Gemeinde Moormerland

Ortschaft Warsingsfehn

Bebauungsplan Nr. W 50 - Teilbereich III
1. Änderung

- Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB -

BEGRÜNDUNG

Urschrift

planungsbüro buhr
stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel 0491- 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III, Gemeinde Moormerland

INHALTSVERZEICHNIS Seite

I. Grundlagen der Bebauungsplanänderung 3

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung 3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs 3
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 4
4. Vorgaben der Raumordnung 4
5. Bestandssituation 5

II. Inhalt der Bebauungsplanänderung 6

III. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung 7

1. Verkehrliche und technische Erschließung 7
2. Umweltbelange 8
3. Belange der Kampfmittelbeseitigung 8
4. Zusammenfassende Erklärung und Gewichtung des Abwägungsmaterials 9
5. Flächenbilanz 9

Verfahrensvermerke 10

Anlagen 11

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III, Gemeinde Moormerland

I. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. W 50 - Teilbereich III ist am 15.11.2021 rechtsverbindlich geworden. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes stellte sich heraus, dass die auf dem Flurstück 53/28, Flur 7, Gemarkung Jheringsfehn, dass die für die durch den Bebauungsplan Nr. W 50 - Teilbereich III vorbereiteten naturschutzrechtlichen Eingriffe festgesetzte Kompensationsfläche bereits für Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 03 und mit dem Bebauungsplan Nr. W 44 belegt war. Im Rahmen der 1. Änderung soll nunmehr die für die planungsbedingten Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III notwendige Kompensation auf einer anderen Fläche planungsrechtlich abgesichert werden.

Anlass für die Bebauungsplanänderung bildete eine Mitteilung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer, die auf den Planungsfehler hinsichtlich der bereits belegten Kompensationsfläche hinwies. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III ist die planungsrechtliche Bereinigung des Bebauungsplanes durch Festsetzung einer geeigneten Fläche zur Kompensation der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III vorbereiteten naturschutzrechtlichen Eingriffe.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Moormerland hat am 28.06.2023 den Beschluss zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III gefasst. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Bebauungsplan die beschriebene notwendige planungsrechtliche Bereinigung des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III, der der Innenentwicklung dient, zum Inhalt hat, erfolgt das Änderungsverfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III erfolgt lediglich die Neufestsetzung des externen räumlichen Geltungsbereichs. Die Kompensation der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III vorbereiteten naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt nunmehr auf einer Teilfläche des Flurstücks 15/139, Flur 4, Gemarkung Veenhusen. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Für sie gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Diesem Grundsatz wird bei der Abgrenzung Rechnung getragen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) Satz 1 BauGB). Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes stellt für die Änderungsfläche (externer Geltungsbereich) öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" dar (vgl. Anlage 1).

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III festgesetzte Kompensationsfläche wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, so dass ein „Entwickeln" aus dem wirksamen Flächennutzungsplan derzeit nicht möglich ist.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dies ist jedenfalls dann möglich, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist angesichts der im Rahmen der 1. Änderung überplanten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" nicht zu befürchten. Die festgesetzte Anpflanzung von Obstbäumen wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt; diese Nutzung fügt sich in die öffentliche Grünflächennutzung ein. Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Damit sind die Inhalte des Flächennutzungsplanes mit denen des Bebauungsplanes aufeinander abgestimmt. Das „Entwicklungsgebot" gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB ist berücksichtigt.

4. Vorgaben der Raumordnung

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)

Das LROP enthält keine Darstellungen für das Plangebiet. Im Hinblick auf die in Kapitel I.1 genannten Ziele der Bauleitplanung sind insbesondere folgende im LROP unter Kapitel 2. formulierten Ziele und Grundsätze für die Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur der Gemeinde Moormerland beachtlich:

- Kap. 2.1 Ziffer 01: *In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.*

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 (Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO)). Am 30.08.2022 hat das Kabinett der Niedersächsischen Landesregierung die Änderungsverordnung gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 NROG beschlossen. Die LROP-VO ist am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten.

Bezüglich des Plangebietes ergeben sich keine konkreten inhaltlichen Änderungen gegenüber der Fassung aus dem Jahre 2017. Neu formuliert wird der Grundsatz, dass die Neuversiegelung von Flächen landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden soll. Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen

- möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten,
- naturbetonte Bereiche ausgespart und
- die Flächenansprüche und die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer 2006 (RROP):

Die Ortschaft Warsingsfehn in der Gemeinde Moormerland ist als Grundzentrum ausgewiesen. Diesem zentralen Siedlungsbereich (Ortsteil Warsingsfehn) ist die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zugewiesen (Kap. D 1.5 Ziffer 02). Ansonsten stellt das RROP für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III Siedlungsflächen ohne weitere Inhalte dar.

Durch die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III verfolgte planungsrechtliche Bereinigung der im Rechtsplan fehlerhaft festgesetzten Kompensationsfläche, sind keine wesentlichen raumordnerischen Auswirkungen zu erwarten.

5. Bestandssituation

Die Bestandssituation im externen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III ist planungsrechtlich auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtverbindlichen Bebauungsplanes Nr. V 15 zu beurteilen. Hier sind die Plangebietsflächen als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

In den letzten Jahren wurden die allseitig von Wohngebieten umschlossenen Freiflächen von der Gemeinde Moormerland zum Kompensationsflächenpool entwickelt. Auf Teilflächen der Flurstücke 15/139 und 16/46, Flur 4, Gemarkung Veenhusen wurden bereits Kompensationsmaßnahmen für verschiedene planungsbedingte Eingriffe umgesetzt. Der Kompensationsflächenpool soll nunmehr im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 15 planungsrechtlich abgesichert werden.

II. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Einziger Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III stellt die planungsrechtliche Bereinigung der im Rechtsplan fehlerhaft festgesetzten Kompensationsfläche dar. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. W 50 - Teilbereich III ist zeichnerisch und textlich festgesetzt, dass auf dem Flurstück 53/28, Flur 7, Gemarkung Jheringsfehn zur naturschutzfachlichen Kompensation 12 Obstbäume mit dem Ziel der Anlage einer Obstwiese zu pflanzen sind.

Da sich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III herausstellte, dass das Flurstück 53/28, Flur 7, Gemarkung Jheringsfehn bereits mit einer Kompensationsmaßnahme im Rahmen der Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 3 bzw. im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 44 belegt ist, erfolgt im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III die Festlegung einer geeigneten Kompensationsfläche an einem anderen Standort.

Die Kompensation der durch den Bebauungsplan Nr. W 50, Teilbereich III verursachten naturschutzrechtlichen Eingriffe kann aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen. Als externe Kompensationsmaßnahme wird nunmehr gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB folgende Maßnahme festgesetzt:

- Anpflanzung von 12 Obstbäumen auf dem Flurstück 15/139 der Flur 4 Gemarkung Veenhusen; Entwicklungsziel: Obstwiese (HO)

Die Pflanzmaßnahmen wurden bereits umgesetzt und sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Obstbaumes ist dieser sortengleich nachzupflanzen (Pflanzqualität: Halbstamm, Stammumfang 6/8 cm als Container/Ballenware), zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W 50, Teilbereich III behalten ihre Gültigkeit.

III. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

1. Verkehrliche und technische Erschließung

Verkehrserschließung
Die Kompensationsfläche auf dem Flurstück 15/139 kann zur Sicherstellung der notwendigen Unterhaltungsarbeiten über die Flatow- bzw. die Dollartstraße und das an diese angeschlossene Fuß- und Radwegesystem erreicht werden.

Ver- und Entsorgung
Für die Kompensationsflächen auf den Flurstücken 15/139 und 16/46, Flur 4, Gemarkung Veenhusen sind Ver- und Entsorgungseinrichtungen nicht erforderlich.

Im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB weist die EWE Netz GmbH darauf hin, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es wird seitens der EWE Netz GmbH darum gebeten, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen der EWE Netz GmbH, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Es wird darum gebeten, in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit einzuplanen. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6 m x 4 m) wird darum gebeten, die EWE Netz GmbH in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Die EWE Netz GmbH ist zudem darüber zu informieren, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.

Die Kosten ggfs. notwendiger Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB weist die Deutsche Telekom Technik GmbH darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gebäude soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabel-

ziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

2. Umweltbelange

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Einziger Planungsinhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III, ist die zur planungsrechtlichen Bereinigung erforderliche Verlegung der im Rechtsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahme. Das für die im Rahmen der 1. Änderung zur Kompensation vorgesehene Flurstück 15/139, Flur 4, Gemarkung Veenhusen ist nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer geeignet für die Umsetzung der erforderlichen Anpflanzung der im Rechtsplan festgesetzten Kompensation von 12 Obstbäumen mit dem Ziel der Anlage einer Obstwiese (HO)[1] (vgl. Anlage 2). Die Pflanzmaßnahmen wurden bereits umgesetzt und sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Obstbaumes ist dieser sortengleich nachzupflanzen (Pflanzqualität: Halbstamm, Stammumfang 6/8 cm als Container/Ballenware), zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Naturschutzrechtliche Eingriffe werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III nicht vorbereitet. Auch artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

3. Belange der Kampfmittelbeseitigung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 50 – Teilbereich III hat die Gemeinde Moormerland einen Antrag auf Durchführung einer Luftbildauswertung zur Feststellung einer möglichen Kampfmittelbelastung beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln – Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst) für die Flächen im Plangebiet beantragt. Geprüft wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 50 Teilbereich III, nicht aber die im Rahmen der 1. Änderung behandelten Kompensationsfläche. Die Kompensationsfläche wurde aber bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 15 im Jahr 2020 auf Antrag der Gemeinde Moormerland per Luftbildauswertung überprüft. Im Ergebnis wurde nach Luftbildauswertung festgestellt, dass keine Kampfmittelbelastung vermutet wird.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

---

[1] Biotopkürzel gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Herausgeber: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (DRACHENFELS VON, OLAF (2021))

4. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III dient der planungsrechtlichen Bereinigung einer im Rechtsplan enthaltenen fehlerhaften Festsetzung einer bereits mit Maßnahmen belegten Kompensationsfläche. Mit der 1. Änderung wird die notwendige Korrektur zur umfassenden Beachtung der Belange von Natur und Landschaft planungsrechtlich abgesichert. Andere Belange werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III nicht berührt.

5. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 50 - Teilbereich III hat eine Größe von rd. 0,03 ha.

Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Kompensationsfläche)	280 m²
Summe	**280 m²**

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

Verfahrensvermerke

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Buhr, Roter Weg 8, 26789 Leer.

Leer, den 20. 06. 2024

.....
Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

planungsbüro buhr

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat dieser Begründung in seiner Sitzung am 13.06.2024 zugestimmt.

Moormerland, den 14.06.2024

GEMEINDE MOORMERLAND 18 LDKR. LEER

.....
Der Bürgermeister

Anlage 1: Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes mit Kennzeichnung der Änderungsfläche (kein Maßstab)

