr.-Warsing-Straße (Kreisstraße K 57), die Gerhart-Hauptmann-Straße, die Erfurter Straße, der Damenweg, die Samlandstraße, die Kantstraße und ein kurzes Teilstück der Memeler Straße. Diese Straßen sind zum großen ausreichend ausgebaut und erfüllen aus verkehrstechnischer Sicht ihre jeweilige Funktion. Verbesserungswürdig sind zum Teil die Einmündungssituationen in die Kreisstraße, wo die Sichtverhältnisse teilweise etwas beengt sind. Dies betrifft die Samlandstraße und den Damenweg.

3.5.2 GEPLANTE ERSCHLIEßUNG UND VERKEHRSFLÄCHEN

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan W 40 war ursprünglich die Trasse einer östlichen Entlastungsstraße für Warsingsfehn mit Anbindung an die Landesstraße 24 (L 24) vorgesehen. Hierzu war u.a. im ersten Entwurf im Bereich der geplanten Anbindung an die Dr. Warsing-Straße ein Kreisverkehrsplatz geplant. Im Sommer 2005 wurde eine detaillierte Verkehrsuntersuchung für den Bereich Dr. Warsing-Str. und Landesstraße L 24 durchgeführt mit dem Ziel, die möglichen Auswirkungen einer Entlastungsstraße mit ei-

ner zusätzlichen Anbindung an die L 24 zu prüfen. Im Ergebnis der Untersuchung wurde die Entlastungswirkung für das bestehende Netz als nicht sehr hoch eingeschätzt. In Hinblick auf den Kosten-Nutzen-Effekt sollte nach Auffassung der Gutachter auf den Bau der Entlastungsstraße verzichtet werden. Aus diesem Grund verzichtet die Gemeinde Moormerland auf die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche für eine Entlastungsstraße.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll auch die Möglichkeit für zusätzliche Wohnbebauung auf den vorhandenen Freiflächen im Bereich Samlandstraße und Kantstraße geschaffen werden, um hier noch Baulandreserven innerhalb der Ortslage zu nutzen. Diese Grundstücke samt den rückwärtigen Bereichen können über die vorhandenen Straßen erschlossen werden. Da die Samlandstraße sehr schmal ausgebaut ist und eine Verbreiterung auf dem Grundstück nicht mögliche ist, wird die Straßenverkehrsfläche in westliche Richtung auf eine Mindestbreite von 7,0 m erweitert.

Des Weiteren soll eine verkehrliche Anbindung des Bereiches zwischen der Dr.-Warsing-Straße, der Samlandstraße und der Erfurter Straße in dieser Planung berücksichtigt werden, für den Fall, dass die wohnbauliche Entwicklung der Ortschaft Warsingsfehn dort weiter vorangetrieben werden soll. Auf Grund der vorhandenen Situation kann dieses neue Wohngebiet nicht von der Samlandstraße erschlossen werden, sondern bedarf einer neuen Erschließung, welche direkt von der Dr.-Warsing-Straße erfolgen müsste. Hierzu wird eine neue Straßenverkehrsfläche zwischen den Gebäuden mit der Hausnummern 275 und 281 festgesetzt.

3.5.3 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. W 40 werden keine gesonderten Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt, da innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ausreichend Platz für die notwendigen öffentlichen Stellplätze vorhanden ist.

Die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind dort einzurichten. Zu beachten sind dabei die Beschränkungen auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Straßenbegrenzungslinie bei der Errichtung von Garagen.

4.0 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Öffentliche Grünflächen

4.1.1 Spielplätze

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes W 40 wird kein neuer Spielplatz geplant. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 40, bei gleichzeitiger Überplanung des Bebauungsplanes Nr. W 21, entsteht bezüglich des Bedarfes an Spielflächen für Kinder keine neue Situation, die in die Planung einzustellen wäre.

Er befindet sich direkt westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. W 40 an dem Fußweg zwischen der Gerhart-Hauptmann-Straße und der Schifferstraße ein größerer Spielplatz. Dieser im Bebauungsplan Nr. V 15 festgesetzter Spielplatz hat eine Fläche von rund 3.578 m^2, wovon durch den Bebauungsplan 2.363 m^2 in Anspruch genommen werden. Somit stehen für den Bebauungsplan Nr. W 40 noch 1.215 m^2 zur Anrechnung zur Verfügung.

Nachweis des Spielplatzbedarfs :

Spielplatzbedarf :				(Geschossfläche * Multiplikator 0,02)			
Bebauungsplan Nr.	Nutzungsart	m²	GRZ/GFZ	Geschoss-Fläche -	mind. Spielplatzgröße (m²)	ausgew. Spielplatzfl. (m²)	+ / -
W 40	WA; GRZ 0,3	17.743,00	0,3	5.322,90	106,46		
	MI, GFZ 0,4	3.394,00	0,4	1.357,00	13,58		
	MI, GFZ 0,8	35.068,00	0,8	28.054,40	280,54		
	MI, GFZ 1,0	4.472,00	1,0	4.472,00	44,72		
				erforderlich	**445,30**	**0,00**	**445,30**

Die erforderliche Spielplatzfläche gem. Niedersächsischem Gesetz über Spielplätze muss 2% der Geschossfläche (GFZ) betragen. Eine Mindestgröße von 300 m² Nettospielfläche ist aber grundsätzlich zu berücksichtigen.

Die erforderliche Spielplatzfläche beträgt demnach 445 m². Die notwendige Fläche kann somit auf dem vorhandenen Spielplatz zur Verfügung gestellt werden. Es bleibt aber festzustellen, dass Teile des Geltungsbereiches mehr als 400 m von dem Spielplatz entfernt liegen. Von den Anforderungen des Spielplatzgesetzes kann abgewichen werden, da die Eignung des Spielplatzes durch die zum Teil etwas größere Entfernung nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Weiterhin ist festzuhalten, dass insbesondere im östlichen Teil des Geltungsbereiches und der weiteren Umgebung zusätzliche Möglichkeiten zum Spielen zur Verfügung stehen.

5.0 WASSERFLÄCHEN

Das Plangebiet grenzt im Bereich der Gerhart-Hauptmann-Straße und der Erfurter Straße an den Warsingsfehnkanal.

Die Entfernung der Bauflächen zu den Gewässern beträgt im vorliegenden Planungsfall mindestens 10 m. Die überbaubaren Flächen befinden sich in noch größerer Entfernung zu den Wasserflächen, so dass hier keine Beeinträchtigungen des Unterhalts und der Pflege des Siel zu erwarten ist, da im vorliegenden Fall die beiden o.g. Straßen zwischen dem Gewässer und den Baugrundstücken liegen.

6.0 VORSTELLUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG VON NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

6.1 NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN AUF EIGENTUM UND EIGENTÜMER

Die Gemeinde Moormerland ist frühzeitig mit dem Betreiber des Baustoffhandels in Kontakt getreten, um die weiteren Entwicklungsabsichten des Betriebes in die Planung einstellen zu können.

Für die übrigen Grundstücke entstehen keine nachteiligen Auswirkungen bezüglich ihrer Eigentumsrechte und Nutzungsmöglichkeiten durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes.

6.2 NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN AUF BEWOHNER

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und im Umkreis von 600 m befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe, so dass auch nicht mit nachteiligen Auswirkungen durch landwirtschaftliche Tierhaltung zu rechnen ist. Nachteilige Auswirkungen für die Bewohner können somit nur durch Verkehrslärm und eventuell durch Gewerbelärm entstehen.

6.2.1 VERKEHRSLÄRM

Hinsichtlich der vorhandenen und zukünftigen Bewohner des Plangebietes ist insbesondere der Verkehrslärm von der Kreisstraße K 57 als negative Auswirkung zu betrachten. Hier ist insbesondere entlang der Kreisstraße von einer nicht unerheblichen Verkehrsbelastung auszugehen.

Auf Grundlage der vorliegenden Verkehrsdaten und einer Verkehrsprognose wurden mit dem EDV-Programm „Soundplan 6.2" Schallausbreitungsberechnungen für das Gebiet erstellt. Die Ergebnisse der Berechnung der Rasterlärmkarten befinden sich im Anhang der Begründung.

Dr.-Warsing-Straße (K 57)

Bezüglich der K 57 wurde dabei ein durchschnittliches Tagesverkehrsaufkommen (DTV) von 5.000 Kfz/24 h zu Grunde gelegt. Dieser Wert stellt einen Prognosewert dar, da in dem konkreten Abschnitt der Dr. Warsing-Straße keine Zählung in den vorausgehenden Jahren stattgefunden hat. Dabei wurde ein Lkw-Anteil von 8 % tags und 3 % nachts angesetzt. Eine zulässige Höchstgeschwindigkeit wurde mit 50 km/h in die Berechnung mit einbezogen. Grundlage für diese Eingangsdaten sind zu einem die Erhebungen der Straßenbauverwaltung auf den klassifizierten Straßen aus dem Jahr 2000 und zum anderen die Erhebungen, die im Juni 2003 im Auftrag der Gemeinde durchgeführt wurden, bei der alle wichtigen Gemeindestraßen erfasst wurden. Im Sommer 2005 wurde wie oben schon dargelegt eine detaillierte Verkehrsuntersuchung für den Bereich Dr. Warsing-Straße und Landesstraße L 24 durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden u.a. auch Verkehrszählungen auf der Friesenstraße, der westlichen Verlängerung der Dr. Warsing-Straße, durchgeführt. Die gezählte Verkehrsbelastung von 4.780 Kfz/24 h dort bestätigte die oben getroffene Annahme von 5.000 Kfz/24h. Dieser Wert beinhaltet auch die zukünftige Entwicklung des Verkehrsaufkommens in den nächsten 10-15 Jahren.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist als Beurteilungsgrundlage die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Dabei werden für Mischgebiete und Wohngebiete folgende Orientierungswerte vorgegeben, die möglichst nicht überschritten werden sollten:

Mischgebiet tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A).

Im vorliegenden Gebiet werden die Orientierungswerte, die hier genannt sind, sowohl im Mischgebiet als auch im Allgemeinen Wohngebiet sowohl tags als auch nachts in Teilbereichen entlang der Kreisstraße überschritten.

Der Wert von 60 dB(A) tags wird in ca. 27 m Entfernung von der Fahrbahnmitte der Dr.-Warsing-Straße erreicht; die 55 dB(A)-Isophone liegt tags in ca. 52 m Entfernung von der Straßenachse. Der Nachtwert für das Mischgebiet wird in einer Entfernung von ca. 23 m unterschritten, während der Nachtwert für das Allgemeine Wohngebiet erst in etwa 45 m Entfernung erreicht wird.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Dabei werden für Wohngebiete und Mischgebiete, in denen das Wohnen ebenfalls all-

gemein zulässig ist, Orientierungswerte vorgegeben, die möglichst nicht überschritten werden sollten. Dies gilt insbesondere für die Ausweisung neuer Baugebiete. Bei der Überplanung eines vorhandenen Nebeneinanders von Baugebieten und Verkehrswegen, d.h. von vorbelasteten Bereichen, können die Orientierungswerte der DIN 18005 häufig nicht in allen Bereichen eingehalten werden. Als weitere Beurteilungsgrundlage für Verkehrslärm ist daher im Rahmen der Abwägung die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) heranzuziehen. In § 2 nennt die 16. BImSchV Immissionsgrenze, die bei der Planung von Verkehrswegen einzuhalten sind.

Nach der 16. BImSchV sind in Allgemeinen Wohngebieten (WA) Verkehrslärmimmissionen bis zu Beurteilungspegeln von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts vertretbar. Für Mischgebiete (MI), in denen nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Wohnen allgemein zulässig ist, gelten nach der 16. BImSchV Beurteilungspegel von höchstens 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Nach diesem Regelwerk ist eine Wohnnutzung bei Beurteilungspegeln von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts grundsätzlich noch zu vertreten, ohne dass konkrete Gesundheitsgefährdungen befürchtet werden müssten.

Bei der Planung in vorbelasteten Bereichen ist aber grundsätzlich sicherzustellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten. Nach vorliegender Rechtsprechung liegen städtebauliche Missstände bzw. eine absolute Unzumutbarkeit vor, wenn die Außenpegel deutlich über 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts überschreiten.

Ausgehend von diesen Überlegungen werden folgende Festsetzungen getroffen. Die Bereiche, in denen tagsüber ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) – berechnet für die Fenster im ersten Obergeschoss – überschritten wird, werden nicht als überbaubare Fläche festgesetzt.

Weiterhin muss geprüft werden, in wie weit aktive und passive Schallschutzmaßnahmen dazu geeignet sind, die möglichen Beeinträchtigungen zu mindern. So besteht natürlich gerade für die Nachtzeit die Möglichkeit, Wohn- und Schlafräume durch bauliche Maßnahmen effektiv gegen Lärmeinwirkungen zu schützen, sodass unter bestimmten Voraussetzungen die Überschreitung der oben genannten Beurteilungspegel zur Nachtzeit vertretbar sein kann.

Auf Grund der gegebenen baulichen Situation ist es nicht möglich, durch ausreichende Abstände oder aktive Maßnahmen entlang der Straße Schallschutz zu schaffen. Auch sollen die vorhandenen Baulücken noch geschlossen werden, da es sich um einen innerörtlichen Bereich handelt, der größtenteils bereits bebaut ist und nicht aus Schallschutzgründen von einer weiteren baulichen Entwicklung ausgenommen werden soll. Insofern kann die Gemeinde die Pflicht zum vorsorgenden Schallschutz nur durch die Festsetzung von passiven Maßnahmen an den Gebäuden im Bebauungsplan umsetzen.

Für die Bebauung an der K 57 kann der Anspruch nach möglichst ungestörter Wohnruhe nur durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden wie oben dargelegt befriedigt werden.

Bei der Berechnung der Lärmpegelbereiche für den passiven Schallschutz wurde von einer freien Schallausbreitung ausgegangen. Der vorhandene Gebäudebestand wurde nicht als abschirmendes Element angesetzt. In einer textlichen Festsetzung werden die errechneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt, woraus sich für die Außenbauteile der Gebäude das jeweils erforderliche Dämm-Maß ergibt.

Der Lärmpegelbereich IV reicht bis zu einem Abstand von 20 m von der Straßenachse, während der Lärmpegelbereich III in Anschluss daran bis zu einem Abstand von 39 m reicht. Der Lärmpegelbereich II wurde nicht mehr in die Festsetzung aufgenommen, da die Dämmwerte, die hier von der DIN 4109 vorgesehen sind, bereits durch alle modernen Bauelemente (Fenster u. Türen) erreicht werden und eine spezielle Festsetzung daher nicht erforderlich ist.

Zu bemerken ist in diesem Fall, dass auch eine Belüftung der Räume bei geschlossenen Fenstern möglich sein muss, da sonst bei geöffneten Fenstern die Dämmwirkung nicht erreicht wird. Insofern sind technische Einrichtungen zur Belüftung der Räume entweder als Lüftungselemente innerhalb der Fenster oder durch moderne Passivbauweise mit automatischem Belüftungssystem zu erreichen.

Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden können, dass die zu Grunde gelegten Berechnungsdaten nicht mehr zutreffen oder ein Schallschutz in anderer Weise beispielsweise durch Ausrichtung der Gebäude oder Errichtung von anderen baulichen Anlagen erreicht werden kann, so kann von diesen Festsetzungen abgewichen werden.

6.2.2 GEWERBELÄRM

Zur Beurteilung des Gewerbelärmsituation im Bereich des Baustoffhandels an der Dr.-Warsing-Straße wurde im Zusammenhang mit der ursprünglich geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 21 im Jahr 2001 eine schalltechnische Untersuchung durch die Zech Ingenieurgesellschaft mbH erstellt, auf die nunmehr zurückgegriffen werden kann, da sich an der zu beurteilenden Situation nichts geändert hat.

Laut Gutachten sollten für das Gewerbegebiet die zulässigen Schallemissionen in Form von flächenbezogenen Schallleistungspegeln festgesetzt werden. Durch eine detaillierte schalltechnische Analyse des im Bebauungsplangebiet ansässigen Betriebes "Baustoffhandel Smit" war zu untersuchen, ob dieser Betrieb durch die Festsetzung der flächenbezogenen Schallleistungspegel in seinem Bestand nicht eingeschränkt wird. Hierfür wurde eine detaillierte schalltechnische Untersuchung auf der Basis von Angaben zum Betrieb vom 20.04.2001 erstellt.

Grundlage der Beurteilung war das Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" in Verbindung mit der TA Lärm (Ausgabe August 1998). Für die Beurteilung werden die nächstgelegenen Wohnhäuser herangezogen.

Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. W 21 ist zurzeit die Ausweisung von Mischgebietsflächen (MI) sowie einer eingeschränkten Gewerbegebietsfläche (GEE) vorhanden. Zur Beurteilung der Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland heranzuziehen. Demnach sind die Wohnhäuser Gerhart-Hauptmann-Straße 73 bis 77 als Allgemeines Wohngebiet und die Wohngebäude Damenweg 9 bis 13 als Mischgebiet einzustufen.

Die übrige Wohnbebauung im Geltungsbereich ist als Mischgebiet ausgewiesen. Als weitere Wohngebäude außerhalb des Geltungsbereiches wurden die nächstgelegenen Häuser an der Dr.-Warsing-Straße mit einer Gebietseinstufung als Mischgebiet sowie südlich der Gerhart-Hauptmann-Straße mit einer Gebietseinstufung als Allgemeines Wohngebiet (WA) in Anlehnung an den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan betrachtet.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärmeinwirkungen sowie die für Gewerbelärm gültigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm betragen:

MI tags 60 dB(A) nachts 45 dB(A)

WA tags 55 dB(A) nachts 40 dB(A)

Für die Geräuschkontingentierung werden die Gewerbegebietsfläche und das gewerblich genutzte Flurstück im angrenzenden Mischgebiet mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln belegt. Aufgrund der Größe der Gewerbegebietsfläche ist nach Vorgabe der Gemeinde Moormerland keine Untergliederung in Teilflächen

vorzunehmen. Für die gesamte Fläche des Baustoffhandels ist somit ein einheitlicher flächenbezogener Schallleistungspegel anzugeben.

Als Ergebnis iterativer Optimierungsberechnungen kann für die eingeschränkte Gewerbegebietsfläche (GEE) und die Mischgebietsfläche folgender flächenbezogener Schallleistungspegel festgesetzt werden:

tags: LwA" = 58,5 dB(A) / m2 nachts: LwA" = 43,5 dB(A) / m2

Gemäß den Erläuterungen "Flächenbezogene Schallleistungspegel und Bauleitplanung" des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie sind diese flächenbezogenen Schallleistungspegel als gebietstypisch für eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) einzustufen.

Mit diesen flächenbezogenen Schallleistungspegeln der Gewerbefläche werden die Immissionsrichtwerte im Bereich der betrachteten Wohnnachbarschaft bei den angegebenen Gebietseinstufungen und Ausweisungen sowohl tags als auch nachts eingehalten. Durch den nahe gelegenen Immissionspunkt IP 15 (Gerhart-Hauptmann-Straße 77) mit einer Gebietseinstufung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird der flächenbezogene Schallleistungspegel im Wesentlichen beschränkt. Durch diese Beschränkung wird auch an den übrigen Immissionspunkten der Immissionsrichtwert für Mischgebiete deutlich unterschritten. (siehe Anlage: Optimierung FSP)

Unter Berücksichtigung der Angaben zum Betrieb des Baustoffhandels Smit wurde die konkret vorhandene Gewerbelärmsituation an den Immissionspunkten berechnet. Konkrete Erweiterungsabsichten wurden nicht angegeben.

Die Berechnungsergebnisse der Immissionspegelanteile durch den Betrieb an den betrachteten Immissionspunkten sind der Tabelle Gewerbelärmsituation: Baustoffhandel Smit im Anhang zu entnehmen.

Ein Vergleich der Beurteilungspegel durch den konkreten Betrieb mit den Immissionszielwerten (siehe Gewerbelärmsituation: Baustoffhandel Smit) zeigt, dass der Baustoffhandel Smit mit der angegebenen Nutzung durch die Festsetzung der flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht eingeschränkt wird.

Bei einer Festsetzung des angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegels für die als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) und das angrenzende Mischgebietsflurstück ist somit im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes von keinen unzulässigen Geräuschimmissionen auszugehen.

6.3 NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN AUF KULTURELLE GÜTER UND SACHGÜTER

Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten. In der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keine Gebäude, die als Kulturdenkmal einzustufen sind.

6.4 NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Für einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 gelten bereits Baurechte durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W 21. Da ein Ausgleich für erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, ist hier nur zu prüfen, ob darüber hinaus gehende Baurechte durch die Neuaufstellung entstehen.

Wesentliche Bedingung für die Ermittlung der Eingriffe ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Hier hat sich gegenüber der bisherigen Festsetzung der GRZ keine Änderung ergeben, so dass hier keine weiter gehenden Eingriffe erfolgen werden.

Ein Großteil der Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. W 21 liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 BauGB, d.h. Baurechte sind derzeit auch dort schon vorhanden und eine Bebauung ist möglich. Wird nun ein Bebauungsplan aufgestellt, so ist nach § 1a (3) Satz 4 BauGB, das „mehr" an Bebauung bzw. an Eingriffen, die dieser Bebauungsplan über die Zulässigkeit nach § 34 BauGB hinaus ermöglicht, zu kompensieren. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Insbesondere die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung wie auch die Abgrenzung der überbaubaren Bereiche stellen sicher, dass in diesen Bereichen kein zusätzlicher Eingriff erfolgen kann.

Auch sind nachteilige Auswirkungen auf die Landschaft nicht zu erwarten, da es sich um einen innerörtlichen Bereich handelt, dessen weitere bauliche Entwicklung durch die getroffenen Festsetzungen in einer dem Ortsbild angepassten Weise verlaufen wird.

Weiterhin wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass einzelne ortsbildprägende Bäume dauerhaft zu erhalten sind. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind danach unzulässig. Bei ihrem Abgang ist an der Stelle eine Neuanpflanzung der gleichen Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen.

Nur einige Flächen westlich und östlich der Samlandstraße liegen nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, so dass für diese Flächen ein Eingriff in den Naturhaushalt durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereitet wird, der entsprechend auszugleichen ist.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Moormerland in der Fassung von 1998 trifft zum Entwicklungsbereich Warsingsfehn (S 7) u.a. folgende Aussagen (S. 124):

„Warsingsfehn ist der Ort, dessen traditionelle Siedlungsform am wenigsten erhalten werden konnte. Es gibt zwar noch immer erkennbare Fehnstrukturen, im Zuge der heutigen städtebaulichen Entwicklung werden diese jedoch zunehmend aufgehoben.

Dem Ort kommt in der Gemeinde die Funktion als zentraler Siedlungsschwerpunkt zu, auf den sich auch die weitere Siedlungsentwicklung konzentrieren sollte. Bedeutende Vegetationsstrukturen, wie zum Beispiel im Südosten an der Landesstraße 24 (Feuchtgrünland) und im Westen (Hochmoorrest, Leegmoor) sowie prägende Siedlungsrandstrukturen sind dabei zu berücksichtigen.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und um städtebaulich den zentralen Ortscharakter um das Rathaus und die unmittelbare Umgebung hervorzuheben, sollen vorhandene Baulücken geschlossen und die Bebauung insgesamt verdichtet werden. Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sollten die Fehnstrukturen wieder aufgenommen werden.

Innerörtliche Freiflächen, wie zwischen Christine-Charlotte-Straße und Edzardstraße, sind bei einer weiteren Siedlungsentwicklung vorrangig zu berücksichtigen. Unter Einbeziehung der bereits vorhandenen innerörtlichen Vernetzungsbereiche, wie dem Warsingsfehnkanal, dem Sauteler Kanal und den zahlreichen Entwässerungskanälen, sind weitere vernetzende Grünstrukturen zu schaffen und zu erhalten.

Aufgrund ihrer Bedeutung im Biotopverbund sind die ehemaligen Deponieflächen, die Feuchtbiotope an der Landesstraße 24, kleinflächig ausgebildete Gehölz- und Saumstrukturen sowie die Bereiche von Sauteler und Warsingsfehnkanal wichtige innerörtliche Grünzonen. Sie sind so zu pflegen und zu entwickeln, dass sie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen eine Bedeutung haben. Für das Ortsbild wesentliche Elemente, wie zum Beispiel die Schleuse am Warsingsfehnkanal, sind zu erhalten."

6.4.1 NATURRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Klima im Planungsgebiet ist maritim geprägt. Seewinde herrschen vor. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt ca. 700 - 725 mm. Die Vegetationszeit ist mit ca. 220 Tagen im Jahr vergleichsweise hoch. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,2°C und ist damit verhältnismäßig niedrig.

Das Planungsgebiet gehört zur naturräumlichen Landschaftseinheit "Ostfriesische Geest" Untereinheit „Veenhuser Moorgebiet".

Die Grundwasserneubildung liegt bei kleiner gleich 100-200 mm/a. Die Gefährdung des Grundwassers ist im Allgemeinen als mittel einzustufen.

6.4.2 LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHE BESTANDSAUFNAHME FÜR DIE EINGRIFFSFLÄCHEN

❑ *Landschaftsbild/Ortsbild*

Die als Weide genutzte Fläche an der Samlandstraße wird aufgrund von fehlenden Gehölzbeständen stark durch die im Umfeld befindliche Wohnbebauung geprägt. Auch die angrenzenden Gärten haben keinen nennenswert hohen Anteil an Laubbäumen. Östlich der Wohnbebauung an der Samlandstraße und der Kantstraße beginnt das typische weite, offene Flachland mit seiner durch landwirtschaftliche Nutzung geprägtem Erscheinungsbild, wobei sich auch hier in größerer Entfernung wieder Wohnbebauung anschließt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst ist weitestgehend mehr der bebauten Ortslage zu zurechnen als der freien Landschaft, da sich östlich und westlich Wohnhäuser mit Hausgärten befinden.

❑ *Biotoptypenkartierung*

Eine detaillierte Biotoptypenkartierung wurde im Mitte April 2004 für die noch unbebauten Außenbereichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erstellt. Dies sind die Flächen westlich an der Samlandstraße und östlich der Kantstraße. Am 01.10.2004 hat eine Nachkartierung in dem Bereich westlich der Samlandstraße stattgefunden.

Westlich der Samlandstraße

Die Fläche stellt sich als sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF) mit noch reliktartigem Auftreten typischer Feuchtgrünlandarten, hier der Sumpfdotterblume, dar. Diese ist in wenigen Individuen eingestreut. Der Feuchtigkeitsgrad ist durch Entwässerung deutlich abgesenkt. Auch Kennarten des sonstigen mesophilen Grünlands (GMZ) sind vorhanden, z. B. Wiesenschaumkraut, Kriech. Hahnenfuß. Vorhandene Störzeiger wie Gr. Brennnessel u. Krauser Ampfer zeigen jedoch eine Überformung an.

Die im April des Jahres 2004 getroffene Einstufung der Fläche als "Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)" kann bestehen bleiben; tendenziell ist aktuell ein Übergang zum artenarmen Extensivgrünland (GIE) gegeben. Die Fläche selbst oder auch Teile von ihr sind nicht als Bereiche nach § 28 b NNatG zu klassifizieren. Flutrasen wurde am Begehungstag nicht angetroffen; von der Sumpfdotterblume war nunmehr 1 Ex. aufzufinden.

Nördlich der Kantstraße

Die ursprünglich im Geltungsbereich liegenden feuchten Intensivgrünlandflächen sind nicht mehr Bestandteil dieser Planungen und müssen somit auch nicht mehr bewertet werden.

Die Gärten nördlich der Kantstraße sind als Nutz- u. Ziergärten mit z. T. Scherrasen, Blumenrabatten, Gemüsebeeten, Ostbäumen, Kastanien, ausgebildet, z. T. mit Holzgebäuden (Schuppen, Gartenhäusern), randlich von Birken (reihig, auch einige ältere - zum Graben hin) eingefasst, ansonsten von standortfremden Koniferen (Fichten) begrenzt.

6.4.3 BEWERTUNG DER BIOTOPTYPEN

Die Bewertung von Natur und Landschaft im UG erfolgt in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (1996). Auf die Erfassung des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften" folgt die Bewertung dieses Schutzgutes. Grundlage für diese Bewertung bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

Die vorgefundenen Biotoptypen werden wie folgt eingestuft. Es wurde keine Pflanzenart festgestellt, der auf Grundlage der Roten Liste Niedersachsens eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zuzusprechen wäre.

Biotoptyp	Wertstufe
Feuchtes Intensivgrünland (GIF)	2,5
Hausgärten (PHZ, PHO)	1
Graben (trocken und nass)	1
Graben (FGZ)	2

EINGRIFFSUMFANG

Arten und Lebensgemeinschaften

Das feuchte Intensivgrünland wird in ein Wohngebiet mit Bebauung, Straßen und Gärten bzw. in eine Straßenverkehrsfläche mit seitlich gelegenen Lärmschutzeinrichtungen verwandelt. Die im Planungsgebiet liegenden Hausgärten werden teilweise bebaut und verbleiben sonst in dieser Nutzung.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölze bleiben soweit möglich erhalten und werden durch das geplante Baugebiet nicht erheblich beeinträchtigt.

Gewässer

Die im Gebiet vorhandenen Gräben wurden zum Untersuchungszeitpunkt als nicht wertvoll eingestuft.

Boden

Der Eingriff in den Boden findet durch Versiegelung statt. Im Allgemeinen Wohngebiet wird bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 mit einer Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen von 50 % mit ca. 3.390 m² Versiegelung zu rechnen sein. Für Straßen sind weitere 2.100 m² an versiegelter Fläche zu erwarten.

Landschaftsbild

Mit dem geplanten Baugebiet wird eine kleine Lücke in der Ortsrandbebauung von Warsingsfehn geschlossen. Damit wird das Landschaftsbild nicht wesentlich stärker baulich geprägt als bisher, da kein neuer Siedlungsrand hergestellt wird, der das Landschaftsbild stärker belasten würde. Zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild werden einzelne größere Laubbäume als zu erhalten festgesetzt.

6.4.4 EINGRIFFSBILANZIERUNG

Eine Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an das Modell des Deutschen Städtetages von 1996 mit den oben genannten Wertstufen und Flächengrößen für das Planungsgebiet.

Eingriffsbilanzierung	m²	Wert-stufe	Flächen-wert
Bestand			
			0
Feuchtes Intensivgrünland GIF	4.635	2	9.270
Garten PHO	3.520	1	3.520
			0
Summe	**8.155**		**12.790**

Planung			
WA - Bebauung 7.955 m² x GRZ 0,3	2.390	0	0
versiegelt (+ 50 %)	1.195	0	0
Restfläche Hausgärten	4.370	1	4.370
Verkehrsflächen und Wege, versiegelte Flächen	100	0	0
Verkehrsflächen, Straßenbegleitgrün	100	1	100
			0
Summe	**8.155**		**4.470**
Kompensationsbilanz ohne ext. Maßnahmen			**- 8.320**

Die mit diesem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild führen zu einem Kompensationsdefizit von 8.320 Werteinheiten.

6.4.5 MAßNAHMEN ZUR KOMPENSATION

Da die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft nicht ausreichen, sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die Gemeinde kann in diesem Zusammenhang auf eine Kompensationsmaßnahme zurückgreifen, die im Rahmen der Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. TG 6 umgesetzt wird, wobei dort ein größerer Kompensationsüberschuss entstehen wird.

Die Gemeinde Moormerland wird auf einer gemeindeeigenen Fläche, die sich im Bereich Tergast befindet, Kompensationsmaßnahmen durchführen. Es handelt sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche, die zur naturräumlichen Einheit der Fehntjer Niederung gehört und südlich des Gastmer Moores liegt. (Flur 8 Flurstück 11, ca. 3,8 ha)

Für die Fehntjer Niederung wurden im Landschaftsplan die Entwicklungsziele F3 formuliert:

- Förderung und Entwicklung naturnaher Gewässerrandstreifen
- naturnahe Entwicklung bestehender Gewässer
- Verbesserung der Wasserqualität
- Anhebung der Wasserstände
- Entwicklung von Feuchtgrünland
- keine Gehölzpflanzungen
- Erholungslenkung.

Im Landschaftsplan werden auch Kompensationssuchräume genannt. Die nun gewählte Fläche liegt im Suchraum A, in dem vorrangig folgende Maßnahmen durchgeführt werden sollen:

- Grünlandschutz
- Sicherung und Entwicklung von artenreichem Grünland
- Wiesenvogelschutz
- Wassermanagement
- Freihaltung der offenen Landschaft.

Vor diesem Hintergrund werden folgenden Maßnahmen zur Extensivierung der Flächennutzung durchgeführt, wie sie auch für benachbarte Kompensationsflächen im Rahmen anderer Planverfahren vorgenommen werden:

- Sicherstellung der Grünlandbewirtschaftung
- keine Bodenmodellierung
- Verzicht auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- kein maschinelle Bearbeitung nach dem 1. März und vor dem 30. Juni
- Verzicht auf Beweidung
- Nutzung als Mähwiese (zweimalige Mahd, erste Mahd nicht vor dem 25. Juni, zweite Mahd nicht vorm dem 20. August, Abfuhr des Mähgutes)
- keine Anlage von Feldmieten oder Erdsilos
- Sicherung der Kurzrasigkeit im Winter
- Verfüllung von Grüppen

Die bestehende intensive Grünlandfläche ist dem Bewertungsmodell mit dem Wert 2 einzustufen. Durch die oben beschriebenen Maßnahmen ist eine Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft zu erwarten, die der Fläche einen Wert von 3 – 4 gibt. In der Berechnungstabelle wurde als zukünftiger Wert 3,5 angenommen, um über die Werteinheiten pro m² den erforderlichen Flächenbedarf zu ermitteln. Die Fläche hat eine Größe von ca. 3, 8 ha, so dass hier die Eingriffe in den Grünlandstandort in Tergast mit der damit verbundenen Bodenversiegelung kompensiert werden können.

Für den Bebauungsplan W 40 wird bei einer Aufwertung um 1,5 Werteinheiten eine Fläche von 5.547 m^2 benötigt. Die Lage der Kompensationsfläche ist aus den Abbildungen im Anhang ersichtlich.

6.5 NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN VON ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung sind der Gemeinde keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen gesichert.

7.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Das Gebiet wird im Trennsystem über die gemeindliche Kläranlage entsorgt. Die bereits bebauten Grundstücke sind voll angeschlossen. Das Allgemeine Wohngebiet ist zur alsbaldigen Erschließung geplant. Hierzu wird für neu geschaffene Bauplätze die Schmutzwasserkanalisation erweitert. Sämtliche Häuser sind an diese Kanalisation anzuschließen und alle Abwässer an die zentrale vollbiologische Kläranlage abzuführen. Kleinkläranlagen werden nicht zugelassen.

7.3 OBERFLÄCHENWASSER

Anfallendes Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken erfasst und in das vorhandene Graben- und Kanalnetz eingeleitet. In der Dr.-Warsing-Straße liegt ein größerer Regenwasserkanal, der das anfallende Niederschlagswasser aufnimmt und in den Warsingsfehnkanal einleitet. Im Rahmen des Ausbaus der Kreisstraße wurden auch die Samlandstraße und die Kantstraße an den Regenwasserkanal angeschlossen. Nach Kenntnis der Gemeinde wurden hierdurch die in vorherigen Jahren zeitweise auftretenden Entwässerungsprobleme gelöst.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Leer. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

7.4 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung der Mittelspannung des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE gesichert.

7.5 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Über das vorhandene Versorgungsnetz und die offenen Wasserflächen ist die Löschwasserversorgung gewährleistet.

8.0 STÄDTEBAULICHE WERTE

Flächenbilanz in m² (digital ermittelt)

Nutzungsart	vorh. Nutzung		gepl. Nutzung		Gesamt	
	m²	%	m²	%	m²	%
Allgemeines Wohngebiet (WA)	13.140	14.80	4.603	5,18	17.743	19.98
Mischgebiete (MI)	41.136	46,32	1.798	2,02	42.934	48,35
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	15.240	17,16		0,00	15.240	17,16
Straßenverkehrsfläche	12.566	14,15	316	0,36	12.882	14,51
Σ	**82.082**	**92,44**	**7.717**	**7,56**	**88.799**	**100,00**

9.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

9.1 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),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

9.2 HINWEISE

Mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. W 40 wird der Bebauungsplan Nr. W 21 aufgehoben.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 der NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

9.3 PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. W 40 mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. W 21 erfolgte im Auftrage der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro:

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
email: info@plankontor-staedtebau.de

OLDENBURG, DEN 28. JUNI 2006

(DIPL.-ING. HANS MEYER)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom **07. Juni 2006** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 30. JUNI 2006

BÜRGERMEISTER

ANHANG

ABB. 1 : ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 10 000 23
ABB. 2 : ÜBERSICHTSPLAN ZUR KOMPENSATIONSFLÄCHE, MAßSTAB 1 : 10 000 24
ABB. 3 : KOMPENSATIONSFLÄCHE, FLURSTÜCK 11, FLUR 8, GEMARKUNG TERGAST, 38.312M², KOMPENSATIONSBEDARF 5.797 M² 25
ABB. 4 : VERKEHRSLÄRM TAGS 26
ABB. 5 : VERKEHRSLÄRM NACHTS 27
ABB. 6 : GEWERBELÄRM, OPTIMIERUNG FSP 28
ABB. 7 : GEWERBELÄRMSITUATION BAUSTOFFHANDEL SMIT 29

ABB. 1: ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 10 000

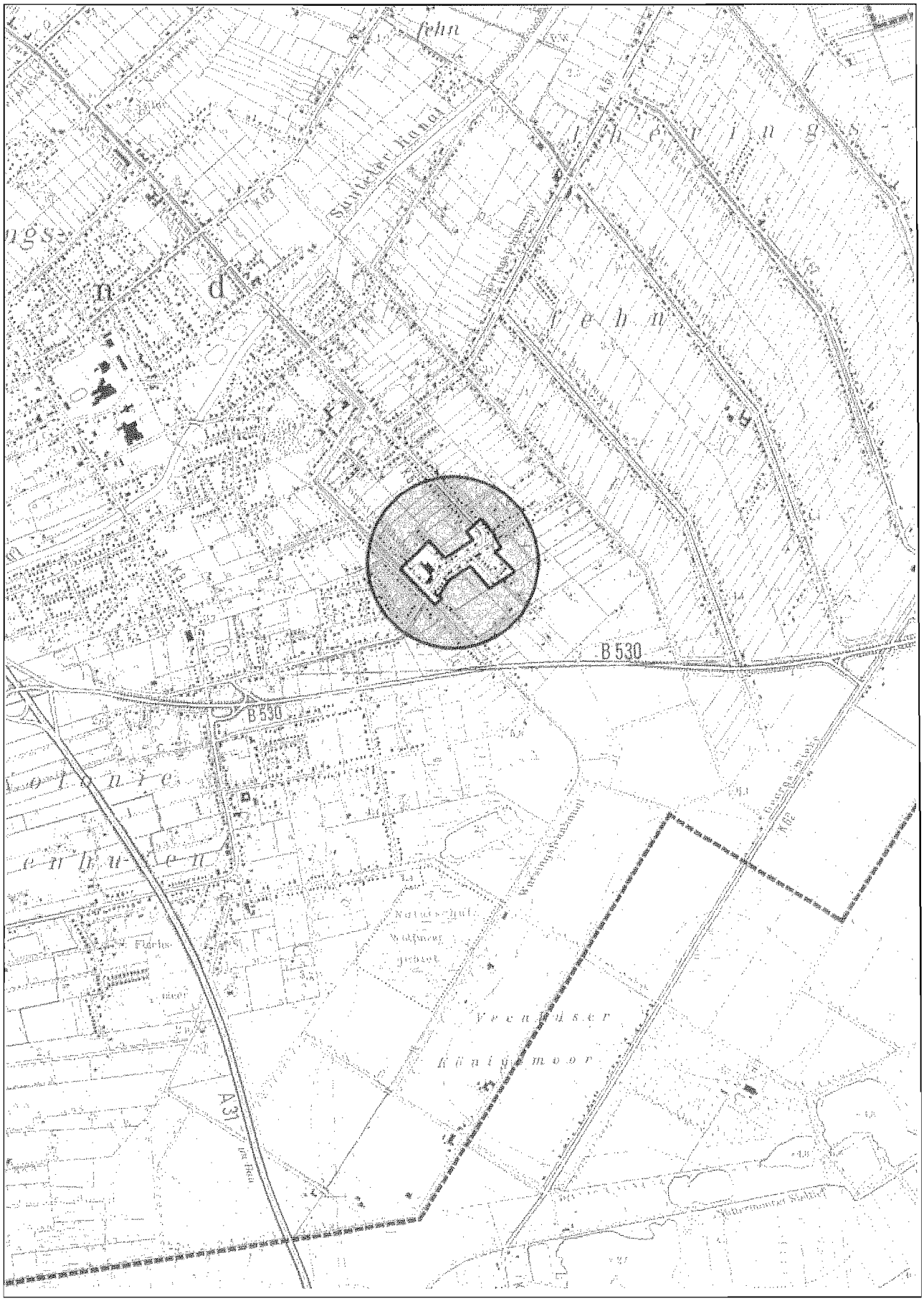


ABB. 2: ÜBERSICHTSPLAN ZUR KOMPENSATIONSFLÄCHE, MAßSTAB 1 : 10 000

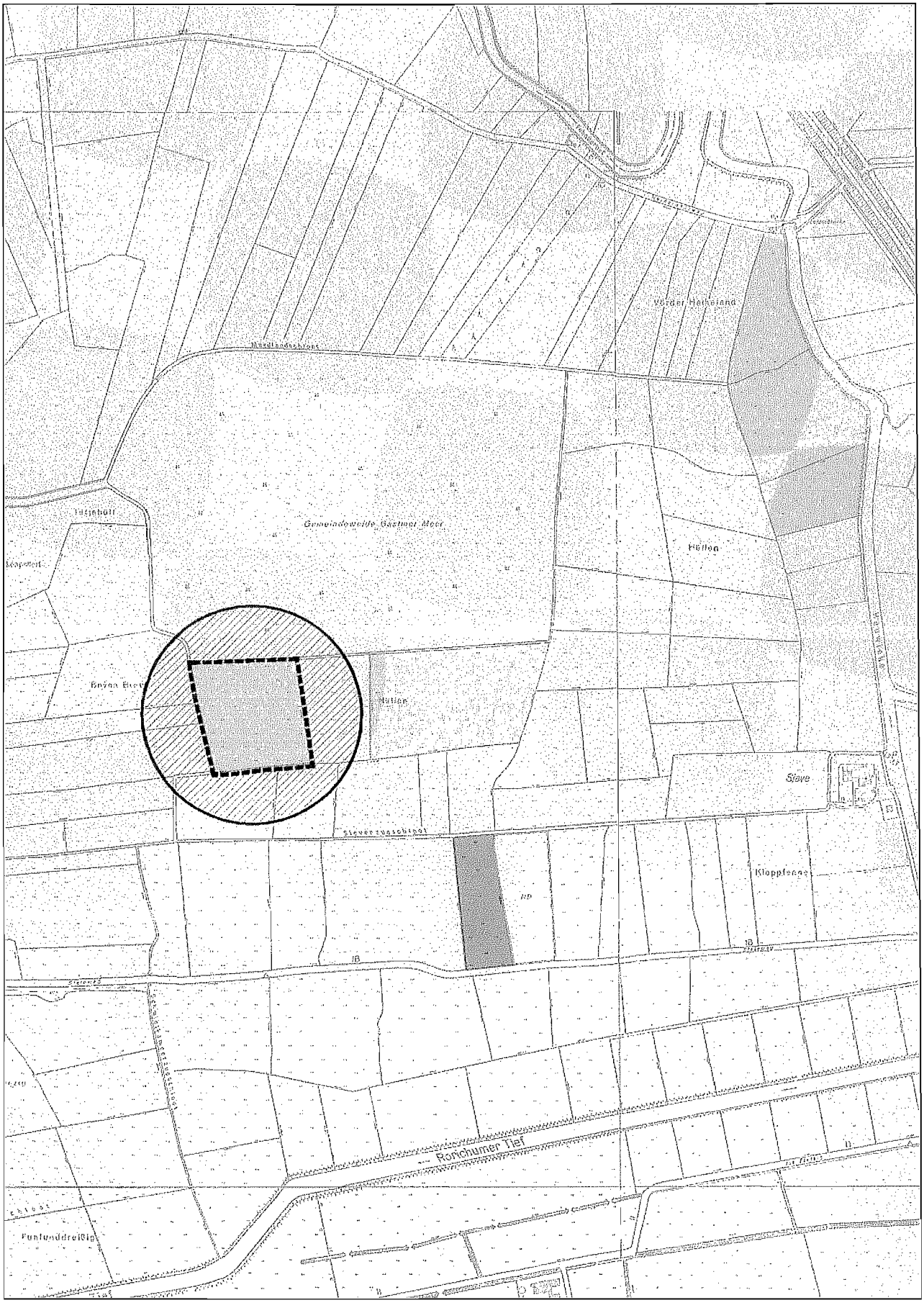


ABB. 3 : KOMPENSATIONSFLÄCHE, FLURSTÜCK 11, FLUR 8, GEMARKUNG TERGAST, 38.312 M², KOMPENSATIONSBEDARF 5.547 M²

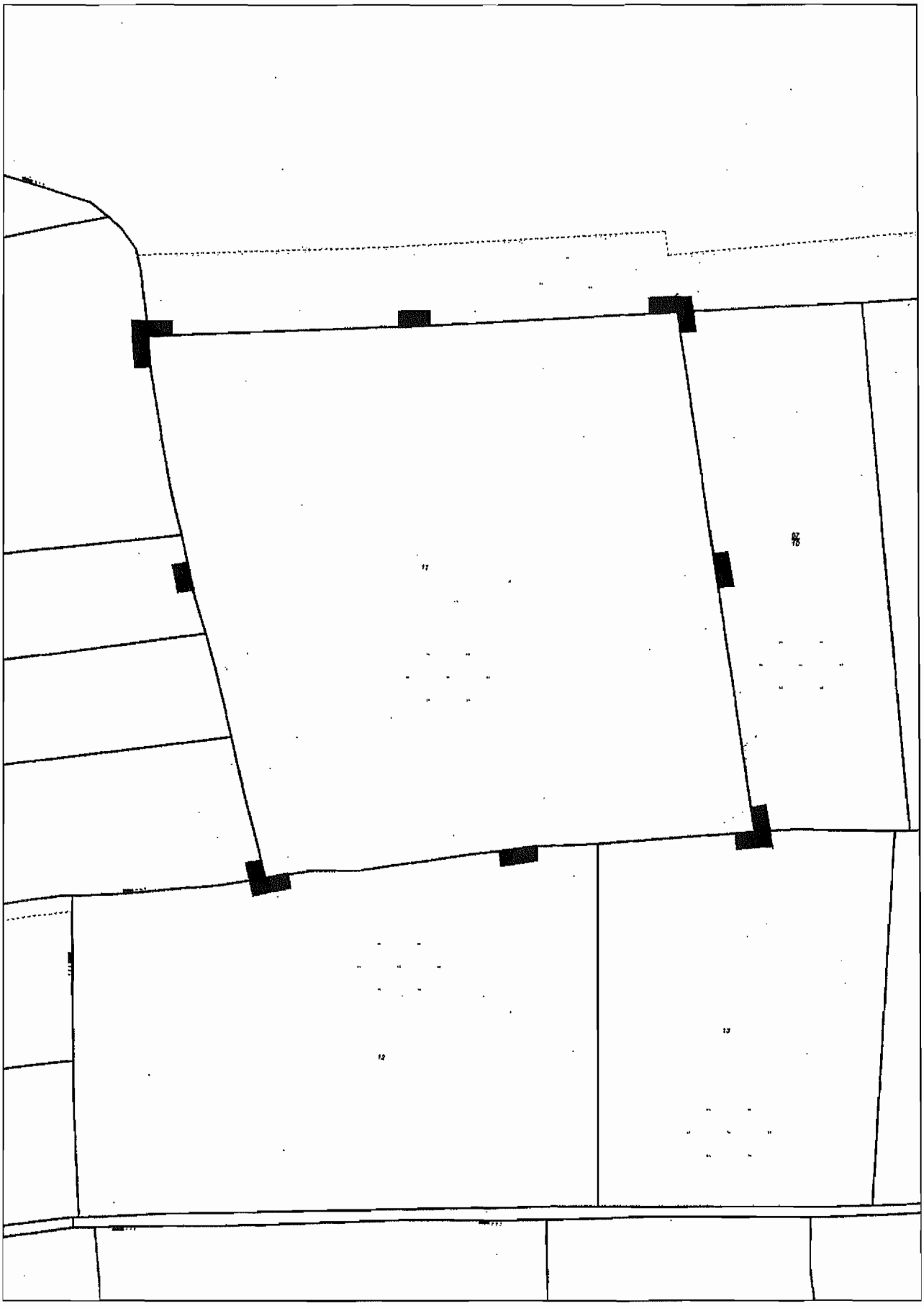


ABB. 4: VERKEHRSLÄRM TAGS

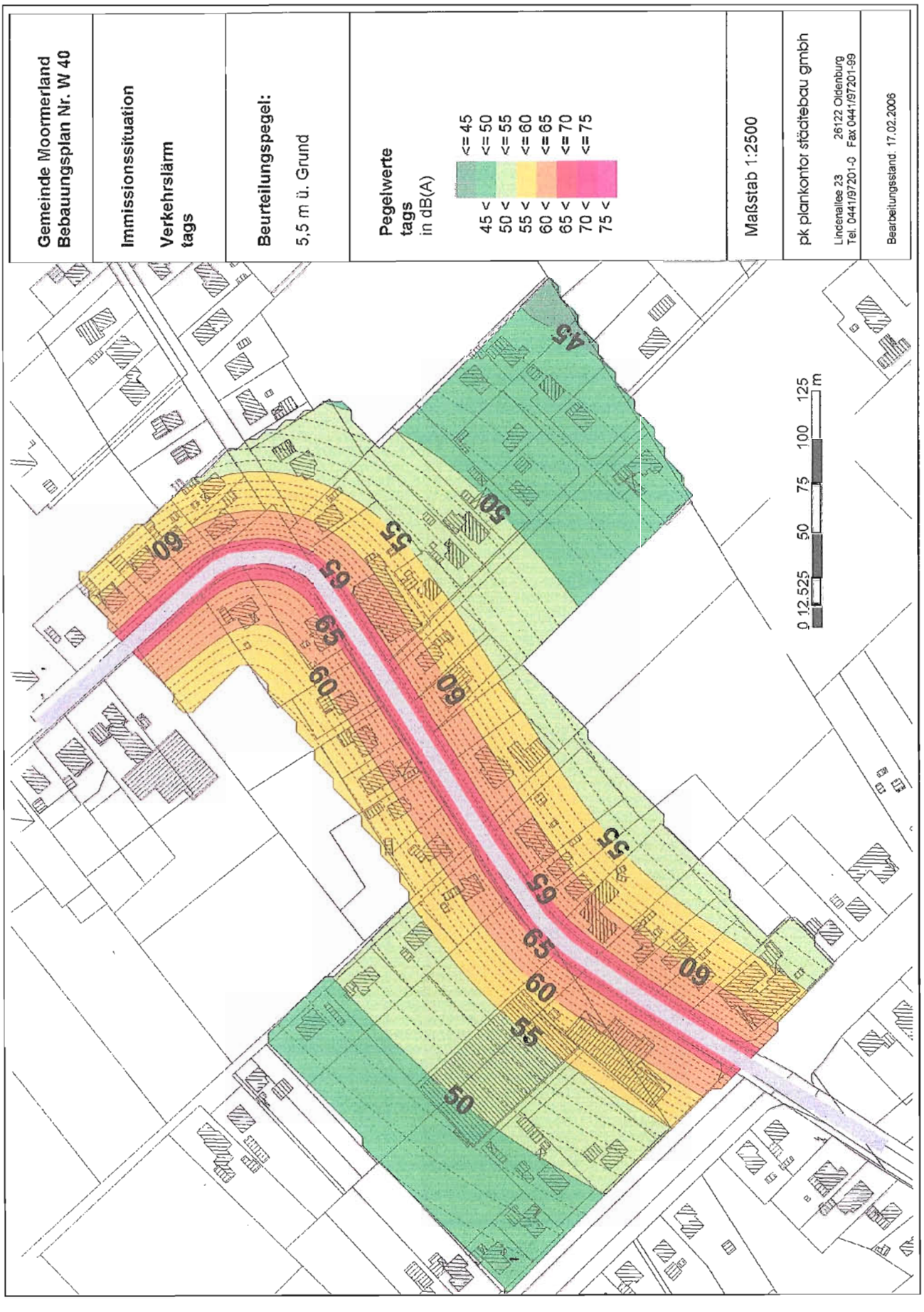


ABB. 5: VERKEHRSLÄRM NACHTS

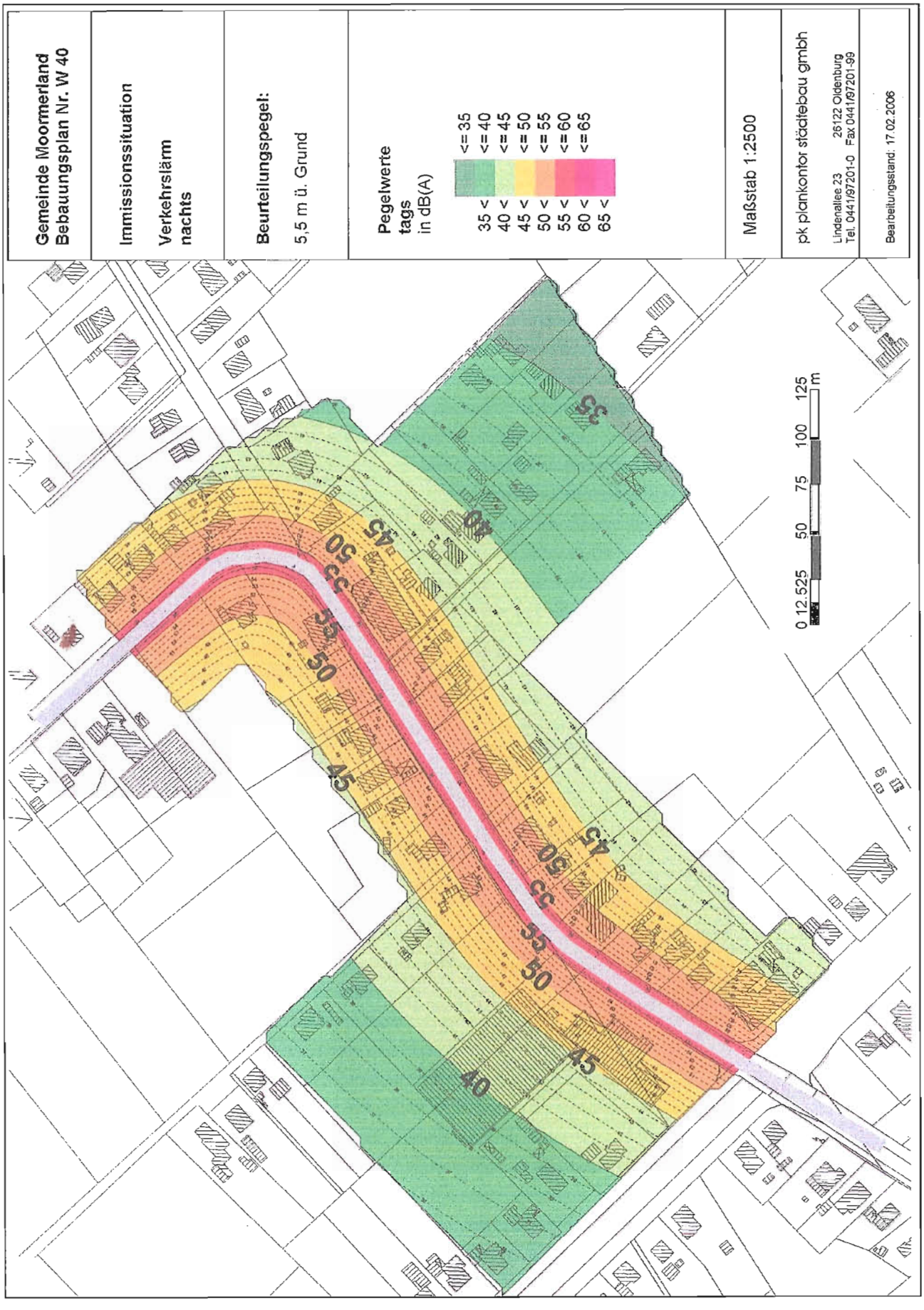


ABB. 6: GEWERBELÄRM, OPTIMIERUNG FSP

Bebauungsplan Nr. W 21
Optimierung FSP (1 Fläche)

Immissionsort	Nutzung	Geschoss	HR	LrT,max dB(A)	LrN,max dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)
IP 01	MI	EG	SW	60	45	49,6	34,6	-	-
IP 01	MI	1. OG	SW	60	45	50,3	35,3	-	-
IP 02	MI	EG	SW	60	45	49,4	34,4	-	-
IP 02	MI	1. OG	SW	60	45	51,3	36,3	-	-
IP 03	MI	EG	SW	60	45	54,1	39,0	-	-
IP 03	MI	1. OG	SW	60	45	54,5	39,5	-	-
IP 04	MI	EG	SW	60	45	55,3	40,3	-	-
IP 04	MI	1. OG	SW	60	45	55,7	40,7	-	-
IP 05	MI	EG	SW	60	45	55,5	40,5	-	-
IP 05	MI	1. OG	SW	60	45	55,8	40,8	-	-
IP 06	MI	EG	SW	60	45	54,4	39,4	-	-
IP 06	MI	1. OG	SW	60	45	54,7	39,7	-	-
IP 07	MI	EG	NW	60	45	53,2	38,2	-	-
IP 07	MI	1. OG	NW	60	45	53,8	38,8	-	-
IP 08	MI	EG	NW	60	45	53,8	38,8	-	-
IP 08	MI	1. OG	NW	60	45	54,4	39,4	-	-
IP 09	MI	EG	NW	60	45	51,3	36,3	-	-
IP 09	MI	1. OG	NW	60	45	51,9	36,9	-	-
IP 10	WA	EG	NO	55	40	49,5	34,5	-	-
IP [redacted]	WA	1. OG	NO	55	40	50,3	35,3	-	-
IP 11	MI	EG	SO	60	45	53,9	38,9	-	-
IP 11	MI	1. OG	SO	60	45	54,2	39,2	-	-
IP 12	MI	EG	NW	60	45	51,6	36,6	-	-
IP 13	MI	EG	NO	60	45	54,0	39,0	-	-
IP 13	MI	1. OG	NO	60	45	55,5	40,4	-	-
IP 14	MI	EG	NO	60	45	55,9	40,9	-	-
IP 14	MI	1. OG	NO	60	45	55,2	40,2	-	-
IP 15	WA	EG	NO	55	40	54,8	39,8	-	-
IP 15	WA	1. OG	NO	55	40	55,0	40,0	-	-

SoundPLAN 5.0 11.05.2001

ABB. 7: GEWERBELÄRMSITUATION BAUSTOFFHANDEL SMIT

Bebauungsplan Nr. W 21
Gewerbelärmsituation: Baustoffhandel Smit

Name	Nutzung	Z m	LrT,max dB(A)	LrT dB(A)	LrT,diff dB(A)	
IP 01	MI	102,00	60	47,3	-	
IP 01	MI	104,80	60	47,9	-	
IP 02	MI	102,00	60	47,0	-	
IP 02	MI	104,80	60	49,1	-	
IP 03	MI	102,00	60	52,9	-	
IP 03	MI	104,80	60	53,8	-	
IP 04	MI	102,00	60	53,9	-	
IP 04	MI	104,80	60	55,0	-	
IP 05	MI	102,00	60	52,3	-	
IP 05	MI	104,80	60	53,4	-	
IP 06	MI	102,00	60	50,1	-	
IP 06	MI	104,80	60	50,9	-	
IP 07	MI	102,00	60	49,1	-	
IP 07	MI	104,80	60	50,4	-	
IP 08	MI	102,00	60	48,1	-	
IP 08	MI	104,80	60	49,6	-	
IP 09	MI	102,00	60	45,7	-	
IP 09	MI	104,80	60	47,1	-	
IP 10	WA	102,00	55	44,8	-	
IP 10	WA	104,80	55	46,2	-	
IP 11	MI	102,00	60	45,3	-	
IP 11	MI	104,80	60	46,9	-	
IP 12	MI	102,00	60	47,7	-	
IP 13	MI	102,00	60	51,2	-	
IP 13	MI	104,80	60	52,6	-	
IP 14	MI	102,00	60	54,1	-	
IP 14	MI	104,80	60	54,0	-	
IP 15	WA	102,00	55	53,4	-	
IP 15	WA	104,80	55	53,9	-	

30.07.2001	ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Loosstraße 78 49809 Lingen (05 91) 80016-0	Seite 1

CadnaA-LAN 5.0 - 11.06.2001