Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. W 45

ORTSCHAFT WARSINGSFEHN

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: LEER, JUNI 2008

planungsbüro bunte

stadt landschaft freiraum

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

2. AUSFERTIGUNG

INHALTSÜBERSICHT *SEITE*

I. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES 1

1.0 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE SOWIE DIE NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES 1

2.0 ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES 1

3.0 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2

4.0 VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG 2

5.0 BESTANDSSITUATION 3

- ❑ Geschichte der Bebauung im Bereich der Rostocker Straße 3
- ❑ Nutzungs- und Bebauungsstruktur, Erschließung 3
- ❑ Umweltbezogene Schutzgüter 3
- ❑ Altlasten 3

II. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 4

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 4

2.0 MAß DER BAULICHEN NUTUNG 4

- ❑ Grundflächenzahl (GRZ) 5
- ❑ Zahl der Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen 5

3.0 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 5

4.0 NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE 5

5.0 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN 6

6.0 PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE GEMÄß § 9 (1) 25 A UND B BAUGB 6

7.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 6

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 8

1.0 ÖFFENTLICHE BELANGE 8

1.1 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG 8

- ❑ Verkehrserschließung 8
- ❑ Ver- und Entsorgung 8

1.2 UMWELTBELANGE 9

1.3 BERÜCKSICHTIGUNG DER WOHNBEDÜRFNISSE 10

- ❑ Spielplatz 11

1.4 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT 11

2.0 PRIVATE BELANGE 12

3.0 ZUSAMMENFASSENDE GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS 12

4.0 FLÄCHENBILANZ 13

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABB. 1: ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 25.000 15

ABB. 2: AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999, MAßSTAB 1 : 10.000 16

ABB. 3 : ÜBERSICHTSPLAN ZU DER KOMPENSATIONSFLÄCHE, MAßSTAB 1 : 25 000 17

ABB. 4: KOMPENSATIONSFLÄCHE: 48.036 M², FLURSTÜCK 19/2, FLUR 31, GEMARKUNG NEERMOOR, KOMPENSATIONSBEDARF: 790 M² 18

ABB. 5: RASTERLÄRMKARTE 19

ANLAGE:[1]

SCHALLTECHNISCHER BERICHT NR. LL4173.1/01 VOM 19.12.2007
DER INGENIEURGESELLSCHAFT ZECH, HESSENWEG 38, 49809 LINGEN

1 Ist die Anlage nicht beigefügt, so kann diese von der Gemeinde Moormerland angefordert werden !

I. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1.0 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE SOWIE DIE NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen am Ende der Rostocker Straße als Wohnbaugrundstücke zu entwickeln. Zusätzlich möchte sich die Gemeinde Moormerland durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche die Option offen halten, die bauliche Entwicklung in Verlängerung der Rostocker Straße zukünftig weiter nach Nordosten führen zu können.

Beidseitig entlang der Rostocker Straße ist Wohnbebauung vorhanden. Baurechtliche Grundlage für die vorhandene Bebauung bildet § 34 BauGB. Für den Bereich beidseitig der Rostocker Straße wurde auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 eine Innenbereichssatzung erlassen (In Kraft getreten am 01.07.1997).

Die geplante Einbeziehung der direkt an den Wendehammer der Rostocker Straße angrenzenden Grundstücksflächen in die städtebauliche Entwicklung stellt eine sinnvolle Nachverdichtung innerhalb des Gemeindegebietes dar. Diese Vorgehensweise beachtet bauleitplanerische Grundsätze wie z.B.

- das Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden
- die größtmögliche Schonung des Außenbereiches
- und die wirtschaftliche Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 45 verfolgte Nachverdichtung entspricht im Hinblick auf die optimierte Flächenausnutzung dem in § 1 (5) BauGB formulierten Nachhaltigkeitsgedanken. Darüber hinaus berücksichtigt die Planung die örtlichen Wohnbedürfnisse und fördert die Eigentumsbildung der Bevölkerung. Die zentrumsnahe Lage der beplanten Flächen dient der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungs- und Infrastrukturanlagen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. W 45 ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der geplanten Wohnbebauung zu schaffen. Der Rat der Gemeinde Moormerland hat am 13.12.2007 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. W 45 gefasst. Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) 1 BauGB durchgeführt.

2.0 ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine rd. 0,33 ha große Fläche nördlich angrenzend an den vorhandenen Wendehammer der Rostocker Straße. 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. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen/Südwesten durch das Gelände des Tennisvereins T.V. Moormerland 1978 e.V. und Wohnbaugrundstücke sowie die Wendeanlage der Rostocker Straße,
- im Norden/Nordwesten schließt sich ein Wohnbaugrundstück an,
- im Südosten und Osten durch landwirtschaftliche Flächen.

3.0 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) 1 BauGB). Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes stellt für das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft" dar. Aufgrund der geplanten Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet" ist ein „Entwickeln" aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht möglich.

Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 27. Änderung, die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. W 45 für ein Gebiet in Verlängerung der Rostocker Straße gemäß § 8 (3) 1 BauGB durchgeführt wird, geändert. Damit sind die Inhalte des Flächennutzungsplanes mit denen des Bebauungsplanes aufeinander abgestimmt. Das „Entwicklungsgebot" gemäß § 8 (2) BauGB ist berücksichtigt.

4.0 VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 45 enthält das RROP folgende Darstellungen:

- Die Flächen im Plangebiet sind als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen eingestuft. In diesem Zusammenhang wird in der Begründung des RROP darauf hingewiesen, dass die Vorsorgegebiete großflächig dargestellt sind und es aus diesem Grunde zu maßstabsbedingten Ungenauigkeiten im Hinblick auf deren Abgrenzung kommen kann. Es wird dazu ausgeführt, dass Siedlungsbereiche grundsätzlich von dieser Darstellung auszunehmen sind.

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

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

5.0 BESTANDSSITUATION

❑ Geschichte der Bebauung im Bereich der Rostocker Straße

Noch vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) wurde abgehend von der Dr.-Warsing-Straße die heutige Rostocker Straße und ein Privatweg zwischen den Grundstücken Dr.-Warsing-Straße 221 und 223 in das noch unbebaute Gebiet zwischen der Dr.-Warsing-Straße und dem Mißgunster Weg hineingeführt. An beiden Wegen wurden jeweils auf der nordwestlichen Seite Einfamilienhäuser errichtet. 1969 wurde die Rostocker Straße von der früheren Gemeinde Warsingsfehn für den öffentlichen Verkehr gewidmet. 1995 wurde die gemeindliche Schmutzwasserleitung in die Rostocker Straße hineingeführt, so dass alle Anliegergrundstücke zentral entsorgt werden können. Die am 01.07.1997 in Kraft getretene Innenbereichssatzung für den Bereich der Rostocker Straße ermöglichte eine ortsübliche Wohnbebauung beiderseits der Rostocker Straße. Die Rostocker Straße wurde gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

❑ Nutzungs- und Bebauungsstruktur, Erschließung

Das Plangebiet befindet sich in zentrumsnaher Lage im Ortsteil Warsingsfehn nordöstlich angrenzend an die Bebauung im Bereich der Rostocker Straße. Die überplanten Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. In Verlängerung der Rostocker Straße ist ein Gehölzstreifen in einer Breite von ca. 4 m aus überwiegend standortgerechten Laubgehölzarten aufgewachsen. Entlang der Plangebietsgrenze im nordwestlichen Plangebiet ist junger Gehölzaufwuchs vorhanden.

Die bebauten Bereiche in der Umgebung des Plangebietes werden von eingeschossiger Wohnbebauung geprägt. Im Nordwesten grenzt das Gelände des Tennisvereins T.V. Moormerland 1978 e.V., nach Nordosten/Osten/Südosten grenzen überwiegend landwirtschaftliche genutzte Freiflächen (Grünland) an das Plangebiet an. Das Freiflächenareal wird von der einzeiligen Bebauung entlang den Straßen Dr.-Warsing-Straße, Mißgunster Weg, Dr.-v. Jhering-Straße und Memeler Straße umschlossen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Rostocker Straße.

❑ Umweltbezogene Schutzgüter

Bestandsbezogene Daten zu den Schutzgütern „Mensch", „Tiere und Pflanzen", „Boden", „Wasser", „Luft/Klima", „Landschaftsbild" sowie „Kultur- und Sachgütern" sind im der Begründung anliegenden Umweltbericht (Kapitel 3.) erfasst.

❑ Altlasten

Erkenntnisse über Altlastenstandorte oder potentielle Gefährdungen durch Altlasten liegen für die Flächen im Plangebiet nicht vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf noch unbekannte Altablagerungen zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

II. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 Festsetzungen werden im Folgenden dargelegt.

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Zur planungsrechtlichen Absicherung der in Kapitel 1 genannten Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. N 36 werden die Flächen, auf denen Wohnnutzung entwickelt werden soll, gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für die Einstufung der festgesetzten, vorzugsweise dem „Wohnen" vorbehaltenen Grundstücke als Allgemeine Wohngebiete sind insbesondere maßgebend:

- die Gebietseigenschaften der angrenzenden Wohngebiete,
- die gleichfalls gegebene Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen,
- das Fehlen störender Nutzungen/Immissionen (z.B. Gewerbe, Lärm),
- die attraktive Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu einem größeren Grünlandareal,
- und die Art der Erschließung (Stichstraße, kein Durchgangsverkehr).

Für die Entwicklung der derzeit noch unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. W 45 zu Wohnbauzwecken spricht die nach wie vor bestehende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Warsingsfehn.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, zur Wahrung des Gebietscharakters und entsprechend der einer ruhigen Wohnnutzung angepassten Erschließungskonzeption gemäß § 1 (6) 1 BauNVO folgende gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Flächen für entsprechende Einrichtungen stehen im Gemeindegebiet an anderer Stelle zur Verfügung.

2.0 MAß DER BAULICHEN NUTUNG

Um die städtebauliche Konzeption bauleitplanerisch zu fassen, wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. W 45 das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

❑ Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung einer GRZ von 0,3 erfolgt für das gesamte Plangebiet bestandsorientiert und gewährleistet eine gebietsspezifische Flächenausnutzung. Im Plangebiet können lediglich zwei Grundstücke realisiert werden. Die Grundstücke weisen Größen von 1.750 m² bzw. 1.275 m² auf. Im Hinblick auf die sehr großzügigen Grundstückszuschnitte sind Überschreitungen im Sinne von § 19 (4) BauNVO nicht erforderlich und daher unzulässig.

❑ Zahl der Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen

Im Sinne des 'Sich Einfügens' der geplanten Bebauung in die dörflich strukturierte Umgebung und unter Beachtung der gegebenen „Ortsrandsituation" ist im Plangebiet nur die eingeschossige Bauweise zulässig. Um eine sich in die Umgebung darüber hinaus einfügende Gebäudegestaltung und -dimensionierung gewährleisten zu können, wird die Höhe der baulichen Anlagen reglementiert.

Dazu wird die maximal zulässige Traufhöhe auf 3,90 m festgesetzt. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Maß zwischen Oberkante Straßenmitte und den äußeren Schnittlinien zwischen dem aufsteigenden Mauerwerk und der ansteigenden Dachhaut, mittig von der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen. Bezugsebene ist die Oberkante der der Erschließung des Grundstücks dienenden, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

3.0 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Auch die Festsetzungen zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen bestandsorientiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend durch Baugrenzen bestimmt.

Die Festlegung der überbaubaren Fläche des nordwestlich des geplanten Erschließungsstiches gelegenen Wohnbaugrundstückes orientiert sich an den Ergebnissen der vorliegenden schalltechnischen Berechnung zur Untersuchung des von der benachbarten Tennisanlage auf die Grundstücksfläche einwirkenden Sportlärms (vgl. dazu Ausführungen in Kap. III.1.2)

In Anlehnung an die bestehende Wohnbebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes und entsprechend dem städtebaulichen Ziel sind in den geplanten Wohngebieten (WA) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Da aus ortsgestalterischen Gründen die Gebäudelängen 18 m nicht überschreiten sollen, gilt gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise. Abweichende Bauweise bedeutet hier, dass grundsätzlich die offene Bauweise gilt, die festgesetzte maximale Gebäudelänge jedoch nicht überschritten werden darf.

Zur Wahrung des Gebietscharakters wird die Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden gemäß § 9 (1) 6 BauGB auf eine beschränkt. Dabei gilt eine Doppelhaushälfte, als eigenständig nutzbarer Gebäudeteil, als ein Wohngebäude.

4.0 NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Aus ortsgestalterischen Gründen sind gemäß § 12 (6), § 14 (1) und § 15 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, Garagen gemäß § 12 BauNVO (auch offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports)), Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Vorhaben i.S.v. § 69 (1) NBauO i.V.m. dem Anhang Nr. 1.1 -1.4 NBauO unzulässig.

5.0 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Die Erschließung der beiden zukünftigen Wohngrundstücke kann über den Wendehammer am Ende der Rostocker Straße erfolgen. Die Gemeinde Moormerland möchte sich die Option offen halten, die Rostocker Straße zukünftig weiter nach Nordosten zu führen. Aus diesem Grunde wird östlich des vorhandenen Wendehammers (Radius 18 m, bemessen für 3-achsige Müllfahrzeuge) am Ende der Rostocker Straße ein Erschließungsstich bis an die östliche Plangebietsgrenze herangeführt. Dieser wird gemäß § 9 (1) 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 8 m festgesetzt.

Der ruhende Verkehr ist gemäß § 47 NBauO auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Gleichzeitig können aber auch im öffentlichen Straßenraum Stellplätze vorgesehen werden.

Aufgrund der Nähe der festgesetzten Wohngebietsflächen zur Dr.-Warsing-Straße, ist eine kurze fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV (Busverkehr) gewährleistet.

6.0 PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE GEMÄß § 9 (1) 25 A UND B BAUGB

Zur Sicherstellung einer ortsgerechten Eingrünung des geplanten Baugebietes sind die entlang der südwestlichen und nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze bereits vorhandenen heckenartigen Gehölzanpflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB zu erhalten. Ergänzend wird entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze eine naturnahe Gehölzanpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzt.

Zur inneren Durchgrünung des Plangebietes und zur Aufwertung des Wohnumfeldes sind Pflanzgebote gemäß § 9 (1) 25 a BauGB auf den privaten Grundstücken und im Bereich der Verkehrsflächen umzusetzen.

Die gemäß § 9 (1) 25 a und b BauGB festgesetzten Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern (durch z.B. Vandalismus, Sturmereignisse oder Schädlingsbefall) sind diese umgehend und artgleich zu ersetzen.

7.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nachfolgend sind die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. W 45 getroffenen textlichen Festsetzungen zusammenfassend aufgeführt.

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

i.S. von § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe (TH) von 3,90 m über Bezugspunkt zulässig. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen dem aufsteigenden Mauerwerk und der ansteigenden Dachhaut. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.
2. Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstgrenze. Überschreitungen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 3 BAUWEISE

In den allgemeinen Wohngebieten ist gemäß § 22 Abs.4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, jedoch ist die maximal zulässige Gebäudelänge auf 18,0 m begrenzt.

§ 4 ANZAHL WOHNUNGEN

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 (1) 6 BauGB nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Dabei gilt eine Doppelhaushälfte, als eigenständig nutzbarer Gebäudeteil, als ein Wohngebäude.

§ 5 NEBENANLAGEN, GARAGEN, OFFENE GARAGEN (CARPORT), GENEHMIGUNGSFREIE BAULICHE ANLAGEN

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen, offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 69 (1 + 6) NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 - 1.4 nicht zulässig.

§ 6 SCHALLSCHUTZ

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb des nordwestlich des Erschließungsstiches festgesetzten allgemeinen Wohngebietes, sind Außenwohnbereiche (Terrassen usw.) nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 7 NATUR UND LANDSCHAFT

1. Innerhalb der gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind flächenhaft und dicht standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher gemäß der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
2. Innerhalb der gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Heckenstrukturen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Im Falle des Abganges eines Gehölzes, ist dieses unverzüglich artgleich (Mindestqualitäten: Heister, 250-300 cm; Sträucher, 3 Triebe, 150-175 cm) zu ersetzen. Die in die vorhandenen Hecken eingestreuten Nadelgehölze sind vor Beginn von Baumaßnahmen auf dem nördlichen Grundstück im Verhältnis 1:1 durch Bäume oder Sträucher der Pflanzenliste 1 zu ersetzen.

Pflanzenliste 1

Bäume (Mindestqualität: Heister 2 xv. oB, 200-250 cm)

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Bruchweide	(Salix fragilis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Speierling	(Sorbus domestica)
Silber-Weide	(Salix alba)

Sträucher (Mindestqualität: l. Sträucher 3 Triebe, 100-150 cm)

Kornelkirsche	(Cornus mas)

Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Holunder	(Sambucus nigra)
Öhrchen-Weide	(Salix aurita)
Purpur-Weide	(Salix purpurea)

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

1.1 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

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

- eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit der Grundstücke für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

❑ Verkehrserschließung

Das Verkehrserschließungskonzept wurde bereits in Kapitel II. 5.0 erläutert. Die Anbindung der Wohnbaugrundstücke erfolgt über das vorhandene und geplante Straßennetz. Die Ausbaumerkmale des Straßennetzes sind entsprechend dem Erschließungszweck ausreichend bemessen.

❑ Ver- und Entsorgung

Die geplanten Wohngebietsflächen werden an das im Bereich der Rostocker Straße vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Wasserversorgung:

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

Löschwasserversorgung:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet sind Entnahmemöglichkeiten in Form von Unterflurhydranten aus dem Trinkwasserrohrnetz zu schaffen. Als Löschwasserversorgung müssen 48 m³ für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten.

Gas- und Stromversorgung:

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

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch regelmäßige Abfuhr mit Müllfahrzeugen. Träger der Abfallbeseitigung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer. Abfälle, die der Landkreis Leer nach Art und Menge gemäß Satzung von der Abfallbeseitigung ausgeschlossen hat, sind vom Abfallbesitzer selbst geordnet zu beseitigen, d.h. hausmüllähnlicher Gewerbemüll kann beim Entsorgungszentrum Breinermoor, Deponiestraße 1, 26810 Westoverledingen abgelagert werden. Sonderabfälle sind einer zugelassenen Beseitigungs- und Behandlungsanlage zuzuführen.

Abwasserbeseitigung:

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

Oberflächenentwässerung:

Träger der Oberflächenentwässerung ist die Gemeinde Moormerland. Das im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser wird über den zentralen Regenwasserkanal abgeleitet.

Telekommunikation:

Das geplante Baugebiet kann an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG, T-Com, angeschlossen werden. Die erforderlichen Leitungen zur Versorgung des Gebietes stehen zur Verfügung.

1.2 UMWELTBELANGE

Die für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes maßgeblichen Fakten sind in ausführlicher Form im Umweltbericht, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, beschrieben und bewertet worden. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung und beschreibt detailliert die Auswirkungen der durch den Bebauungsplan Nr. W 45 getroffenen Festsetzungen, enthält die Ausarbeitungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und stellt die in den Bebauungsplan zu übernehmenden Kompensationsmaßnahmen dar.

Entsprechend dem Ziel der Gemeinde Moormerland eine nachhaltige Siedlungsentwicklung voranzubringen, dient die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im Plangebiet einer städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung in der Ortschaft Warsingsfehn. Die Planung berücksichtigt die Schonung von großflächigen Außenbereichsarealen und entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Durch die bauliche Inanspruchnahme zuvor unversiegelter, vegetationsbedeckter Flächen entstehen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Naturhaushaltes. Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden benannt. Da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine ausreichend großen Flächen für die Durchführung der notwendigen Maßnahmen zur Verfügung stehen, findet die

Eingriffskompensation außerhalb des Plangebietes, benachbart zum Kompensationsflächenpool Heetfeld, auf einer 790 m² große Teilfläche des Flurstückes 19/2, Flur 31, Gemarkung Neermoor, statt.

Zur Minimierung der zu erwartenden Bodenversiegelung trägt die Minimierung der zulässigen Versieglung aber auch die Zulässigkeit von flächensparenden Bauweisen (Doppelhäuser) bei. Darüber hinaus werden die vorhandenen Heckenstrukturen größtenteils erhalten. Die entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzte naturnahe Heckenpflanzung trägt zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bei.

Immissionen

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

Sportlärm: Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 45 wurde ein Gutachten zur Ermittlung des auf das Plangebiet einwirkenden Sportlärms erarbeitet[2]. In direkter Nachbarschaft zu den geplanten Baugrundstücken befindet sich die Tennisanlage des Tennisvereins T.V. Moormerland 1978 e. V.. Sie besteht aus insgesamt 5 Tennisplätzen sowie einem zugehörigen Parkplatz mit 11 PKW-Stellplätzen. Die Beurteilung der Geräuschsituation erfolgt gemäß der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für das geplante Wohnbaugrundstück nordwestlich des geplanten Erschließungsstiches durch die zu erwartende Sportlärmsituation - unter dem Ansatz einer Vollauslastung der angrenzenden Tennisanlage auch innerhalb der Ruhezeiten werktags bzw. sonn- und feiertags - eine Einschränkung gegeben ist.

Unter Berücksichtigung dieser Sportlärmbetrachtung ist somit die geplante überbaubare Grundstücksfläche - einschließlich der zugehörigen Außenwohnbereiche wie Terrassen etc. - auf den Bereich einzuschränken, in der der Beurteilungspegel tags innerhalb der Ruhezeiten von 50 dB(A) eingehalten wird (vgl. auch Rasterlärmkarte der Anlage 2).

Bei einer Einschränkung der Wohnbauflächen auf diesen Bereich sind durch die Nutzung der Tennisanlage - bei Einhaltung der angegebenen Betriebsbedingungen (z. B. keine relevanten Turnierveranstaltungen, keine Nutzungen während der Nachtzeit) - keine unzulässigen Sportlärmimmissionen zu erwarten.

Geruchsimmissionen: Im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung 1999 sind in allen Ortsteilen der Gemeinde Moormerland landwirtschaftliche Betriebe, die sich in der Nähe von zukünftigen Wohngebieten befinden, von der Landwirtschaftskammer Weser-Ems auf Geruchsimmissionen und zu berücksichtigende Abstände hin untersucht worden. Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass landwirtschaftliche Betriebe in einem für die Beurteilung maßgeblichen Radius von 600 m nicht vorhanden sind. Die temporären, mit der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der an das Plangebiet angrenzenden Grünlandflächen, einhergehenden Geruchsbelästigungen (insbesondere durch Gülleausbringung) sind von den Anliegern hinzunehmen.

1.3 BERÜCKSICHTIGUNG DER WOHNBEDÜRFNISSE

Entsprechend der in Kapitel I.1 formulierten städtebaulichen Ziele, berücksichtigt der Bebauungsplan die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und fördert die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 (6) 2 BauGB). Durch die Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung

2 ZECH Ingenieurgesellschaft (2007): Schalltechnischer Bericht LL4173.1/01 über die zu erwartende Sportlärmsituation durch eine vorhandene Tennisanlage im Bereich der geplanten Wohnbauflächen an der Rostocker Straße in der Gemeinde Moormerland.

wird eine Fläche von 0,33 ha zusätzlich für die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke planerisch vorbereitet.

Die zielsetzende Nutzung im Plangebiet (Wohnnutzung) wirkt nachbarschützend auf die angrenzenden Wohngebiete. Nachteilige Auswirkungen aus dem geplanten Wohngebiet, wie sie derzeit im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung (Geruchsbelästigungen durch z.B. das Ausbringen von Gülle) bestehen, sind zukünftig nicht zu erwarten.

❑ Spielplatz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien und der jungen Menschen, erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Der Bedarf wird im Einzelnen durch das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze (NSpPG) vom 06.02.1976 geregelt. Danach ist ein öffentlicher Spielplatz für Kinder in Allgemeinen Wohngebieten (WA) notwendig. In einer Entfernung von ca. 420 m zum Plangebiet ist südwestlich der Briggstraße ein öffentlicher Spielplatz vorhanden. Dieser ist aber nicht auf einem gefahrlosen Weg für die Kinder aus dem Plangebiet zu erreichen, da sie die viel befahrene Dr.-Warsing-Straße ohne beampelten Fußgängerübergang queren müssten.

Ausnahmen von der Pflicht zur Anlage eines öffentlichen Spielplatzes sind u.a. gemäß § 5 (1) 3 möglich, wenn dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis von Kleinkindern auf andere Weise gleichwertig entsprochen werden kann. Dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis von Kindern wird im Plangebiet entsprochen durch:

- Großzügig geschnittene Grundstücksflächen (1.799 m² bzw. 1.323 m²).
- Lage der Grundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem großen Freiflächenareal.
- Öffentliche Straßenfläche zwischen den neu geschaffenen Grundstücken wird nicht vom Durchgangs/bzw. Anliegerverkehr genutzt und besitzt den Charakter einer Spielstraße.

Im Hinblick auf die besonderen, kinderfreundlichen Außenraumqualitäten im Plangebiet und dessen unmittelbarerer Umgebung, kann auf die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes verzichtet werden, ohne die Belange des Kinderspiels wesentlich einzuschränken.

1.4 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Die Flächen des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt. Landwirtschaftliche Flächen sollen gemäß § 1 a (2) BauGB (Umwidmungssperrklausel) nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Folgende Gründe sprechen für eine Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet:

- Keine wesentliche Beeinträchtigung der Landwirtschaft aufgrund der geringen Fläche der geplanten Wohngebietsausweisung und der großen Entfernung zum nächsten landwirtschaftlichen Betrieb; demgegenüber ist die wirtschaftliche Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen in zentrumsnaher Lage hervorzuheben.
- Durch die innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Plangebiet aufgewachsenen Gehölzbestände ist eine wesentliche Beeinträchtigung der Grünlandflächen durch Beschattung gegeben.

Die Nutzbarkeit der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W 45 nicht eingeschränkt. Eventuelle Beeinträchtigungen der zukünftigen Wohnbevölkerung im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen (z.B. Gülleausbringung) sind von diesen hinzunehmen.

2.0 PRIVATE BELANGE

Zu den von der Planung berührten Belangen gehören im Wesentlichen 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 Abs.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 durch die erhöhte Nutzbarkeit der überplanten Grundstücke für Wohnbauzwecke erheblich gefördert.

3.0 ZUSAMMENFASSENDE GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird.

Der Bebauungsplan Nr. W 45 fördert unter größtmöglicher Beachtung der Belange von Natur und Landschaft die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Die geplante Wohngebietserweiterung im Plangebiet dient der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungs- und Infrastrukturanlagen. Ziel ist es dabei, Wohnbaugrundstücke in zentrumsnaher Lage anbieten zu können.

Die Inanspruchnahme von innergemeindlichen, landwirtschaftlich genutzten Freiflächen zu Wohnbauzwecken steht dabei nicht im Widerspruch zu den Zielen des Schutzes von Natur und Landschaft. Die bauliche Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet führt zur Schonung von aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wertvolleren Außenbereichsflächen und verhindert damit auch eine weitere Zersiedelung der Landschaft. Dies entspricht dem Grundgedanken des § 1 a (2) BauGB, der besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Trotz der Berücksichtigung von Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen, sind nachteilige Auswirkungen infolge der Realisierung der zusätzlichen Wohnbebauung auf die Umwelt und die Belange von Natur und Landschaft nicht zu vermeiden. Durch die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes verbleiben in der Bilanz aber keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Die Belange der Wohnbevölkerung sowie die privaten Belange werden deutlich gefördert, die Belange der Landwirtschaft werden nur unwesentlich beeinträchtigt.

4.0 FLÄCHENBILANZ

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. W 45 hat eine Größe von ca. 0,33 ha.

Flächenbilanz in m² (digital ermittelt) Nutzungsart	gepl. Nutzung		Gesamt	
	m²	%	m²	%
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.122	94,01	3.122	94,01
davon:				
Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern	343	10,99		
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern	100	3,20		
Straßenverkehrsfläche	199	5,99	199	5,99
Summe	3.321	100,00	3.321	100,00

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.

Planverfasser

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

planungsbüro bunte

DATUM, 30. JUNI 2008

PLANVERFASSER

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom **26. Juni 2008** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 28. OKTOBER 2008

BÜRGERMEISTER

ABB. 1: ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 25.000

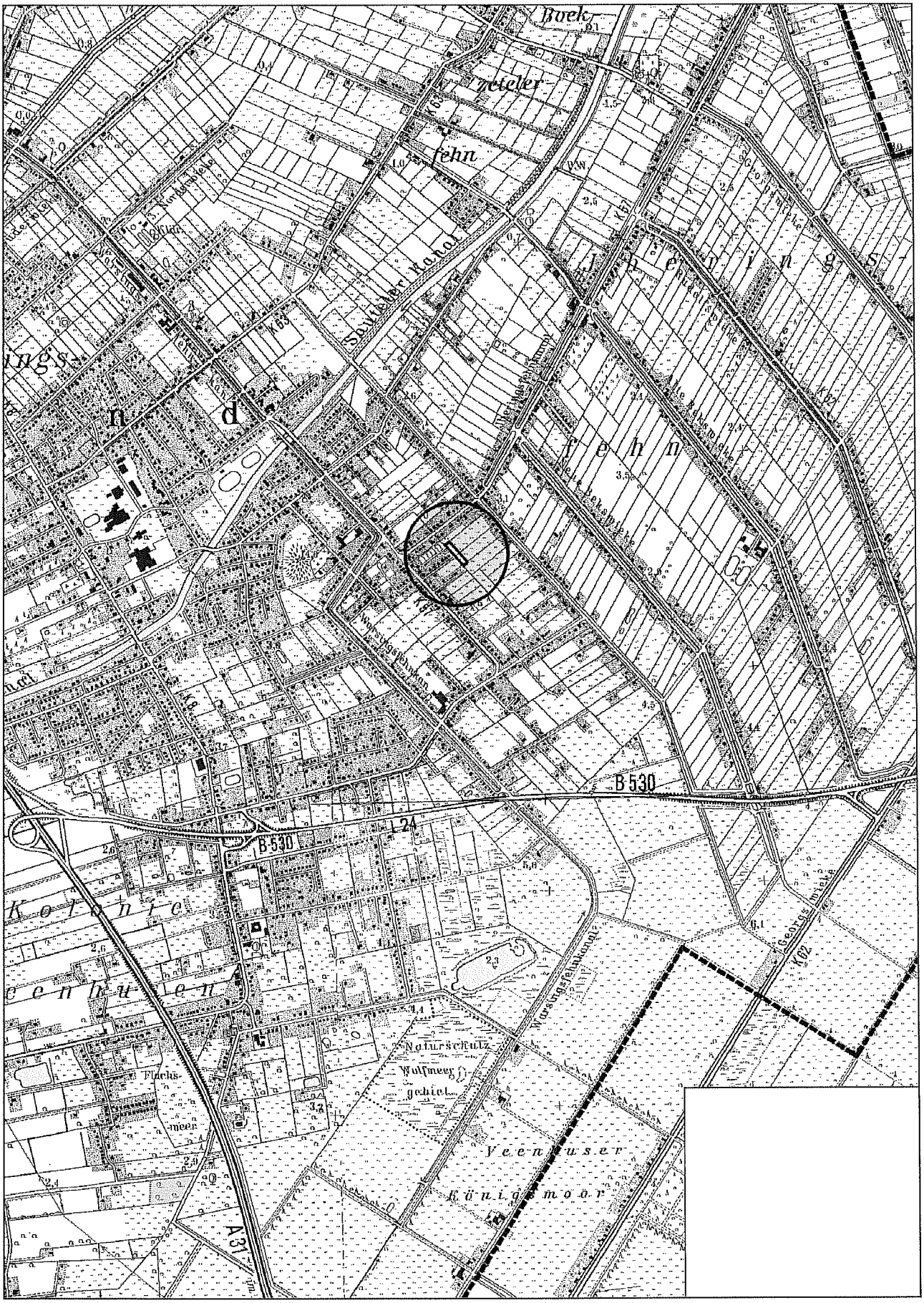


ABB. 2: AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999, MAßSTAB 1 : 10.000

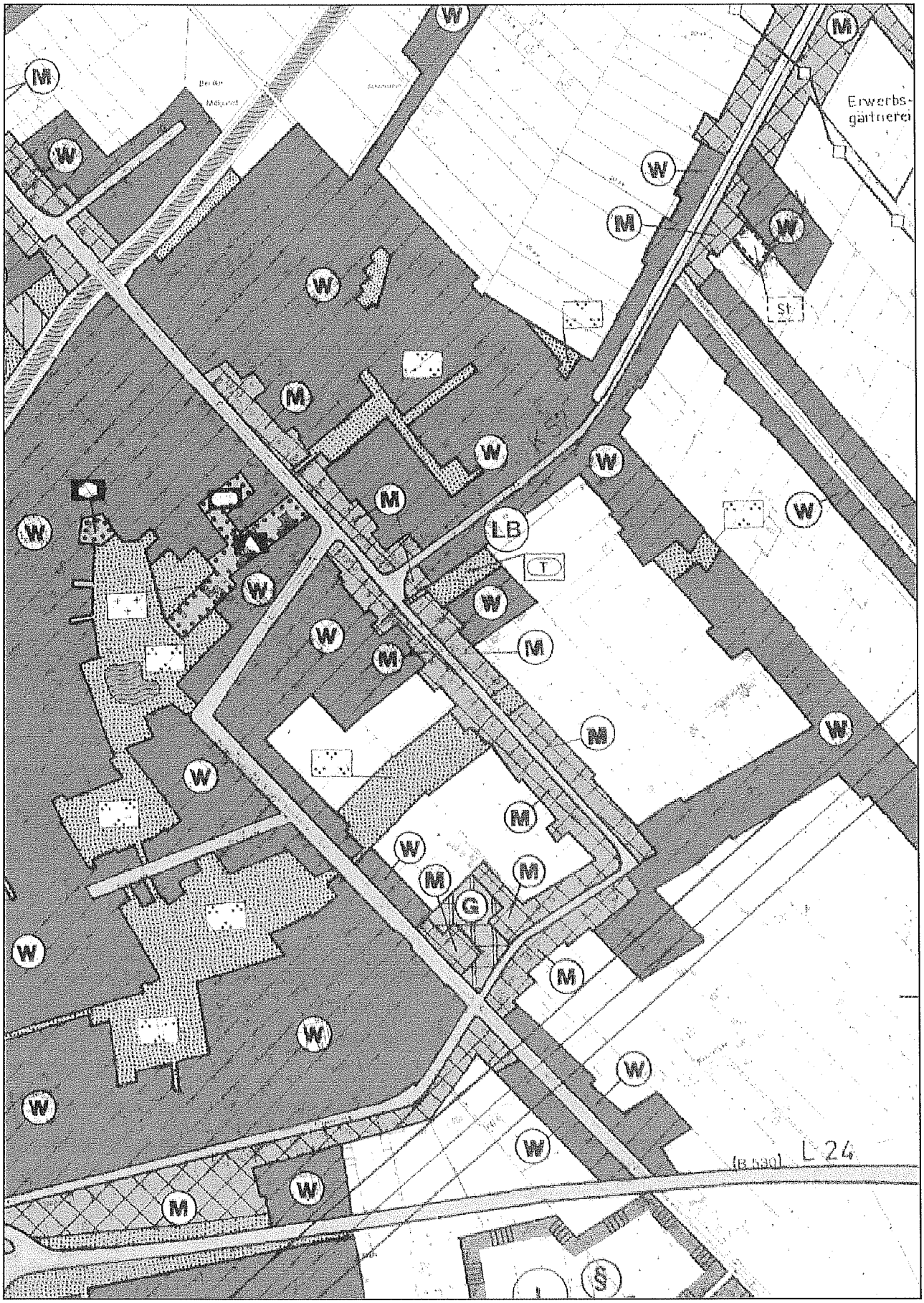


ABB. 3: ÜBERSICHTSPLAN ZU DER KOMPENSATIONSFLÄCHE, MAßSTAB 1 : 25 000

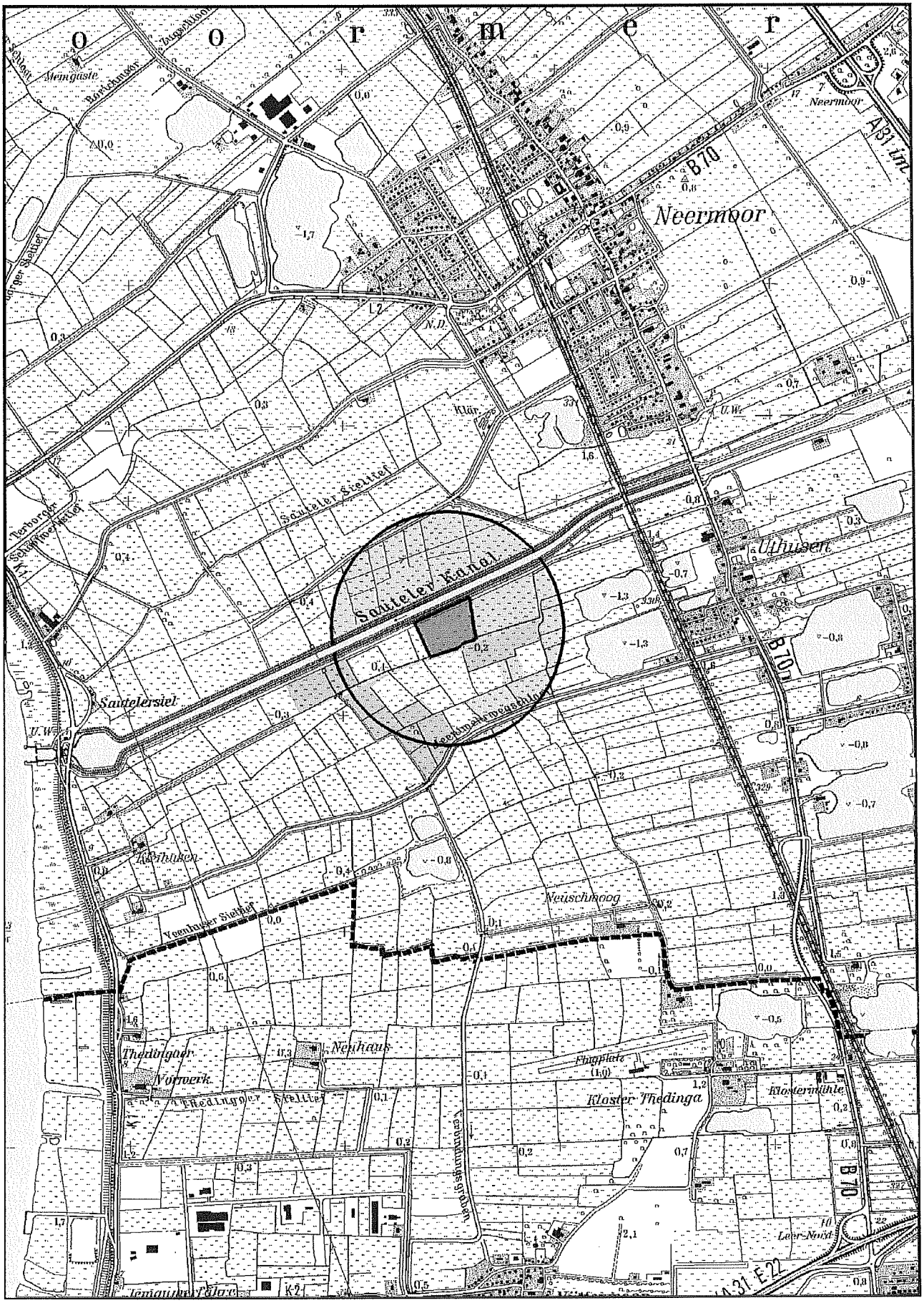


ABB. 4: KOMPENSATIONSFLÄCHE: 48.036 M², FLURSTÜCK 19/2, FLUR 31, GEMARKUNG NEERMOOR, KOMPENSATIONSBEDARF: 790 M²

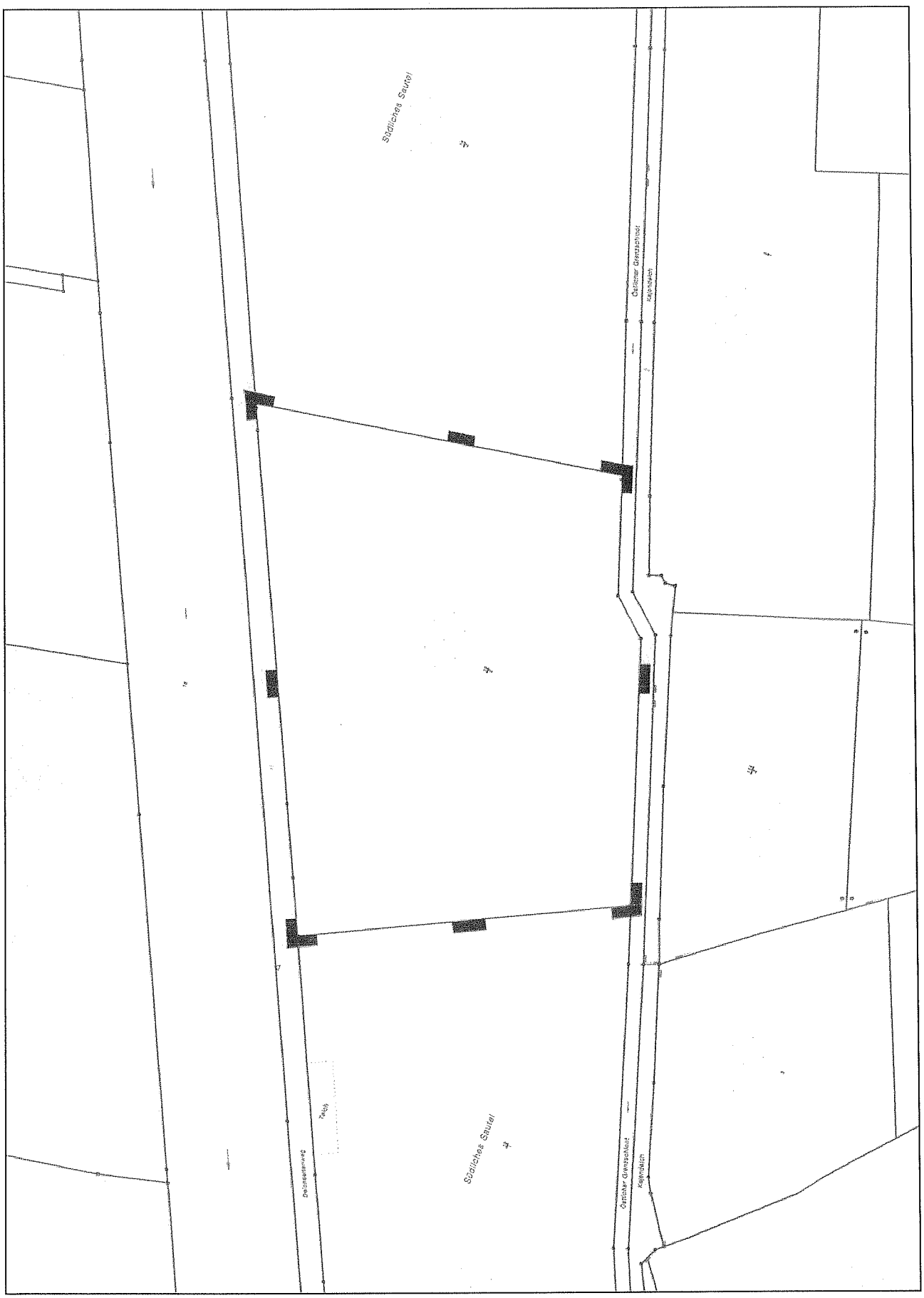


ABB. 5: RASTERLÄRMKARTE

