Gemeinde Moormerland

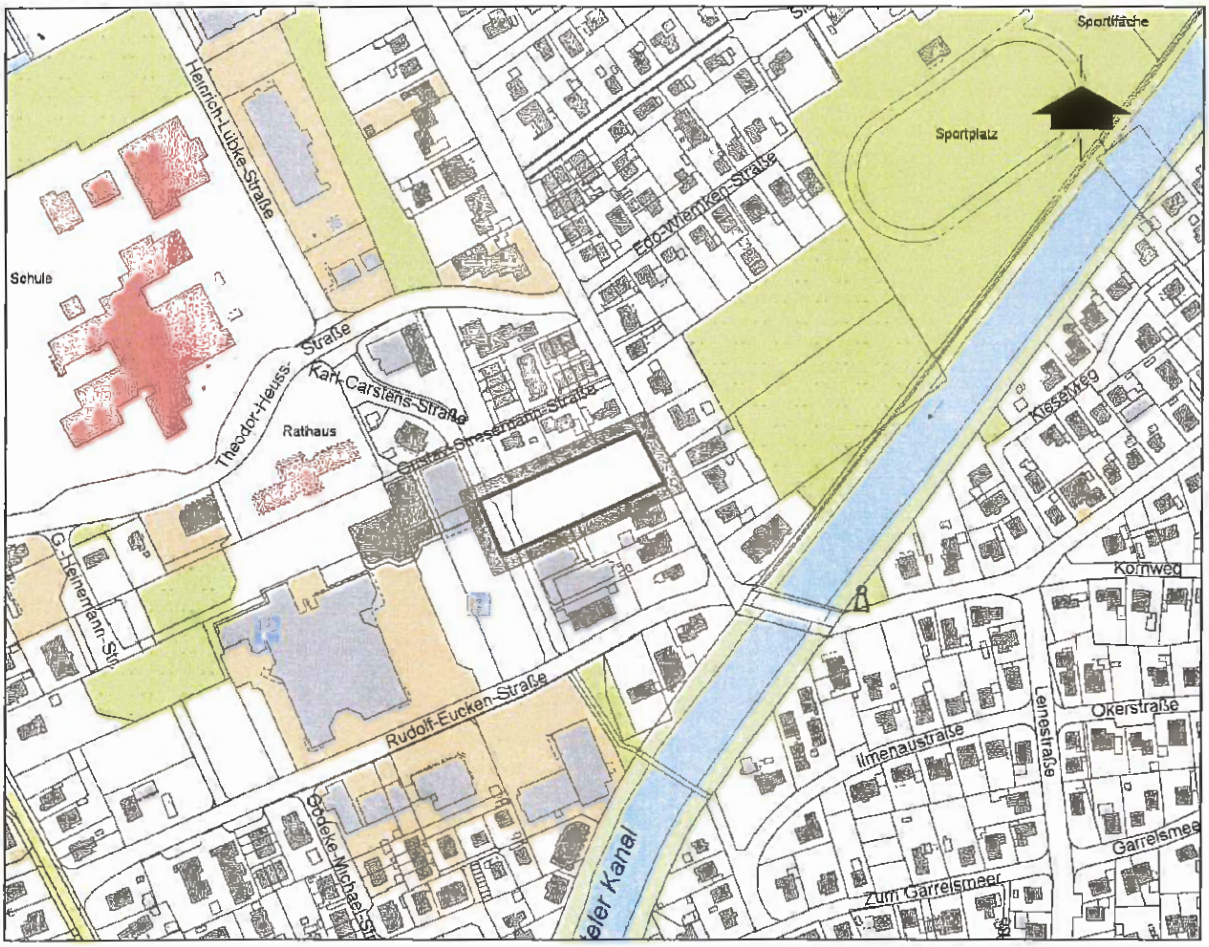
Ortschaft Warsingsfehn

Bebauungsplan Nr. W 50 - Teilbereich III

Mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. W 25

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -

BEGRÜNDUNG



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Maßstab 1 : 5.000, © LGLN

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 Bebauungsplan Nr. W 50 - Teilbereich III, Gemeinde Moormerland

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
I.	**Grundlagen des Bebauungsplanes**	**3**
1.	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	3
2.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4.	Vorgaben der Raumordnung	5
5.	Bestandssituation	7
II.	**Inhalt des Bebauungsplanes**	**9**
1.	Art der baulichen Nutzung	9
2.	Maß der baulichen Nutzung	11
3.	Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	12
4.	Verkehrsflächen	12
5.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
6.	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	13
III.	**Auswirkungen des Bebauungsplanes**	**15**
1.	Öffentliche Belange	15
1.1	Verkehrliche und technische Erschließung	15
1.2	Umweltbelange	17
1.3	Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	28
1.4	Belange der Wohnbedürfnisse	28
1.5	Belange einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung	29
1.6	Belange der Wirtschaft	29
1.7	Belange der Bundeswehr	29
1.8	Belange der Kampfmittelbeseitigung	30
1.9	Belange der Landwirtschaft	30
2.	Private Belange	30
3.	Zusammenfassende Erklärung und Gewichtung des Abwägungsmaterials	30
4.	Flächenbilanz	31
Verfahrensvermerke		**32**
Anlagen		**33**

Begründung zur Bebauungsplan Nr. W 50 - Teilbereich III, Gemeinde Moormerland

I. Grundlagen des Bebauungsplanes

1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt auf dem Flurstück 106/11, Flur 13, Gemarkung Warsingsfehn, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Zulässigkeit einer Wohn-/Gewerbeeinheit mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m² an der Karl-Carstens-Straße zu schaffen. Hierzu ist u. a. beabsichtigt, das im Rechtsplan festgesetzte Kerngebiet (MK) zu vergrößern und die zulässige Versiegelung zu erhöhen. Darüber hinaus ist vorgesehen, auf dem Flurstück 106/11 zur Friedrich-Ebert-Straße hin, ein Urbanes Gebiet (MU) festzusetzen.

Anlass für den Bebauungsplan Nr. W 50 - Teilbereich III bilden die aktuellen Erweiterungsabsichten der Drogeriemarktkette ROSSMANN. Die derzeit unmittelbar südlich des Plangebietes vorhandene ROSSMANN-Filiale (Karl-Carstens-Straße 11A) kann sich an diesem Standort nicht erweitern. Die Entwicklungen im Drogeriemarktsektor erfordern aber eine zeitgemäße Verkaufsflächen- und Sortimentsgestaltung. Da diese Entwicklung am derzeitigen Standort nicht realisiert werden kann, soll im Plangebiet der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses im Erdgeschoss die notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten für den Drogeriemarkt schaffen.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung möchte die Gemeinde Moormerland für die an der Friedrich-Ebert-Straße gelegenen Teilflächen des Flurstücks 106/11 ein Urbanes Gebiet festsetzen. Die Festsetzung dieser Baugebietskategorie dient dem Ziel einer nutzungsgemischten „Stadt" der kurzen Wege mit einer deutlich erhöhten Flexibilität hinsichtlich der städtebaulichen Gestaltungsspielräume (vgl. auch Ausführungen in Kapitel II.1.).

Nachfolgend sind die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes aufgeführt:

- Vergrößerung des an der Karl-Carstens-Straße festgesetzten Kerngebietes (MK) und Erhöhung der zulässigen Versiegelung
- Anpassung der im Rechtsplan festgesetzten Verkaufsflächenzahlen und zulässigen Sortimente
- Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) an der Friedrich-Ebert-Straße
- Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. W 25
- Überplanung eines Teils einer im Rechtsplan festgesetzten Stichstraße (Planstraße B)
- Notwendige Anpassungen der Festsetzungen für die innerhalb des Plangebietes liegenden Teile der Flurstücke 106/33 und 106/34

- Aktuelle Überprüfung der Lärmsituation hinsichtlich des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärms und des betriebsbedingt aus dem Plangebiet auf die schutzbedürftige Wohnnutzung einwirkenden Lärms. Dazu wurde von der Zech Ingenieurgesellschaft mbH aus Lingen ein Lärmgutachten erstellt (s. Anlage 3, Kapitel III. 1.2)
- Erstellung eines zeitgemäßen Entwässerungskonzeptes
- Festlegung der im Kerngebiet zulässigen Einzelhandels-Sortimente auf der Grundlage der Ergebnisse des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens und der für den Bebauungsplan Nr. W 50 – Teilbereich III erstellten ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme[1] (vgl. Anlage 7)

Ziel des Bebauungsplans Nr. W 50 - Teilbereich III ist die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung der Flächen im Plangebiet und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Moormerland hat am 16.09.2020 den Beschluss zur Durchführung des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III gefasst. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Bebauungsplan eine städtebaulich notwendige und zukunftsorientierte Beordnung innerhalb des beplanten Innenbereichs initiiert, der Bebauungsplan Nr. W 50 - Teilbereich III also der Innenentwicklung dient, erfolgt das Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB. Für die Plangebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III erfolgt die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. W 25.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III umfasst die Flurstücke 106/11, 106/33 tlw. und 106/34 tlw., Flur 15, Gemarkung Warsingsfehn. 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 das Plangebiet Gemischte Bauflächen (M) und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünanlage" dar (vgl. Anlage 1).

Die im Bebauungsplan Nr. W 50 - Teilbereich III festgesetzten Nutzungen sind Kerngebiet (MK), Mischgebiet (MI), Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Fahrradbereich" und „Öffentliche Parkflächen", so dass ein „Entwickeln" aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nur teilweise, im Bereich der Gemischten Bauflächen (M) und der Straßenverkehrsflächen möglich ist.

[1] CIMA (2021): Gutachterliche Stellungnahme zur Verlagerung und Erweiterung des Drogeriefachmarktes am Standort Karl-Carstens-Straße in der Gemeinde Moormerland; Stand: März 2021

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 vor dem Hintergrund der aus der Darstellung im Flächennutzungsplan ableitbaren Baugebietsfestsetzungen MK und MU im Bebauungsplan im Bereich des Flurstücks 106/11 und der weitgehend unverändert beibehaltenen Nutzungsstruktur im Bereich des Flurstücks 106/34 tlw., nicht zu befürchten. Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Der Bereich der im Bebauungsplan Nr. W 50 - Teilbereich III festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Fahrradbereich" bzw. „Öffentliche Parkflächen" und Grünanlage verschmilzt mit der Karl-Carstens-Straße zur Darstellung eines örtlichen Hauptverkehrszugs. 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 04: *Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.*

Kap. 2.1 Ziffer 05: *Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.*

Kap. 2.2 Ziffer 02: *Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.*

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 des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III Siedlungsflächen ohne weitere Inhalte dar. Das Plangebiet ist dem grundzentralen Siedlungsbereich zuzurechnen.

Das Vorhaben steht somit grundsätzlich in Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zur Bündelung von Versorgungseinrichtungen mit Angeboten des Grundbedarfs an zentralen Orten und der dortigen Konzentration von Wohnstätten (RROP 2006, Kap. D 1.5 Ziffer 01).

Allgemein ergeben sich für Gemeinden im ländlichen Raum gemäß RROP u.a. folgende raumordnerische Anforderungen (Kap. D 1.5 Ziffer 01):

- Die zentralörtlichen Siedlungsbereiche und die ländlichen Ortschaften im Landkreis Leer sind von den Gemeinden umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Es ist u.a. die Eigenentwicklung der Ortsteile zu sichern.

Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III initiierte städtebauliche Entwicklung im Innenbereich ist sowohl städtebaulich notwendig, als auch umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht geplant und steht im Einklang mit den Festlegungen des RROP.

Prüfung der raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III fand eine informelle Abstimmung hinsichtlich der raumordnerischen Auswirkungen der aktuell im Plangebiet vorgesehenen Drogeriemarktsansiedlung mit dem Landkreis Leer statt. Die planungsrechtlichen bzw. städtebaulichen Schlussfolgerungen aus dem Abstimmungsprozess sind in Kapitel II.1. dargestellt.

Das Plangebiet liegt nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Moormerland aus dem Jahre 2019 (CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover) vollständig im zentralen Versorgungsbereich „Ortskern Warsingsfehn". Das Einzelhandelskonzept beschreibt ein zusätzliches Verkaufsflächenpotential für Drogerieartikel von 120 m². Für die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege wird aus gutachterlicher Sicht nur ein geringer Entwicklungsspielraum gesehen. Mit ROSSMANN und MÜLLER sind im Ortskern Warsingsfehn bereits zwei originäre Drogeriefachmärkte vorhanden. Das Gutachten bescheinigt im Bestand eine gute Versorgungslage (Handelszentralität von 94; Kaufkraftzuflüsse von 2,1 Mio €) in der Gemeinde Moormerland.

Unmittelbar benachbart zum Plangebiet befindet sich derzeit ein ROSSMANN-Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 398 m². Mit dem im Plangebiet vorgesehenen Neubau eines ROSSMANN-Drogeriemarktes bei gleichzeitiger Aufgabe des aktuellen Standortes in der Karl-Carstens-Straße 11A wird ein Verkaufsflächenzuwachs von 302 m² vorbereitet. Für die raumordnerische Verträglichkeit des geplanten ROSSMANN-Neubaus mit einer Verkaufsfläche von 700 m² sprechen folgende Gründe:

- Gemäß gutachterlicher Kundenumfrage kommen 89 % der Kunden im zentralen Versorgungsbereich aus der Gemeinde Moormerland

- Die zentrale Lage von Warsingsfehn ist mit einem nur geringfügig über das Gemeindegebiet hinausreichenden Einzugsbereich verbunden. Dies spricht für geringe Aus-

wirkungen der Erweiterung der Verkaufsfläche des geplanten ROSSMANN-Marktes auf Nachbargemeinden.

- Eine nur geringe Umverteilung innerhalb der Gemeinde Moormerland kann u.a. aufgrund der bereits vorhandenen, starken Konzentration des Angebots von Drogerieartikeln auf das Hauptzentrum (89 % der VKF) angenommen werden

- Der relative Anteil des Angebots der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege im Hauptzentrum steigt durch das Vorhaben nur geringfügig an

Die im Plangebiet aktuell vorgesehene Realisierung des Drogeriemarktes mit einer VKF von 700 m² ist für sich betrachtet als kleinflächig (< 800 m² VKF) einzustufen; mit den umliegenden Einzelhändlern bildet es aber eine Agglomeration mit einer VKF deutlich über 800 m². Da es sich bei der Einzelhandelsagglomeration im zentralen Versorgungsbereich von Warsingsfehn um einen städtebaulich integrierten Bereich handelt, greift hier nicht die Agglomerationsregel des LROP. Somit ist eine Abfrage nach der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland oder eine, das vorliegende Einzelhandelskonzept ergänzende, gutachterliche Untersuchung nicht erforderlich. Im Ergebnis ist die geplante Verkaufsflächenerweiterung des geplanten Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 700 m² als raumordnerisch verträglich einzustufen.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. W 50 – Teilbereich III um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wurde im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme der CIMA aus dem März 2021 hinsichtlich einer möglichen Nachnutzung die Zulässigkeit weiterer, über die aktuell geplante Drogerienutzung hinausgehende, Warengruppen bzw. Sortimente geprüft. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen zu den zulässigen Sortimenten in Kapitel II. 1. verwiesen.

5. Bestandssituation

Die Bestandssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III ist planungsrechtlich auf der Grundlage der Festsetzungen des Rechtsplanes zu beurteilen (s. dazu auch Kapitel III. 1.2 Umweltbelange). Demnach handelt es sich bei den Plangebietsflächen insbesondere um Kerngebiets- (MK) und Mischgebietsflächen (MI). Lediglich die überplanten Teilflächen der Flurstücke 106/33 und 106/34 sind als Straßenverkehrsfläche, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage" bzw. als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Fahrradbereich" bzw. „Öffentliche Parkflächen" festgesetzt.

Die aktuelle Bestandssituation im Plangebiet wurde durch eine Ortsbegehung im Oktober 2020 aufgenommen und wird nachfolgend erläutert. Das Flurstück 106/11 ist eine Scherrasenfläche und wird derzeit nicht genutzt. Am südlichen Rand der Fläche stocken ein älterer Berg-Ahorn und eine Fichten-Reihe. Im Nordwesten sind Sträucher von der Nachbarfläche ins Plangebiet hineingewachsen.

Das Flurstück 106/34 umfasst in Höhe des Plangebietes einen Fuß- und Radweg, diesen beidseitig begleitende Scherrasenflächen und einen Platz für Altkleidercontainer. Innerhalb des Plangebietes verteilen sich 4 rotlaubige Berg-Ahorn auf den wegebegleitenden Scherrasenflächen. Entlang des nördlichen Fahrbahnrandes der Karl-Carstens-Straße verläuft innerhalb des Flurstücks 106/33 ein Parkstreifen. Der Bebauungsplan Nr. W 50 - Teilbereich III überplant auch den in Höhe des Flurstücks 106/11 gelegenen Abschnitt der Fahrbahn der Karl-Carstens-Straße.

II. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III dienen grundsätzlich dazu, die in Kapitel I.1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu verwirklichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Die Zielsetzungen der einzelnen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III getroffenen Festsetzungen werden im Folgenden dargelegt.

1. Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet

Die im rechtverbindlichen Bebauungsplan Nr. W 25 auf dem Flurstück 106/11 an der Karl-Carstens-Straße getroffene Festsetzung eines Kerngebiets (MK) gemäß § 7 BauNVO entspricht an diesem Standort auch zukünftig der städtebaulichen Zielsetzung und wird in den Bebauungsplan Nr. W 50 - Teilbereich III übernommen. Zur Realisierung des geplanten Wohn- und Geschäftsgebäudes wird das festgesetzte Kerngebiet (MK) zur Friedrich-Ebert-Straße hin aber um rund 25 m erweitert.

Nach § 7 Abs. 1 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben, sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Innerhalb des festgesetzten Kerngebiets wird die gesamte Erdgeschossfläche des geplanten Wohn- und Geschäftshauses für den Einzelhandel vorgehalten. In den Obergeschossen sollen zur Belebung des zentralen Siedlungsbereichs Warsingsfehns, Wohnungen untergebracht werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Wohnnutzung wird gemäß § 1 (7) Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass Wohnungen i.S. von § 7 (2) Nr. 7 BauNVO im festgesetzten Kerngebiet ausschließlich im 1. und 2. Obergeschoss allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Dies wird durch die Unterbringung der Wohnnutzung ausschließlich in den Staffelgeschossen in den Obergeschossen beachtet. Zur Sicherung der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss und zur Wahrung des Gebietscharakters, wird ergänzend gemäß § 1 (7) Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass Wohnnutzungen i.S. von § 7 (2) Nr. 7 BauNVO im Erdgeschoss unzulässig sind.

Im Rechtsplan (Stand: 6. bzw. 7. Änderung) werden zur Vermeidung unerwünschter raumordnerischer Auswirkungen und zur Lenkung des lokalen Einzelhandelssortiments Nutzungsbeschränkungen formuliert (s. dazu auch Ausführungen in Kapitel I.5.). Diese werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III auf das Plangebiet und die aktuelle städtebauliche Zielsetzung zugeschnitten.

Für die innerhalb des Kerngebietes geplanten gewerblichen Flächen wird eine maximale Verkaufsfläche (VKF) von 700 m² festgesetzt. Das Vorhaben ist aus raumordnerischer Sicht für sich betrachtet als kleinflächig (< 800 m² VKF) einzustufen. Trotz der Tatsache, dass das Vorhaben mit den umliegenden Einzelhandelsstrukturen eine Agglomeration mit einer VKF deutlich über 800 m² bildet, unterliegt es, aufgrund der Lage in einem städtebaulich integrierten Bereich (Einzelhandelszentrum der Gemeinde Moormerland), nicht der im LROP formulierten Agglomerationsregel.

Zur zielgerichteten Steuerung der lokalen Einzelhandelslandschaft wurde von der Gemeinde Moormerland begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III eine gutachterliche Stellungnahme bei der CIMA[1] in Auftrag gegeben. Ziel der im März 2021 fertiggestellten Untersuchung war es, gutachterliche Empfehlungen für die Zulässigkeit verträglicher Einzelhandels-Sortimente für die im Plangebiet gelegenen Kerngebietsflächen zu erhalten. Die Ausarbeitung stützt sich auch auf das vorliegende verbindliche kommunale Einzelhandelskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das die CIMA im Jahr 2019 für die Gemeinde Moormerland erarbeitet hatte. Unter Beachtung der dem Einzelhandelskonzept zugrundeliegenden Ansiedlungsgrundsätze wird gutachterlich festgestellt, dass sich die Kerngebietsflächen im Plangebiet aufgrund ihrer Lage im zentralen Versorgungsbereich grundsätzlich für alle Sortimente, sowohl des nahversorgungs-, zentren- als auch nicht zentrenrelevanten Bedarfs eignen. Den Ansiedlungsregeln und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung wird entsprochen.

Um aber dem grundzentralen Versorgungsauftrag gerecht zu werden, empfiehlt die CIMA hinsichtlich der perspektivischen Weiterentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Moormerland im geplanten Kerngebiet den Ausschluss der aperiodischen Warengruppen, die bereits heute eine Zentralität von 70 und darüber erreicht haben sowie zur Sicherung der Nahversorgung in den Ortsteilen, den Ausschluss von Nahrungs- und Genussmitteln. Die Empfehlungen der gutachterlichen Stellungnahme der CIMA hinsichtlich der Zulässigkeit verträglicher Warengruppen und Sortimente werden im Bebauungsplan Nr. W 50 – Teilbereich III planungsrechtlich abgesichert. Folgende Warengruppen bzw. Sortimente werden im Plangebiet ausgeschlossen:

- Hobbybedarf, Zooartikel (Sortimente: Tierfutter, Zoobedarf, Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies)
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
- Möbel, Antiquitäten (Sortimente: Möbel, Antiquitäten, Kunstgegenstände)
- Baumarktartikel, Gartenbedarf (Sortimente: Eisenwaren, Baumarktartikel, Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche, Kfz-Zubehör, Pflanzen, Gartenbedarf)
- Nahrungs- und Genussmittel

Zulässig sind eigentlich unzulässige Warengruppen bzw. Sortimente als so genannte Randsortimente.

Urbanes Gebiet

Im Rechtsplan ist für die der Friedrich-Ebert-Straße zugeordneten Teile des Flurstücks 106/11 Mischgebiet (MI) festgesetzt. Diese Festsetzung setzt eine gleichwertige Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen voraus. Aktuelle städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Moormerland für die der Friedrich-Ebert-Straße zugeordneten Teile des Flurstücks 106/11 ist eine größtmögliche Flexibilität in Bezug auf die Nutzungsmischung. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III erfolgt für die der Friedrich-Ebert-Straße zugeordneten Flächen die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO. Die Festsetzung dieser Baugebietskategorie dient dem Ziel einer nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege. Insbesondere im Bereich des Verwaltungs- und Handelszentrums der Gemeinde Moormerland, zu dem das Plangebiet gehört, soll eine erhöhte Verdichtung (zur Vermeidung von Flächenneuinanspruchnahmen im Ortsrand- und Außenbereich) möglich

und Nutzungskonflikte zwischen Verkehr, Gewerbe und Wohnen durch erweiterte gesetzliche Spielräume minimiert werden.

Zur Wahrung des Gebietscharakters wird gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die in § 6a (3) Nr. 1 und 2 genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Diese Nutzungen sind an anderer Stelle des Gemeindegebiets vorhanden bzw. sollen an anderer Stelle des Gemeindegebiets realisiert werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Um die städtebauliche Konzeption bauleitplanerisch zu fassen, wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Diese Festsetzungen tragen zur Minimierung von ortsgestalterischen Beeinträchtigungen bei und dienen dem „Sich Einfügen" der geplanten Bebauung in die Umgebung.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Hinblick auf die unmittelbare Zentrumslage des Plangebietes und dem Ziel der Gemeinde Moormerland eines verdichteten, nutzungsgemischten Innenbereichs, wird in beiden festgesetzten Baugebietstypen die maximal zulässige GRZ (1,0 im MK und 0,8 im MU) festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Das Verwaltungs- und Handelszentrum der Gemeinde Moormerland befindet sich insbesondere beidseitig der Rudolf-Eucken-Straße, Theodor-Heuss-Straße und der Karl-Carstens-Straße. Planungsrechtlichen Ausdruck erhält diese Innenstadtlage durch die Festsetzung „Kerngebiet". Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt die bereits im Rechtsplan nordöstlich entlang der Karl-Carstens-Straße festgesetzte Zahl der Vollgeschosse als städtebaulichen Rahmen um das Handelszentrum herum, grundsätzlich beizubehalten.

Auch im festgesetzten Urbanen Gebiet an der Friedrich-Ebert-Straße entspricht die Bestandsfestsetzung von zwei Vollgeschossen auch der aktuellen städtebaulichen Zielsetzung.

Höhe baulicher Anlagen

Bestandsbezogen und zur Minimierung der ortsgestalterischen und landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung, wird die maximale Firsthöhe ($FH_{max.}$) innerhalb der festgesetzten Baugebiete (Kerngebiet (MK) und Urbanes Gebiet (MU)) auf 12,60 m begrenzt. Oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe ist die obere Firstkante. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmitte, senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Masten, Schornsteine usw.) ist zulässig.

Zur Minimierung von Bodenauftrag auf den privaten Grundstücksflächen im Plangebiet wird festgesetzt, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss maximal 50 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in Fahrbahnmitte) hinausgehen darf.

3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend durch Baugrenzen bestimmt. Zu den Grundstücksgrenzen ist grundsätzlich ein Baugrenzenabstand von 3 m einzuhalten.

Die im Rechtsplan (7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 25) zur Karl-Carstens-Straße festgesetzte geschlossene Bauweise mit der Möglichkeit bis an die Straßenverkehrsfläche heranzubauen, ist nicht mehr städtebauliches Ziel der Gemeinde Moormerland. Stattdessen wird im gesamten Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt, die Grenzabstände sind einzuhalten.

Aus ortsgestalterischen Gründen und zur Vermeidung verkehrsgefährdender Situationen beim Einmünden in den fließenden Verkehr auf der Friedrich-Ebert-Straße sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Friedrich-Ebert-Straße und der Baugrenze innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebiets, Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig. Ansonsten sind in den festgesetzten Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Flächen Stellplätze, Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig.

4. Verkehrsflächen

Die Plangebietsflächen sind bereits durch die endausgebauten Straßen „Friedrich-Ebert-Straße“ und „Karl-Carstens-Straße“ erschlossen. Die Festsetzung der nachfolgend beschriebenen Verkehrsflächen erfolgt auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 11 BauGB.

Die Teile des Flurstücks 106/34, die unmittelbar an das Flurstück 106/11 grenzen, sind bereits im Rechtsplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Fahrradbereich“ festgesetzt. Da sich diese in der Nutzung und Gestaltung nicht von den im Rechtsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ unterscheiden, werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III die überplanten Teile des Flurstücks 106/34 vollständig als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Fahrradbereich“ festgesetzt. Die geplante Zufahrt zum Plangebiet von der Karl-Carstens-Straße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und so angelegt, dass die in Höhe des Plangebietes vorhandenen Straßenbäume nicht durch diese tangiert werden. Die Breite der Zufahrt gewährleistet das gleichzeitige An- und Abfahren von und ins festgesetzte Kerngebiet.

Aufgrund der notwendigen Verbreiterung der Zufahrt zum Plangebiet von der Karl-Carstens-Straße und um eine ausreichende Sicht für den vom Kerngebiet (MK) ausfahrenden Verkehr zu gewährleisten, muss der im Rechtsplan festgesetzte Parkstreifen vollständig entfallen. Die festgesetzte Grundstückseinfahrt und -ausfahrt zum Kerngebiet gewährleistet eine problemlose Abwicklung des Anlieferungsverkehrs, so dass Behinderungen des fließenden Verkehrs auf der Karl-Carstens-Straße durch rangierende LKWs ausgeschlossen werden können.

Im Rechtsplan führt von der Friedrich-Ebert-Straße eine Verkehrsfläche (Planstraße B) in das Plangebiet, um rückwärtige Grundstücksbereiche zu schließen. Diese Erschließungsplanung wurde aufgegeben; der im Plangebiet gelegene Abschnitt der Planstraße B wird überplant. Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt die planungsrechtliche Bereinigung durch Überplanung des im Rechtsplan verbleibenden Abschnitts der Planstraße B auf dem Flurstück 99/61 zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführen.

Der im Plangebiet liegende Abschnitt der Karl-Carstens-Straße wird wie im Rechtsplan gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der ruhende Verkehr ist gemäß § 47 NBauO auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III festgesetzte Kompensationsmaßnahme Flurstück 53/29 der Flur 7 Gemarkung Jheringsfehn (Erweiterung einer gemeindeeigenen Obstwiese) wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt (vgl. auch Ausführungen in Kapitel III.1.2).

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III war auf der Grundlage aktueller Erhebungen zu untersuchen, einerseits welche schalltechnischen Belastungen durch Verkehr und Gewerbe auf die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung einwirken und andererseits waren die durch die zukünftige gewerbliche Nutzung erzeugten Lärmemissionen hinsichtlich der Auswirkungen auf die vorhandene und geplante Wohnnutzung zu beurteilen (Gewerbelärm).

Auf der Grundlage der Ergebnisse der durch die ZECH Ingenieurgesellschaft mbH aus Lingen im Februar 2021 erarbeiteten schalltechnischen Berechnungen (vgl. Anlage 3), werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt.

Hinsichtlich der ermittelten Verkehrsgeräuschbelastung auf der Friedrich-Ebert-Straße sind zur Einhaltung gesunder Lärmwerte in schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen an Neubauten und baugenehmigungspflichtigen Umbauten erforderlich. Außerdem werden Festsetzungen zum Schutz von Aufenthaltsbereichen im Freien innerhalb des Urbanen Gebiets getroffen. Um dies zu gewährleisten wurden maßgebliche Außenlärmpegel gutachterlich ermittelt und Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Auch hinsichtlich der ermittelten Gewerbelärmvorbelastung sind zur Einhaltung gesunder Lärmwerte in schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen an Neubauten und baugenehmigungspflichtigen Umbauten erforderlich. Innerhalb

des festgesetzten Kerngebietes (MK) sind zu öffnende Fenster im 1. und 2. Obergeschoss von schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen ist, dass durch andere Maßnahmen (z. B. Anordnung im Schallschatten der Gebäude, Abschirmung der betroffenen Fassade) gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.

Für die betroffenen Flächen innerhalb der festgesetzten Baugebiete (MU und MK) erfolgen zeichnerische und textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Detailliertere Ausführungen zu den Ergebnissen des Lärmschutzgutachtens enthält Kapitel III. 1.2.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Öffentliche Belange

1.1 Verkehrliche und technische Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 (6) Nr. 8 e BauGB) sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

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

Dies ist gewährleistet.

Verkehrserschließung
Die Plangebietsflächen sind bereits durch die endausgebauten Straßen „Friedrich-Ebert-Straße" und „Karl-Carstens-Straße" erschlossen.

Ver- und Entsorgung
Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind bereits über die in den Straßentrassen verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

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

Löschwasserversorgung:
Als Löschwasserversorgung müssen im Plangebiet 96 m³ für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet sind Entnahmemöglichkeiten in Form von Unterflurhydranten aus dem Trinkwasserrohrnetz zu schaffen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die brandschutzrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude von besonderer Art und Nutzung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

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

Die EWE teilt im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB mit, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung von Anlagen der EWE, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Die Kosten der 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.

Die Netze der EWE werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im Plangebiet über die Laufzeit des Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Die EWE freut sich, eine stets aktuelle Anlagenauskunft über ein modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Informationen über die genaue Art und Lage von zu berücksichtigenden Anlagen können jederzeit über die folgende Internetseite abgerufen werden:
https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen

Abfallbeseitigung:
Die Abfallbeseitigung erfolgt durch regelmäßige Abfuhr mit Müllfahrzeugen. Träger der Abfallbeseitigung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer. Sonderabfälle sind einer zugelassenen Beseitigungs- und Behandlungsanlage zuzuführen.

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

Oberflächenentwässerung:
Für die Baugebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III hat das Büro Schlömer Ingenieurleistungen aus Meppen (s. Anlage 4) ein Entwässerungskonzept erarbeitet, dass bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes zur Genehmigung eingereicht wird.

Vor dem Hintergrund der im Plangebiet hoch anstehenden Grundwasserstände und hohen zulässigen Flächenversiegelungen in den festgesetzten Baugebieten, ist die Versickerung innerhalb der Baugebietsflächen nur zu einem geringen Teil möglich. Das Entwässerungskonzept sieht daher für die Flächen des Urbanen Gebietes vor, das anfallende überschüssige Niederschlagswasser über Rohrleitungen, Rinnen und Abläufe im Freigefälle in das öffentliche Kanalnetz in der Friedrich-Ebert-Straße zu entwässern. Das im Kerngebiet anfallende Niederschlagswasser soll ebenfalls über den Regenwasserkanal in der Karl-Carstens-Straße abgeleitet werden. Sollte eine Entwässerung über Freigefälle hier nicht möglich sein, so ist das anfallende Niederschlagswasser über eine Hebeanlage und einen Druckentspannungsschacht in die Hausanschlussleitung zu entwässern.

Telekommunikation:
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

Die Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilt im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB mit, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung von Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH zu erstatten sind.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend einer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse ist Verbindung mit dem Team Neubaugebiete aufzunehmen (Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com). Der Kostenanfrage ist ein Erschließungsplan des Gebietes beizulegen. Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB mit, dass die Bauausführenden sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren müssen. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mail-to:Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.

1.2 Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. W 50 - Teilbereich III wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hinsichtlich der Umweltbelange hat das u.a. zur Folge, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG nicht anzuwenden ist, da die festgesetzten Grundflächen kleiner als 2 ha sind. Eingriffe gelten in diesem Fall im Sinne des § 1 a (3) Nr. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Darüber hinaus ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und

eine Grundfläche von weniger als 2 ha festsetzen, keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III ist die städtebauliche Neuordnung der Flächen im Plangebiet. Im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft ist die Bestandssituation im Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. W 50 - Teilbereich III planungsrechtlich auf der Grundlage der Festsetzungen des Rechtsplanes Nr. W 25 (Stand: 6. und 7. Änderung) zu beurteilen.

Die im Plangebiet mögliche Versiegelung wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III im Bereich des an der Friedrich-Ebert-Straße festgesetzten MU von 0,6 auf 0,8 erhöht. Darüber hinaus wird das im Rechtsplan festgesetzte MK flächenmäßig erweitert. War nach Rechtsplan im Mischgebiet an der Friedrich-Ebert-Straße maximal eine 60 %ige Versiegelung möglich (Grundflächenzahl 0,4 zzgl. 50 %iger Überschreitungsmöglichkeit), wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III die in Urbanen Gebieten maximal zulässige Versiegelung von 0,8 festgesetzt, so dass dort zukünftig eine 80 %ige Versieglung ermöglicht wird. Im Kerngebiet wird die zulässige Versieglung von 0,8 auf 1,0 erhöht. Darüber hinaus wird im nordwestlichen Plangebiet die im Rechtsplan festgesetzte Grünfläche teilweise durch MK-Flächen, teilweise durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Fahrradbereich" überplant.

Der größte Teil der beschriebenen Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/Biotope und Boden ist gemäß den Regelungen des § 13a BauGB nicht kompensationspflichtig. Eine Ausnahme bildet die mit der Erweiterung des MK-Gebietes einhergehende Überplanung von Grünflächen auf dem Flurstück 106/34, für die der Rechtsplan gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festsetzt. Durch die Erweiterung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geht keine Änderung der derzeitigen Nutzung bzw. eine Erhöhung der Versiegelungsmöglichkeiten einher.

Dementsprechend entstehen kompensationspflichtige Eingriffe lediglich durch die Erweiterung des MK-Gebietes zulasten von Grünflächen, für die der Rechtsplan Gehölzanpflanzungen vorsieht, wobei quantitative und qualitative Aussagen zur erforderlichen Bepflanzung fehlen. Durch die in die Grünfläche geplante Erweiterung des Kerngebietes (Stellplatzflächen) wird in die Kronentraufbereiche von 4 vorhandenen Ahornbäumen eingegriffen. Durch die Beeinträchtigungen im Wurzelbereich können die Bäume geschädigt werden und die Reststandzeit der Bäume sich erheblich verkürzen. Um diesen Eingriff zu kompensieren, sollen für jeden beeinträchtigten Baum 3 Obstbäume auf einer gemeindeeigenen Obstwiese auf dem Flurstück 53/29, Flur 7, Gemarkung Jheringsfehn gepflanzt werden (Kompensationsverhältnis 1:3).

Kompensationspflichtige Eingriffe in die Schutzgüter Luft/Klima, Wasser und Landschaftsbild entstehen planungsbedingt nicht.

Die für die Eingriffe infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III in die Schutzgüter Pflanzen/Biotope notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden auf dem Flurstück 53/28, Flur 7, Gemarkung Jheringsfehn umgesetzt. Vorgesehen sind ergänzende Anpflanzungen mit Obstbäumen im Bereich einer bereits in Teilen vorhandenen, ge-

meindeeigenen Obstwiese. Dort sind als Ersatz für die im Plangebiet beeinträchtigten Bäume 12 Obstbäume verschiedener Obstsorten, Pflanzqualität: Halbstamm, Stammumfang 6/8 cm als Container/Ballenware zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In der Gesamtbetrachtung verbleiben nach Durchführung der genannten Kompensationsmaßnahme keine planungsbedingten Eingriffe.

Darüber hinaus berücksichtigt die Planung das Gebot zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 15 (1) BNatSchG. Folgende Maßnahmen tragen zur Vermeidung- und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen in die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild bei:

- Bauliche Inanspruchnahme von vorbelasteten, intensiv genutzten, anthropogen stark überprägten Flächen im Siedlungsbereich bzw. beplanten Innenbereich.
- Durch Inanspruchnahme von vollständig erschlossenen, zentrumsnah gelegenen Flächen im beplanten Innenbereich, Vermeidung von Siedlungsentwicklungen in sensibleren Landschaftsbereichen.
- Festsetzung von Regelungen der Zeiten für Baumfäll- und Rodungsarbeiten und zur Beseitigung von Gehölzen aus Gründen des Artenschutzes
- Durchführung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Innenbereichs der Gemeinde Moormerland

Trotz der Tatsache, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III auf der Grundlage des § 13a BauGB nicht anzuwenden ist, sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf der Grundlage der Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu prüfen.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Aufgabe der artenschutzrechtlichen Beurteilung ist die Klärung der Frage, ob von der hier in Frage stehenden Planung - unabhängig von allgemeinen Eingriffen in Natur und Landschaft - besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen sind. Weiterhin ggf., welche Beeinträchtigungen für die geschützten Arten zu erwarten sind und ob sich ggf. für bestimmte Arten das Erfordernis für eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ergibt.

Für die Bauleitplanung sind die Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG relevant. Die Vorschrift des § 44 (1) BNatSchG regelt folgendes:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. [hier nicht relevant]

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben und Vorhaben, die nach einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind [hier gegeben], relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt:

„[1]Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. [2]Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG [FFH-Richtlinie] aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. [3]Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. [4]Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. [5]Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor."

Als besonders geschützte Arten gelten gemäß § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG u. a. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der FFH-RL geführt werden, alle europäischen Vogelarten sowie Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) BNatSchG genannt sind, insbesondere also der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV 2005). Als streng geschützt gelten besonders geschützte Arten, die in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (ersetzt durch EG VO 318/2008), in Anhang IV der FFH-RL oder in einer Rechtsverordnung nach § 54 (2) BNatSchG aufgeführt sind.

Die Verordnung (EG) Nr. 338/97 dient dem Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels. Anhang A (ersetzt durch EG VO 318/2008) enthält - teilweise im Einklang mit den Anhängen der VSch-RL und der FFH-RL- eine Vielzahl von Arten, die weder in Anhang IV FFH-RL noch in der BArtSchV geführt werden, darunter Turmfalke und Mäusebussard, Waldohreule und Turteltaube. Sie sind somit - auch wenn die Intention der Verordnung eine andere ist - auch bei Eingriffsvorhaben relevant.

Anhang IV der FFH-RL umfasst „streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse". Hierzu zählen u. a. auch alle Fledermausarten. Da vertiefende faunistische Erfassungen für Vögel und Fledermäuse in Bezug auf das Plangebiet nicht vorliegen, sind diesbezüglich Ableitungen auf wahrscheinliche - also zu vermutende - Vorkommen (Arten, Bestände) Grundlage der Beurteilung.

Handlungen, die gegen Verbote des § 44 (1) oder (5) BNatSchG verstoßen, sind ausnahmepflichtig gemäß § 45 (7) BNatSchG. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Werden Lebensstätten von Fledermäusen oder anderen streng geschützten Arten festgestellt, wäre ein Ausnahmeantrag beim Amt für Planung und Naturschutz – untere Naturschutzbehörde – des Landkreises Leer zu stellen. Im Zuge der

artenschutzrechtlichen Beurteilung ist vorausschauend zu beurteilen, ob die vorgesehenen Maßnahmen auf (überwindbare) artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden. Maßnahmen, denen ein dauerhaftes rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegensteht, sind nicht möglich.

Beschreibung der Situation im Plangebiet

Vögel: Alle im Plangebiet potentiell zu erwartenden Brutvögel wie z. B. Ringeltaube, Blau- und Kohlmeise, Amsel, Singdrossel oder Zaunkönig sind besonders geschützt und wären artenschutzrechtlich betroffen, wenn ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von der Planung betroffen wären. Die im Zentrum des Ortsteiles Warsingsfehn in der Gemeinde Moormerland zu erwartenden Arten sind als in Niedersachsen überwiegend häufig bis sehr häufig und daher als überwiegend ungefährdet einzustufen.

Die im Plangebiet zu vermutenden Arten, würden, im Falle einer Vergrämung infolge der Beseitigung der letzten auf dem Flurstück 106/11 noch vorhandenen Gehölze, in den Hausgärten und Grünanlagen der Umgebung in ausreichendem Maß Ersatzlebensräume finden. Größere Vergrämungs-Effekte mit nachhaltig negativen Wirkungen auf die örtlichen Brut-Populationen können vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen durch die im zentralen innerörtlichen Bereich bereits unmittelbar herangerückte Bebauung, die erheblichen Lärmbelastungen und starke Beunruhigung durch Verkehr, Verwaltung und Handel im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Fazit: Alle angenommenen Brutvogelarten im Plangebiet fallen unter die Legal-Ausnahme des § 44 (5) BNatSchG, da angenommen werden kann, dass die ökologische Funktion etwaiger vom Eingriff betroffener Fortpflanzungsstätten in räumlichem Zusammenhang weitgehend erfüllt bleiben. Es kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion im Plangebiet und im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Es sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, die einer Umsetzung der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Fledermäuse: Die in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Gehölz- und Gebäudestrukturen könnten vereinzelt verschiedenen Fledermausarten, wie z. B. Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus, Braunes Langohr oder Großer Abendsegler potentiellen Lebensraum (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) bieten. Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen weisen derzeit keine Eignung als Fledermauslebensraum (fehlende Höhlungen und Spalten) auf.

Fazit: Es sind, in Bezug auf die im Plangebiet zu erwartenden Fledermausarten, im Rahmen der Realisierung der Festsetzungen der Bebauungsplan Nr. W 50 - Teilbereich III, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Hinblick auf die vorgesehene Entfernung von Altgehölzen derzeit auszuschließen.

Trotzdem sollten Maßnahmen zur Beseitigung von Gehölzen (Baumfäll- und Rodungsarbeiten) gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Sollten Gehölzrodungsarbeiten in diesem Zeitraum durchgeführt werden, die im Einklang mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen, so sind in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange durch einen Fachkundigen zu überprüfen, um

einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (Zugriffsverbot gemäß § 44 (1) BNatSchG) zu vermeiden. Dies gilt auch für den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, da z. B. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere) betroffen sein können. Dauerhafte Lebensstätten sind auch dann geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind. Sollten Hinweise auf ein artenschutzrechtliches Hindernis bestehen, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und es ist unverzüglich der Landkreis Leer, Untere Naturschutzbehörde, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel. 0491/926-1444 zu benachrichtigen.

Bodenschutzrechtliche Belange/gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die im Plangebiet gelegenen Baugebietsflächen umfassen eine im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Moormerland gelegene Scherrasenfläche. Die Auswertung von Luftbildern[2] zeigt, dass diese Nutzung mindestens seit dem Jahr 2000 besteht. Ein Zeitzeuge berichtet, dass die Flächen im Plangebiet Ende der 70ziger Jahre als Weidegrünland genutzt wurden[3]. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung wurde die Fläche nur noch gemäht und entwickelte sich zu einer Scherrasenfläche. Der genaue Zeitpunkt der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung konnte nicht ermittelt werden.

Die Oberflächenstruktur im Plangebiet ist nahezu eben. Vor dem Hintergrund der Lage der Fläche im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Moormerland und der bekannten Vornutzungen, ist hier von anthropogen stark überprägten Bodenverhältnissen auszugehen.

Am 27.10.2020 wurde auf dem Flurstück 106/11 eine Bodenuntersuchung durch das Ingenieurbüro Dr. Schleicher & Partner aus Lingen[4] vorgenommen (vgl. Anlage 6a). Hierzu wurden acht Kleinrammbohrungen bis in 5 m Tiefe, drei Rammsondierungen, Grundwasserstandsmessungen am offenen Bohrloch, Entnahme von 27 Bodenproben und zwei chemische Analysen nach LAGA TR Boden durchgeführt. Im Rahmen der durchgeführten chemischen Analysen[5] wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte festgestellt (vgl. Anlage 6b).

Gemäß der Schichtenfolge beginnt der anstehende Boden auf den Grundstücken mit einer 40 bis 60 cm starken Oberbodenschicht aus humosem Sand. Danach folgen bis in einer Tiefe von 5 m Feinsande mit zum Teil schwach schluffigen und schluffstreifigen Anteilen, die mitteldicht bis dicht gelagert sind.

Daher ist der Baugrund als tragfähig einzustufen. Gründungstechnische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Sedimente sind gemäß DWA A-138 für eine Versickerung geeignet. Durch die Untersuchungsergebnisse kann zur Vorbemessung von Versickerungsanlagen ein Durchlässigkeitsbeiwert von kf = 5 x 10-5 m/s angenommen werden.

---

[2] Google Earth. Historische Bilder, Zugriff vom 08.02.2021

[3] Die Zeitzeugenbefragung fand am 19.02.2021 statt. Das Protokoll wird aus Gründen des Datenschutzes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, kann aber auf ausdrückliche Anforderung beim Bauamt der Gemeinde Moormerland unter Einhaltung der geltenden Datenschutzgrundsätze eingesehen werden

[4] Neubau einer Gewerbeeinheit und 10 Wohneinheiten, Carl-Karstens-Straße in 26802 Moormerland – Baugrunduntersuchung –, Projekt-Nr.: 220602; Stand: 27.10.2020 (Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH)

[5] Neubau einer Gewerbeeinheit und 10 Wohneinheiten, Carl-Karstens-Straße in 26802 Moormerland – Baugrundgutachten –, Projekt-Nr.: 220602; Ergebnisse der Schadstoffanalysen, Stand: 17.02.2021 (Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH)

Zum Untersuchungszeitpunkt herrschte ein witterungsbedingt niedriges Grundwasserniveau. Nach langanhaltenden Niederschlägen ist von einem maximalen Anstieg des Grundwasserspiegels von ca. 1,50 m bzw. auf den Festpunkt bezogen, bis ca. -1,50 m rel. Höhe auszugehen, der als Bemessungswasserstand anzunehmen ist.

Die Auswertung des NIBIS-Kartenserver[6] ergab für die Baugebietsflächen im Plangebiet folgende wesentlichen Ergebnisse:

- Bodengroßlandschaft: Geestplatten und Endmoränen
- Bodenlandschaft: Lehmgebiete
- Bodenregion: Geest
- Bodentyp: Mittlerer Pseudogley-Podsol (S-P3)
- Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung: gering gefährdet
- Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens: gering
- Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: mittel
- Lage der Grundwasseroberfläche (HK 50): 0 m – 2,5 m
- Sulfatsaure Böden: nein
- Schutzwürdige Böden: nein

Vor dem Hintergrund der im Plangebiet in den letzten Jahrzehnten vorhandenen Grünland- bzw. Scherrasennutzung, ergibt sich derzeit kein Verdacht auf Altablagerungen oder die Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigende Bodeninhaltsstoffe. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer teilt im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB mit, dass Hinweise auf Altstandorte im Plangebiet nicht vorliegen. Aufgrund dessen ergibt sich derzeit kein Erfordernis für weitergehende Untersuchungen des anstehenden Bodens. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altstandorte, Abfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Wesentliche Eingriffe in das Schutzgut Boden werden im Bereich geplanter Versiegelungen durch Zufahrten, Gebäude, Zuwegungen, Stellplätze, Terrassen usw. innerhalb der festgesetzten Baugebiete erfolgen (vgl. Ausführungen in Kapitel III.2., S. 14-15).

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h., dass jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden, schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Abfallrechtliche Belange

Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können - unverändert in ihrem natürlichen Zustand - an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Dabei

[6] Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS-Kartenserver: http://nibis.lbeg.de/cardomap3/. Zugriff vom 03.11.2020

sind naturschutz-, wasser- und baurechtliche Belange (z. B. Einhaltung von Abständen zu Wallhecken, Gräben, Bauantragsverfahren usw.) zu beachten.

Die Verwertung oder Beseitigung von Abfällen (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.

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

Immissionsschutzrechtliche Belange

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen.

Lärmimmissionen: Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III sollen die geplanten Baugebiete Kerngebiet (MK) und Urbanes Gebiet (MU) planungsrechtlich abgesichert werden. Im Rahmen der Bauleitplanung sind auch Aussagen zu den Auswirkungen folgender zu erwartender Schallimmissionen erforderlich:

- Prüfung, ob durch die von der Friedrich-Ebert-Straße und der Karl-Carstens-Straße ausgehenden Verkehrslärmemissionen unzulässige Geräuschimmissionen für die Wohnbebauung im Plangebiet entstehen.

- Prüfung, ob innerhalb des Plangebietes unzulässige Geräuschimmissionen durch in der Nachbarschaft bestehende Gewerbebetriebe entstehen.

- Prüfung, ob die aus dem geplanten Betrieb einer Drogerie resultierende Gewerbelärmzusatzbelastung in Verbindung mit der vorhandenen Gewerbelärmvorbelastung zu unzulässigen Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft des Plangebietes führt.

Für die Beurteilung der beschriebenen schalltechnischen Fragestellungen hat die ZECH Ingenieurgesellschaft mbH aus Lingen im Februar 2021 einen schalltechnischen Bericht erarbeitet. Dieser schalltechnische Bericht liegt dieser Begründung als Anlage 3 bei.

Verkehrslärm

Westlich des Plangebietes verläuft die Karl-Carstens-Straße und östlich die Friedrich-Ebert-Straße. Von diesen öffentlichen Verkehrswegen sind relevante Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet zu erwarten.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass sowohl tags als auch nachts im westlichen Teil des Plangebietes keine Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm zu erwarten sind, die die für Kerngebiete (MK) anzusetzenden Grenzwerte der 16. BImSchV sowie die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 überschreiten.

Im östlichen Teil des Plangebietes (urbanes Gebiet (MU)) sind tags Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm zu erwarten, die die angestrebten schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 (die für Urbane Gebiete heranzuziehen sind) überschreiten. Daher sind zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse Mindestanforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu stellen und wie folgt textlich festzusetzen:

"Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109"
In dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen dem Lärmpegelbereich und dem maßgeblichen Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
IV	70

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden."

Zusätzlich sind im Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen im Hinblick auf typische Aufenthaltsbereiche im Freien (Terrassen, Balkone etc.) erforderlich:

In dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Freisitze und Balkone) nicht zulässig. Im Einzelfall kann mit entsprechendem Nachweis hiervon abgewichen werden, sofern durch ausreichend dimensionierte Maßnahmen (wie z. B. die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich) eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 (alternativ: des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV) sichergestellt werden kann."

Gewerbelärm
Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung war zu prüfen, ob innerhalb des Plangebietes unzulässige Geräuschimmissionen durch bestehende Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft entstehen können. Daher wurde die Lärmsituation im Bereich des westlich an das

Plangebiet angrenzenden Versorgungszentrums berücksichtigt, da hiervon relevante Gewerbelärmeinwirkungen zu erwarten sind. Immissionsseitig wurde hierbei das konkret geplante Gebäude an der Karl-Carstens-Straße als maßgeblicher Immissionsort beurteilt.

Darüber hinaus war zu prüfen, ob die aus der geplanten Gewerbenutzung (derzeit geplant eine Drogerie) resultierende Gewerbelärmzusatzbelastung in Verbindung mit der vorhandenen Gewerbelärmvorbelastung zu unzulässigen Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft des Plangebietes führt.

Die Berechnungsergebnisse zur Gewerbelärmvorbelastung (Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch das westlich angrenzende Versorgungszentrum) zeigen, dass im Erdgeschoss (Bezugshöhe 2 m) des im MK geplanten Gebäudes der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Kerngebiete (MK) von 60 dB(A) tags nur im äußersten Südwesten des Plangebietes überschritten wird. Die Überschreitungen betreffen fast vollständig einen Verkehrswegebereich, sodass bei den üblichen Mindestabständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen für das Erdgeschoss keine gesonderten Abstandsregeln im Bebauungsplan festzusetzen sind (vgl. Ausführungen in Kapitel II. 3).

Da im Erdgeschoss nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind, ist der Nachtzeitraum nicht relevant. Die Berechnungsergebnisse für die beiden Obergeschosse (Bezugshöhe 4,8 und 7,6 m) zeigen, dass sowohl im Tageszeitraum als auch im Nachtzeitraum der Beurteilungspegel der Gewerbelärmvorbelastung in Teilbereichen den jeweiligen Immissionsrichtwert der TA Lärm für Kerngebiete (MK) von 60/45 dB(A) tags/nachts überschreitet. Bezüglich der geplanten Wohnnutzung in den beiden Obergeschossen ist der Nachtzeitraum relevant, da im Nachtzeitraum die Isolinie des Immissionsrichtwertes für Kerngebiete (MK) von 45 dB(A) deutlich weiter in das Plangebiet hineinragt als die Isolinie des Immissionsrichtwertes für Kerngebiete (MK) von 60 dB(A) bezogen auf den Tageszeitraum.

Die auf Grund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Teilen des geplanten Kerngebietes (MK) erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen werden durch textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert. Folgende textliche Festsetzung wird zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen aufgenommen:

In den gekennzeichneten Bereichen innerhalb des festgesetzten Kerngebietes (MK) sind zu öffnende Fenster im 1. und 2. Obergeschoss von schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen ist, dass durch andere Maßnahmen (z. B. Anordnung im Schallschatten der Gebäude, Abschirmung der betroffenen Fassade) gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.

Zusätzlich erfolgen im Bebauungsplan zeichnerische Festsetzungen der Isolinien des Immissionsrichtwertes für Kerngebiete (MK) von 45 dB(A) nachts für das 1. und 2. Obergeschoss.

Die Gewerbelärmzusatzbelastung durch die geplante gewerbliche Nutzung unterschreitet an allen übrigen betrachteten Immissionspunkten tags die Immissionsrichtwerte um mindestens 3 dB und am Immissionsort IP 01 um 5 dB. An allen übrigen Immissionspunkten werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags um mindestens 10 dB unterschritten. Daher liegen diese Immissionspunkte im Sinne der TA Lärm außerhalb des schalltechnischen Einwir-

kungsbereiches des geplanten Vorhabens und eine Gewerbelärmvorbelastung im Rahmen der Beurteilung nicht zu berücksichtigen.

Da die gewerbliche Nutzung (Einzelhandel) nur im Tageszeitraum stattfindet, sind die nächtlichen Beurteilungspegel hinsichtlich der von der Stellplatzanlage ausgehenden Lärmemissionen nur auf die Nutzung der Stellplatzanlage durch die Anwohner im 1. und 2. Obergeschoss zurückzuführen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachts werden am Immissionspunkt IP 02a, der sich an der geplanten Häuserreihe in der Nähe der Grundstücksgrenze zum Kerngebiet im Urbanen Gebiet befindet, durch die Nutzung der Stellplatzanlage um 1 dB unterschritten. Aufgrund der Ausrichtung der Fassade und der Abschirmung durch das geplante 3-stöckige ROSSMANN-Gebäude ist hier mit keiner relevanten Vorbelastung zu rechnen.

An allen übrigen Immissionspunkten werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachts um mehr als 10 dB unterschritten, wodurch diese gemäß Abschnitt 2.2 der TA Lärm nicht mehr im schalltechnischen Einwirkungsbereich der Anlage bzw. des geplanten Vorhabens liegen.

Immissionspunkte an den Wohnungen auf der Rückseite des gewerblich genutzten Gebäudes im 1. und 2. Obergeschoss werden in Bezug auf die Stellplatzanlage nicht betrachtet, da die Lärmemissionen dort durch die Anwohner dieser Wohnungen selbst verursacht werden.

Die zu den zu erwartenden Spitzenpegeln durchgeführten Berechnungen zeigen, dass die zulässigen Werte für Spitzenpegel tags um mindestens 9 dB unterschritten werden. Nachts werden die zulässigen Werte für Spitzenpegel an der bestehenden Bebauung eingehalten oder unterschritten.

An den geplanten Reihenhäusern im Urbanen Gebiet in unmittelbarer Nähe zur Stellplatzanlage für die Anwohner über der gewerblichen Nutzung (derzeit geplante Drogerie) werden die zulässigen Werte für Spitzenpegel nachts um bis zu 15 dB überschritten. Somit wären hier streng nach TA Lärm Lärmschutzmaßnahmen zu dimensionieren, die eine Einhaltung der Spitzenpegelereignisse auch im Nachtzeitraum ermöglichen. Für diese Reihenhäuser ist allerdings ebenfalls eine Stellplatzanlage mit einer ähnlichen Anzahl an Stellplätzen geplant, die sowohl an den Reihenhäusern selbst, als auch wiederum an den Wohnungen über des Bauvorhabens im Kerngebiet zu Spitzenpegelüberschreitungen führen würden. Gemäß der Vorhabenplanung werden die den Wohnungen im Kerngebiet zugehörigen Stellplätze nicht gewerblich genutzt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagsgeräuschen gehören und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entsprechen - was hier aufgrund der Anzahl der geplanten Wohnungen der Fall ist - auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Dies wird gemäß der Parkplatzlärmstudie so interpretiert, dass Maximalpegel bei derartigen eigeninduzierten Nutzungen nicht zu berücksichtigen sind.

Verkehrliche Belange

Das Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB aus Schortens hat für den Bebauungsplan Nr. W 50 - Teilbereich III eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet (s. Anlage 5). Insgesamt sollten die verkehrlichen Auswirkungen der in den festgesetzten Baugebieten geplanten Vorhaben untersucht und bewertet werden. Mit Hilfe von Knotenstromerhebungen wurde die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und die Frequenz des vorhandenen motorisierten und nicht motorisierten Verkehrs ermittelt. Besonderes Augenmerk sollte die Untersuchung auf die Verkehrssicherheit des nicht motorisierten Verkehrs im Bereich der Einmündung zum Kerngebiet an der Karl-Carstens-Straße gelegt werden.

Die Verkehrsuntersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Leistungsfähigkeit, die Straßen und Knotenpunkte im Untersuchungsgebiet grundsätzlich geeignet sind, die verkehrlichen Entwicklungen auch zukünftig, in Verbindung mit den geplanten Entwicklungen im Plangebiet, abzuwickeln. Auch die Anzahl der Fußgänger- und Radfahrerquerungen im Bereich der Kerngebietseinmündung stellen sich als unproblematisch dar. Daher werden im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Es wird jedoch empfohlen, für den geplanten Neubau des Drogeriemarktes, die Sichtachsen für den ausfahrenden Verkehr einzuhalten und im Zuge der Planung anhand von Sichtdreiecken zu überprüfen. Dieser Empfehlung wurde gefolgt. Im Ergebnis entfällt der derzeit in Plangebietshöhe entlang der Karl-Carstens-Straße vorhandene Parkstreifen.

1.3 Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Entsprechend der in Kapitel I.1 formulierten städtebaulichen Ziele, berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. W 50 - Teilbereich III die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB). Zum Schutz der vorhandenen Nutzungen (Wohnen, gewerbliche Nutzungen des nahegelegenen Versorgungszentrums, Verwaltungen) wurden die immissionsschutzrechtlichen Belange gemäß der aktuellen bzw. geplanten Gegebenheiten hin untersucht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III gewährleisten einen ausreichenden Schutz der innerhalb und angrenzend an das Plangebiet vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen vor unzumutbaren Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen.

1.4 Belange der Wohnbedürfnisse

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur verträglichen Nachverdichtung eines fast vollständig bebauten Siedlungsbereichs in unmittelbarer Nähe zum Zentrum der Gemeinde Moormerland initiiert. Dabei wird neben der gewerblichen Entwicklung auch ganz bewusst das Wohnen im Sinne einer Stadt der kurzen Wege gefördert.

1.5 Belange einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung

Die mit dem Bebauungsplan Nr. W 50 - Teilbereich III initiierte Entwicklung einer zentrumsnah gelegenen Fläche im beplanten Innenbereich berücksichtigt den in § 1 (5) BauGB formulierten Nachhaltigkeitsgedanken in besonderer Weise. Unter Anwendung des noch relativ jungen Baugebietstyps des Urbanen Gebietes wird das Ziel einer lebenswerten, lebendigen Gemeinde der kurzen Wege, also ein enges Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten, verfolgt. Unter Einhaltung des Lärmschutzes, werden raumordnerisch verträgliche Erweiterungen des bestehenden Versorgungszentrums, aber auch innenstadtnahe Wohnmöglichkeiten geschaffen. Die in Anspruch genommen Flächen weisen im Bestand eine geringe ökologische Wertigkeit auf, die planungsbedingt entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden kompensiert.

1.6 Belange der Wirtschaft

Anlass für den Bebauungsplan Nr. W 50 - Teilbereich III bilden die aktuellen Erweiterungs- bzw. Umzugsabsichten des bisher auf dem Nachbargrundstück ansässigen Drogeriemarktes. Darüber hinaus werden Aussagen über verträgliche Warengruppen bzw. Sortimente als mögliche Nachnutzungen für die aktuell geplante Drogerienutzung getroffen. Vor diesem Hintergrund sind die mit der Bauleitplanung vorbereiteten Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels als städtebaulich und raumordnerisch verträglich einzustufen und ergänzen das bestehende Versorgungszentrum in der Ortschaft Warsingsfehn in zeitgemäßer Weise.

1.7 Belange der Bundeswehr

Im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB weist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr darauf hin, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 50 – Teilbereich III

- im Zuständigkeitsbereich für militärische Flugplätze gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz,
- im Interessengebiet der militärischen LV-Radaranlage Brockzetel,
- und in einem Jettiefflugkorridor

befindet. Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, wenn bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten. Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden sollen, wird in jedem Einzelfall darum gebeten, die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zuzuleiten.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

Diese Hinweise werden nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. W 50 – Teilbereich III übernommen.

1.8 Belange der Kampfmittelbeseitigung

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) hat im Rahmen des Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB empfohlen, eine Luftbildauswertung im Sinne einer Gefahrenabwehr durchzuführen. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung).

Die Gemeinde Moormerland hat darauf eine Luftbildauswertung durch das LGLN in Auftrag gegeben. Im Ergebnis wird mitgeteilt, dass sich der Kampfmittelverdacht nicht bestätigt hat.

1.9 Belange der Landwirtschaft

Auswirkungen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung im Nahbereich des Plangebietes vorhandener landwirtschaftlicher Flächen (Anbau, Ernte, Beweidung, Mahd, Düngung, Pestizideinsatz, Geruchsbelästigungen) sind von den zukünftigen Bewohnern, Arbeitnehmern und Kunden im Plangebiet hinzunehmen. Weiterhin muss die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften auch zukünftig gewährleistet bleiben. Im Ergebnis werden die Belange der Landwirtschaft durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich III nicht beeinträchtigt werden.

2. Private Belange

Zu den von der Planung berührten Belangen gehören auch die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie sind ein bei der Abwägung in hervorgehobener Weise zu berücksichtigender Belang. Im Sinne der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art.14 (1) Satz 2 GG) ist eine Planung nur gerechtfertigt, wenn sie die Belange des Eigentümers nicht unverhältnismäßig hinter sonstige Belange zurückstellt. Insgesamt werden die privaten Belange einerseits durch die aktuelle Überprüfung eines ausreichenden Schutzes vor unzumutbaren Verkehrs-/Gewerbelärmimmissionen beachtet, andererseits durch die Erlöse infolge der notwendigen Grundstücksverkäufe zur Realisierung der Planungen und die mit der Bauleitplanung geschaffenen Rahmenbedingungen für Investitionen gefördert.

3. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials

Der Bebauungsplan Nr. W 50 - Teilbereich III fördert unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft die Fortentwicklung der Gemeinde Moormerland und berücksichtigt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Belange der Wohnbedürfnisse, der Wirtschaft und insbesondere einer nachhaltigen Stadtentwicklung werden gefördert, die privaten Belange werden nicht beeinträchtigt.

4. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. W 50 - Teilbereich III hat eine Größe von ca. 0,44 ha.

Kerngebiet (MK)	2.368 m²
Urbanes Gebiet (MU)	1.427 m²
Verkehrsflächen *davon Straßenverkehrsflächen: 396 m²* *Fuß- und Radwegebereich: 193 m²*	589 m²
Summe	**4.384 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

Der Bebauungsplan und die Begründung wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Buhr, Roter Weg 8, 26789 Leer.

Leer, den 15.11.2021

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

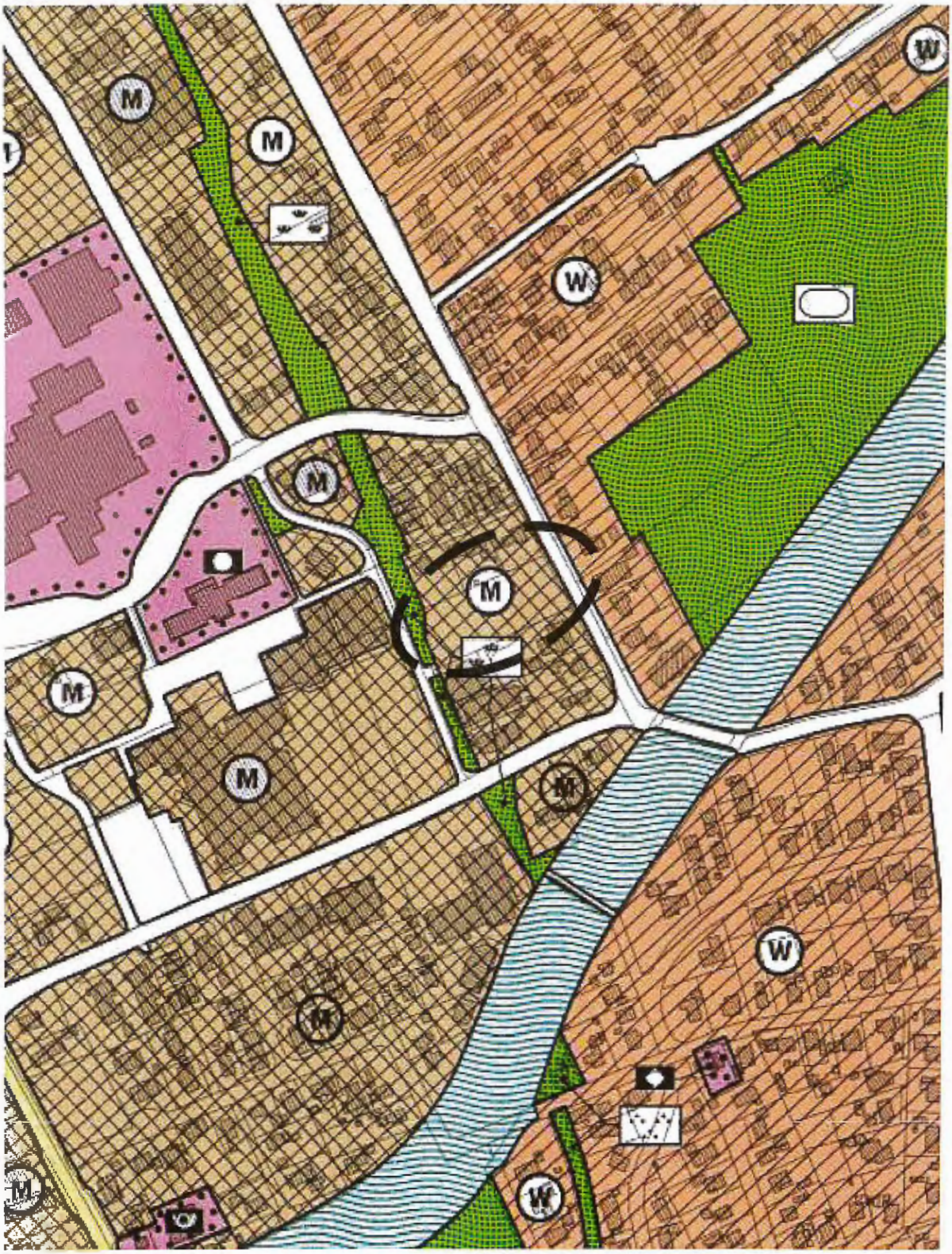
planungsbüro buhr

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat dieser Begründung in seiner Sitzung am 11.10.2021 zugestimmt.

Moormerland, den 15.11.2021

.....
Der Bürgermeister

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



Anlage 2: Luftbildausschnitt mit Darstellung der gemeindeeigenen Obstwiese auf den Flurstücken 53/28 und 53/37, Flur 7, Gemarkung Jheringsfehn. Die Kompensationspflanzung von 12 Obstbäumen erfolgt auf dem mit schwarz gestrichelter Umrandung kenntlichgemachtem Flurstück 53/28 (ohne Maßstab)

