

Gemeinde Moormerland



Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. W 25, 11. Änderung „Warsingsfehn“



mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 der
Niedersächsischen Bauordnung
im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Entwurf

Dezember 2023

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 5335
26043 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER
ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (2) BAUGB SOWIE
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄR § 3 (2) BAUGB IN DER ZEIT
VOM 21.12.2023 BIS EINSCHLIEßLICH 26.01.2024

Inhaltsverzeichnis

0	Vorbemerkung	1
1	Einleitung	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	1
1.4	Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	2
2	Kommunale Planungsgrundlagen	3
2.1	Flächennutzungsplan.....	3
2.2	Bebauungspläne.....	3
3	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	4
4	Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
4.1	Belange der Raumordnung	7
4.2	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	8
4.3	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	9
4.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	10
4.5	Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung	10
4.6	Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	10
4.7	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	11
4.8	Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes.....	11
4.9	Belange des Orts- und Landschaftsbildes	11
4.10	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	12
4.11	Belange der Wirtschaft	16
4.12	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	17
4.13	Oberflächenentwässerung	17
4.14	Belange des Verkehrs.....	17
4.15	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	17
4.16	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden	19
4.17	Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen.....	19

4.18	Belange des Bodenschutzes	20
4.19	Kampfmittel	20
4.20	Altlasten	20
5	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	22
5.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	22
5.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	22
6	Inhalte der Planung.....	22
6.1	Art der baulichen Nutzung	22
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	23
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	23
6.4	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	23
6.5	Untergeordnete Gebäudeteile.....	23
7	Örtliche Bauvorschriften	23
8	Ergänzende Angaben	24
8.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	24
8.2	Daten zum Verfahrensablauf	24

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

0 Vorbemerkung

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 25 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt 3.956 m² und unterschreitet damit deutlich die Höchstgrenze des § 13a Abs. 1 Punkt 1 BauGB von 20.000 qm Grundfläche.

Insgesamt bereitet oder begründet die Planung nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden.

Es sind keine weiteren kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil keine weiteren Neuaufstellungen von Bebauungsplänen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind.

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Anlass für die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 25 ist die Absicht der Gemeinde, die Geschossigkeit im Geltungsbereich zu erhöhen, um eine Nachverdichtung im Zentrum Warsingsfehns zu ermöglichen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 25 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der 3.956 m² große Geltungsbereich befindet sich in der Gemeinde Moormerland im Landkreis Leer. Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortschaft Warsingsfehn, südlich der Theodor-Heuss-Straße. Es umfasst die Flurstücke 113/14, 113/12 und 107/58 der Flur 13 in der Gemarkung Warsingsfehn. Im Osten grenzt das Gebiet an das Grundstück auf dem die Gemeinde Moormerland ihren Verwaltungssitz hat. Südlich grenzt das Gebiet an eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Fahrradbereich“ und westlich liegen weitere gemischte Bauflächen und die Gustav-Heinemann-Straße.

Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sowie die betroffenen Flurstücksnummern können der Planzeichnung entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich weist Bestandsbebauung innerhalb des Ortszentrums auf. Im Plangebiet selbst befindet sich eine Kinderarztpraxis. In der unmittelbaren Umgebung östlich und südlich des Plangebietes befinden sich noch der Verbrauchermarkt „Combi“ und der Discounter „ALDI Nord“ sowie eine Drogerie, eine Apotheke, eine Café und ein Schuhgeschäft. Südlich liegt eine unbebaute Rasenfläche und mit vereinzelt Baumbestand. Nördlich grenzt das Gebiet an die öffentliche Theodor-Heuss-Straße und östlich grenzt ein öffentlicher Fußgänger- und Fahrradbereich an das Plangebiet an. Mit dem Weg können Fußgänger und Radfahrer die südlich befindlichen Läden und Geschäfte auf kurzem Wege erreichen. Südlich angrenzend ist ein Gebiet mit gemischten Nutzungen und westlich befindet sich ein türkisches Bistro, eine Fahrschule und ein Wohnhaus.



Abbildung 1: Blick auf das Plangebiet von Südwesten, links das Gebäude der Kinderarztpraxis an der Theodor-Heuss-Straße



Abbildung 2: Blick auf das Plangebiet von Westen, rechts der Nahversorger „Combi“

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland (Stand 31.01.2020) stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Südlich und westlich werden ebenfalls gemischte Bauflächen dargestellt. Östlich grenzt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ an. Nördlich befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Schwimmbad“ sowie „Gebäude sportlicher Zwecke“ und „Gebäude sozialer Zwecke“.

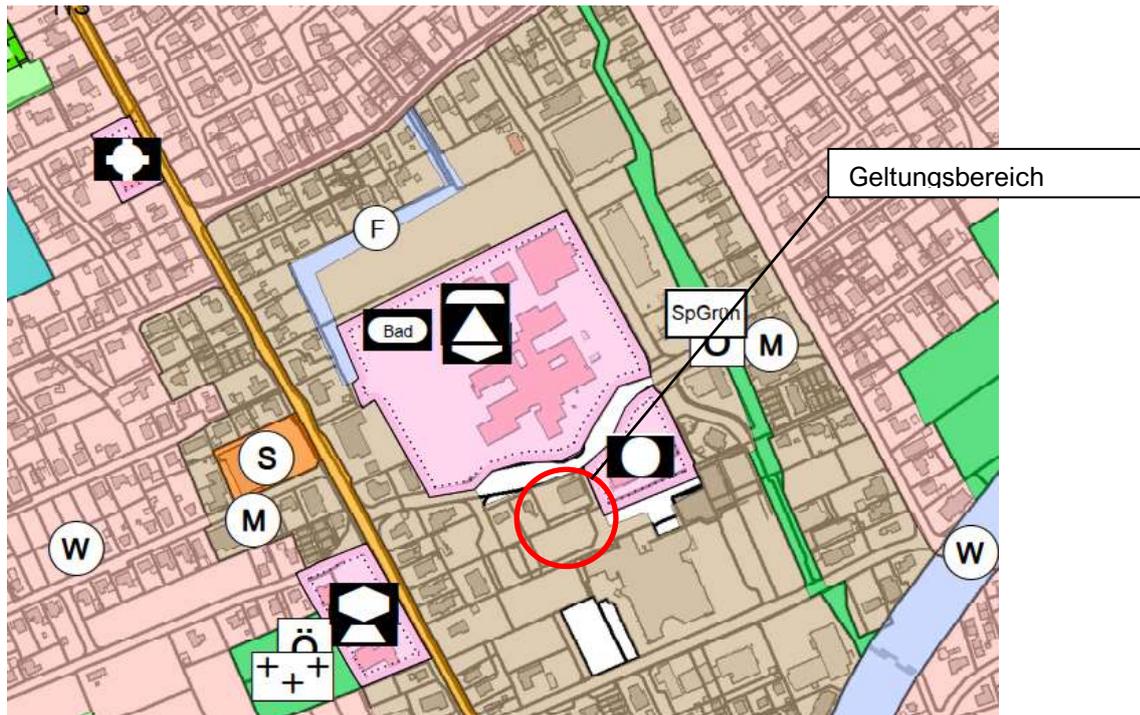


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 25 kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.2 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. W 25 mit der 6. Änderung (Neufassung) weist den Geltungsbereich als Kerngebiet aus (s. Planausschnitt). Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches für örtliche Bauvorschriften. Der südliche Bereich legt eine geschlossene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,0 fest. Im Osten und Norden grenzen Gemeinschaftsflächen an das Plangebiet an. Westlich befinden sich weitere gemischte Bauflächen und die Straßenverkehrsfläche der Gustav-Heinemann-Straße.

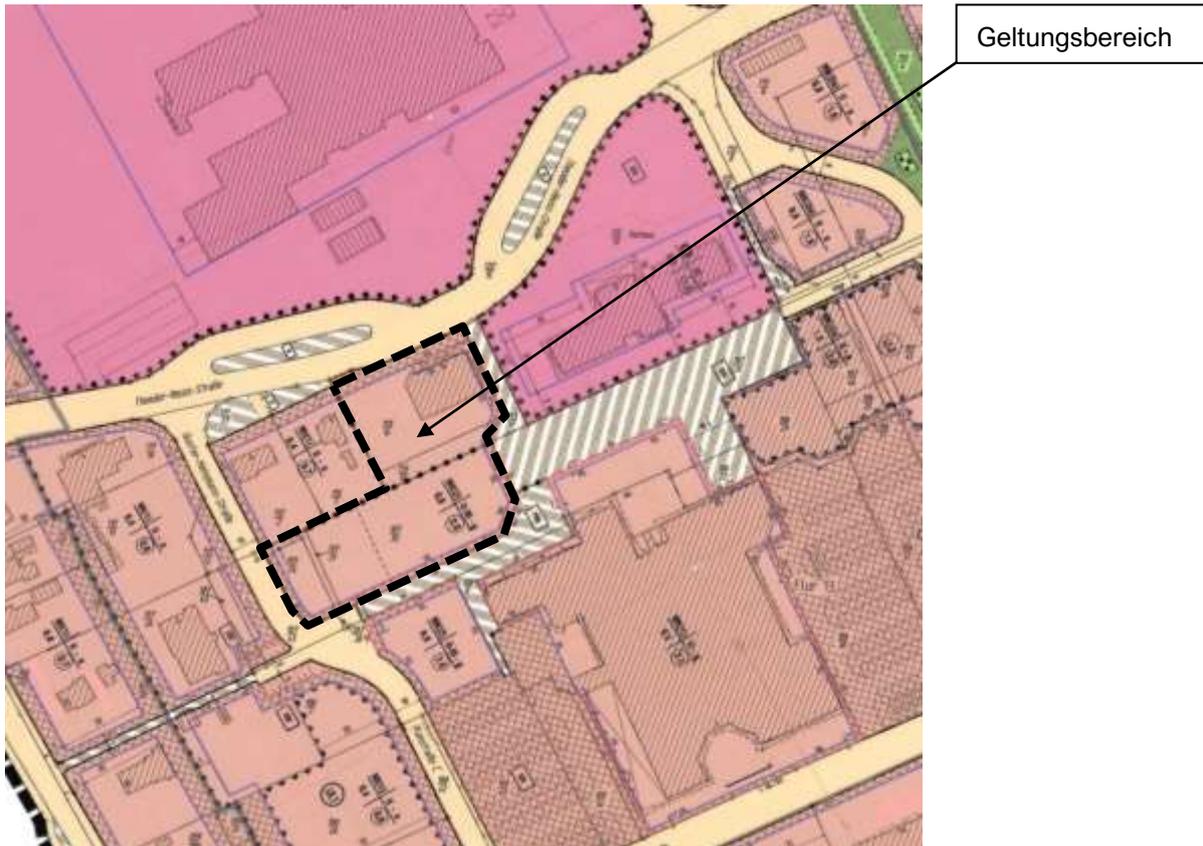


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. W 25, 6. Änderung

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Warsingsfehn, südlich der Theodor-Heuss-Straße in direkter Nachbarschaft zum Rathaus der Gemeinde Moormerland, der Integrierten Gesamtschule (IGS) Moormerland und diversen Nahversorgern. Die Umgebung ist aufgrund der zentralen Lage bereits dicht bebaut, sowohl mit Gewerbebauten als auch mit öffentlich nutzbaren Bauten wie der Gemeindeverwaltung sowie mit Wohnbebauung. Es dominieren die großflächigen Grundstücke der Gemeinbedarfsflächen und der Nahversorger.

Das Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Anpassung der Festsetzungen im Zuge der Nachverdichtung des Innenbereiches. In dem Plangebiet ist eine Erhöhung der Geschossigkeit vorgesehen, um eine Aufstockung der vorhandenen Gebäude zu ermöglichen. Damit kann eine dichtere Bebauung realisiert werden, die aus Sicht der Gemeinde im Zentrum richtig verortet ist. Eine Erhöhung auf vier Geschosse entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Möglichkeit mehr Raum zu schaffen, steht entsprechend mehr Raum für den ärztlichen Versorgungsbereich als auch für die Schaffung von Wohnraum im Zentrum zur Verfügung. Gerade in der Innenstadt, die kurze Wege zu den Einzelhandelsbetrieben, Ärzten, Apotheken und Schulen bietet, ist eine gemischte Bebauung als sinnvoll zu erachten. Mit der Änderung sorgt die Gemeinde für eine Sicherstellung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und ärztlichen Versorgungseinrichtungen sowie Einrichtungen für den Gesundheitsbedarf in dieser innerstädtischen Lage.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und dem geringen Umfang an Änderungen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Damit

können Flächen in bereits erschlossenen Ortsteilen für die Nachverdichtung entwickelt werden.

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigelegt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung	
siehe Kapitel 5.1	
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	
siehe Kapitel 5.4	
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	
siehe Kapitel 5.5	
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	
siehe Kapitel 5.6	
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	
siehe Kapitel 4.7	
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	
siehe Kapitel 5.8	
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	
	Nicht relevant
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
siehe Kapitel 5.10	
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	
siehe Kapitel 5.10	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	
siehe Kapitel 5.4	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	
	Nicht relevant.
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	
siehe Kapitel 5.12	
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	
siehe Kapitel 5.4	
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	
siehe Kapitel 5.10	
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	
	Nicht relevant.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.	
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	
	Keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange	
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	
siehe Kapitel 5.11	
b) der Land- und Forstwirtschaft,	
	Gemischte Bauflächen im Zentrum.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	
siehe Kapitel 5.11	
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,	
siehe Kapitel 5.12	
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,	
siehe Kapitel 5.12	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen	
	Kein Rohstoffvorkommen
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	
siehe Kapitel 5.14	
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	
	Nicht relevant
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	
siehe Kapitel 5.15	
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasserversorgung, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	
siehe Kapitel 5.16	
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	
siehe Kapitel 5.17	
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	
siehe Kapitel 5.18	
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
siehe Kapitel 4.2	
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
siehe Kapitel 5.10	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
siehe Kapitel 5.3	

Weitere Belange sind nicht betroffen.

4.1 Belange der Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

Regionales Raumordnungsprogramm

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer 2006 (RROP) werden die Ortsteile Warsingsfehn, Neermoor und Veenhusen als ein gemeinsames Grundzentrum und somit als „zentrale Siedlungsgebiete“ festgelegt (vgl. RROP für den Landkreis Leer 2006, S. 13). Als Grundzentrum übernimmt die niedersächsische Gemeinde Moormerland die Versorgungsaufgabe für die Bevölkerung des eigenen Gemeindegebietes mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs.

Zudem legt das RROP den Standort Warsingsfehn in der zeichnerischen Darstellung als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung fest.

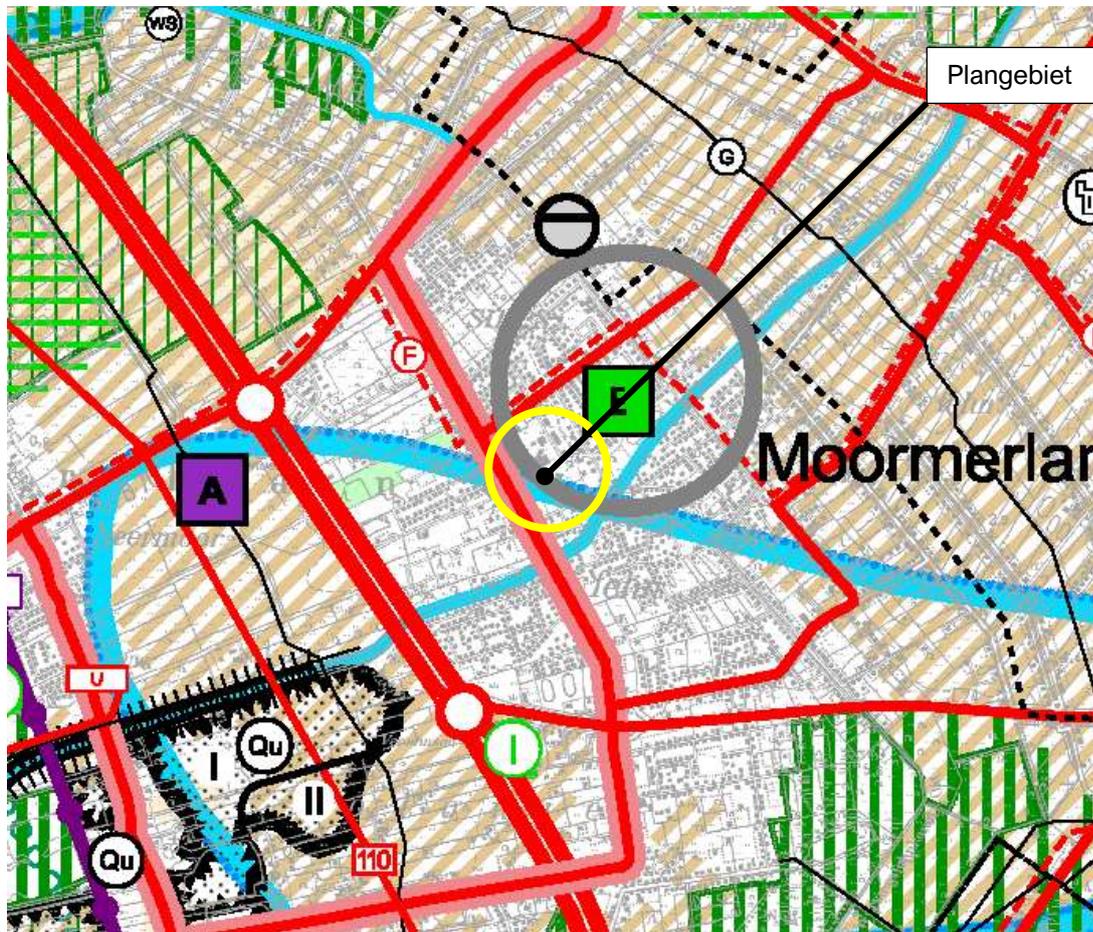


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Planteil des RROP Leer (2006)

Diese Standorte sollen die natürliche Eignung der umgebenden Landschaft für Erholung und Freizeit, die Umweltqualität, die Ausstattung mit Erholungsinfrastruktur sowie das kulturelle Angebot sichern und weiterentwickeln.

Gemäß den Zielen der Landesraumordnung wie aber auch der regionalen Raumordnung ist zudem eine moderate Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung innerhalb der einzelnen Ortsteile der Gemeinde Moormerland möglich. Diese Entwicklung soll umweltbezogen, bedarfsgerecht und funktionsbezogen erfolgen und sich an den bestehenden Siedlungsstrukturen ausrichten. Eine Ausweisung von Siedlungsstrukturen in bisher unberührte Landschaftsteile hinein soll unterbleiben.

Bei der Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Zentrum des Ortsteils Warsingsfehn. Die vorliegende Planung entspricht den genannten raumordnerischen Vorgaben.

4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als Innenentwicklung innerhalb des Siedlungsgebietes und damit ohne die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht eine höhere Anzahl von Vollgeschossen und entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Nutzung und Nachverdichtung zentraler Flächen im Gemeindegebiet von Moormerland wird eine Neubebauung am Ortsrand oder in Außenlagen vermieden und damit der Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel entsprochen.

4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen, die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) und die Dachneigung zu optimieren. Auf der nachgelagerten Umsetzungsebene ist bei der Anordnung der Gebäude auf die Vermeidung einer gegenseitigen Verschattung zu achten, sodass solare Gewinne nutzbar sind. Die Entwicklung von energetisch günstigen Gebäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen) beinhaltet ein großes Reduktionspotential. Aus diesem Grund ist auf der Umsetzungsebene der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll. Um die Grundstückseigentümer/innen nicht zu stark einzuschränken, werden diese allerdings bewusst durch örtliche Bauvorschriften nicht

ausgeschlossen. Es wird hier darauf hingewiesen, dass die Südorientierung der Gebäude in Verbindung mit einer großflächigen Verglasung nach Süden und einer kleinen Verglasung nach Norden eine weitere Möglichkeit zur Reduktion des Energieverbrauchs und somit eine gute Maßnahme zum Klimaschutz bieten können.

Die Gemeinde verzichtet auf weitere Festsetzungen zum Klimaschutz, da auf Ebene der nachgelagerten Genehmigungsebene gemäß den Regelungen der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) eine Solarmindestfläche nachzuweisen ist.

4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Im Zuge der Planung hat die Gemeinde Moormerland im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes dafür Sorge zu tragen, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Der Geltungsbereich befindet sich im Zentrum des Ortsteils Warsingsfehn in direkter Umgebung der IGS Moormerland. Das Gebiet wird bereits baulich genutzt. Es wird nicht mit einer Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerechnet.

4.5 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinde Moormerland verzeichnet seit 2012 ein stetiges Wachstum von 22.553 Einwohnern im Jahr 2012 zu 24.157 Einwohnern im Jahr 2022. Der demografische Wandel macht sich jedoch auch in der Gemeinde Moormerland bemerkbar. Die Bevölkerungsentwicklung in der Region war in den letzten Jahrzehnten insgesamt positiv. Zu erwarten ist in Zukunft eine deutliche Abnahme der Zahl der Kinder bei steigender Zahl über 65-Jähriger. Damit steigt auch die Pflegebedürftigkeit. Mit planungsrechtlicher Sicherung der Gebiete und Planung von Einrichtungen medizinischer Versorgung und Wohnraum wird den Belangen Rechnung getragen.

4.6 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Warsingsfehn und damit nah an den Einrichtungen mit Gütern des täglichen Bedarfs. Im fußläufigen Bereich befinden sich mehrere Nahversorger (Combi, Edeka, ALDI Nord und Lidl).

Westlich befindet sich in ca. 550 m Entfernung der Spielplatz am Teichweg. In ca. 1 km südlicher Entfernung befinden sich weitere Spielplätze an der Scharhörnstraße und der Donaustraße. Östlich befinden sich in ca. 1,5 km Entfernung zwei Spielplätze an der Eichenstraße und dem Münningsweg. An der Gutenbergstraße ca. 1,1 km nordöstlich befindet sich ein weiterer Spielplatz.

Die IGS befindet sich nördlich der Theodor-Heuss-Straße in unmittelbarer Nähe. Östlich in ca. 1,6 km befinden sich eine Grundschule und eine Sonderschule und nördlich in ca. 1,8 km Entfernung die Grundschule Warsingsfehn-West mit der benachbarten FiLius-Krippe.

In ca. 400 m südlicher Entfernung liegt die Kindertagesstätte „Spatzennest“ und in 400 m nördlicher Entfernung der Kindergarten „Kleiner Leuchtturm“. Östlich in ca. 850 m Entfernung am

Fehntjer Berg befindet sich der Kindergarten Warsingsfehn. Im weiteren Umkreis und den umliegenden Ortschaften befinden sich weitere Kindertagesstätten und Kindergärten.

Ein Altenwohn- und Pflegezentrum ist südlich an der Sachsenstraße in ca. 1 km Entfernung gelegen, ein weiteres am Weideweg ca. 2,3 km südlich des Geltungsbereiches entfernt.

Ein Sport- und Gesundheitsstudio liegt in naher Umgebung an der Ecke Theodor-Heuss-Straße/Königsstraße. Der SV Warsingsfehn liegt in ca. 800 m nordöstlicher Entfernung zum Plangebiet. In der Ortschaft Veenhusen, südlich des Ortsteils Warsingsfehn ist der VfL Fortuna Veenhusen beheimatet.

Für Freizeitaktivitäten und Erholung bieten sich in der Umgebung sowohl der Fehntjer Berg als auch diverse Seen (Flachsmeer, Badeseen in Neermor und Veenhusen) und Jugend- und Kulturzentren an.

Eine wesentliche Steigerung des Bevölkerungswachstums innerhalb von Warsingsfehn ist in Anbetracht der Größe des Geltungsbereiches nicht zu erwarten. Mit dem vorhandenen Angebot kann die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und Einrichtungen für soziale und kulturelle Bedürfnisse sowie für Sport, Freizeit und Erholung gewährleistet werden.

4.7 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Mit der Errichtung eines Ärztehauses und der möglichen Aufstockung des vorhandenen Wohn- und Geschäftsgebäudes im Zentrum von Warsingsfehn wird der Versorgungsbereich weiterentwickelt. Eine Erhöhung der Geschossigkeit ist besonders im Zentrum des Ortsteils richtig verortet, wo bereits Gebäude zu finden sind, die eine ähnliche Höhenentwicklung vorweisen. In Anbetracht der Größe ist jedoch nicht mit einer erheblichen Veränderung des Ortsteils zu rechnen.

4.8 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (zum Beispiel Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, ist dies gemäß § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder der ostfriesischen Landschaft unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen. Wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVbl., S 517).

4.9 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Das Gebiet befindet sich in zentraler Lage und beinhaltet nur eine geringe Fläche. Das Orts- und Landschaftsbild wird nur unwesentlich verändert. Die Planung steht den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegen.

4.10 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhanges von Warsingsfehn. Das Gebiet wurde am 30.03.2023 vor Ort erkundet. Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach dem Kartierschlüssel der Biotoptypen für Niedersachsen von Drachenfels¹ erfasst.

Der Norden des Plangebietes ist bereits bebaut. Neben dem Gebäude und der Zufahrt finden sich nördlich und südlich des Gebäudes Beete (*ER*) und südlich ein artenarmer Scherrasen (*GRA*). Der Süden besteht hauptsächlich aus einer halbruderalen Gras- und Staudenflur (*UH*) mit kleinräumigen Baumaufwuchs im Süden und Strauchaufwuchs im Westen. Die *UH* wird nördlich, in Richtung des bebauten Teils, von Rubus-/Lianengestrüpp (*BRR*) begleitet. Außerdem durchzieht ein bewachsener, teils verrohrter Graben (*FG*), welcher zum Zeitpunkt der Kartierung kein Wasser führte, diese Fläche.

¹ Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen im Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang 1 der FFH-Richtlinie.



Weitere Schutzgüter

Entsprechend der Bodenkarte von Niedersachsen im Maßstab 1:50.000 (BK 50) steht als Bodentyp überwiegend Mittlerer Pseudogley-Podsol, im Nordosten auch Mittlerer Gley-Podsol an. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Suchraums für schutzwürdige Böden. Altlasten sind nicht bekannt.²

Das Gebiet ist dem Grundwasserkörper „Untere Ems rechts“ zugeordnet. Sowohl der mengenmäßige als auch der chemische Zustand des Grundwasserkörpers wird gemäß WRRL als „gut“ eingestuft.³ Die Grundwasseroberfläche liegt zwischen 0 und 2,5 m NHN. Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1991-2020) liegt zwischen 100 - 150 mm/a.⁴

Das Plangebiet liegt in der klimaökologischen Region des küstennahen Raums mit ganzjährig guten Austauschbedingungen sowie seltenen und wenig intensiven bioklimatischen Belastungssituationen mit Ausnahme des Windstresses.⁵ Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei etwa 750 mm und die Jahresdurchschnittstemperatur bei 9,8 °C.⁶ Das Mikroklima wird durch die bestehenden Bebauungen beeinflusst.

Im Geltungsbereich sind weder besondere Wertigkeiten noch besondere Belastungssituationen der abiotischen Schutzgüter (Fläche/Boden, Wasser, Klima/Luft) ersichtlich.

Das Landschaftsbild ist durch die innerörtliche Lage geprägt.

Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Eine Erhöhung der max. zulässigen Versiegelung wird mit der vorliegenden Änderung nicht begründet. Es wird lediglich die Geschosszahl erhöht. Eine höhere Geschosszahl ermöglicht die Schaffung von mehr nutzbarem Raum bei gleichbleibender Flächenversiegelung. Dadurch werden die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche und Boden verringert. Durch die Planung entstehen somit keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung.

Artenschutzverträglichkeit

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

² Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS® Kartenserver - Bodenkunde und Altlasten. Zugriff: 20.01.2023.

³ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen. Zugriff: 20.01.2023.

⁴ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS® Kartenserver - Hydrogeologie. Zugriff: 20.01.2023.

⁵ Mosimann, T.; Frey, T.; Trute, P. (1999): Schutzgut Klima/ Luft in der Landschaftsplanung. In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 19 Jg. Nr. 4, S. 219f.

⁶ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS® Kartenserver - Klima und Klimawandel. Zugriff: 20.01.2023.

Relevante Arten/Situation im Plangebiet

Die Umgebung des Plangebietes ist ein durch bauliche Anlagen, menschliche Aktivitäten und Straßen vorbelasteter Raum. Auch das Plangebiet selbst ist durch menschliche Nutzung geprägt. Daher ist ein Vorkommen von Vogelarten, die als störungsunempfindlich und als siedlungstolerant einzustufen sind, wahrscheinlich.

Brutvögel: Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände bieten geeignete Qualitäten für gehölzbrütende Vogelarten. Die Hecken und sonstigen Strauchbestände weisen zu geringe Stamm-/ Astdurchmesser für Baumhöhlen auf, können aber dennoch von Freibrütern als Niststandort genutzt werden. Am Gebäude können Vorkommen von gebäudebewohnenden Vogelarten nicht ausgeschlossen werden.

Fledermäuse: Es wurden keine Altbäume oder Gebäude mit entsprechenden Quartiersqualitäten im Plangebiet festgestellt. Das Plangebiet mit den angrenzenden Bäumen und dem Graben stellt ein potentiell Nahrungshabitat für Fledermäuse dar. Der Verlust von Nahrungshabitaten betrifft jedoch keines der artenschutzrechtlichen Verbote. Daher wird diese Artengruppe von der nachfolgenden Prüfung ausgeschlossen.

Andere Artengruppen: Vorkommen von anderen artenschutzrechtlich relevanten Arten, z. B. Säugetieren, Farn- und Blütenpflanzen, Libellen, Amphibien oder Heuschrecken sind, auf Grund der Ausstattung des Habitats einerseits und der speziellen Lebensraumsprüche andererseits, nicht zu erwarten.

Verbot der Tötung und Schädigung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Eine Tötung oder Schädigung von Vögeln, insbesondere von nicht flüggen Jungvögeln oder Vogeleiern, ist möglich, wenn im Zuge der Bauphase besetzte Niststätten durch Gehölzbeseitigungen betroffen sind. Durch bauzeitliche Maßnahmen (Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit), lassen sich Schädigungen von Vögeln vermeiden. Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, lässt sich im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung überprüfen, ob Brutgelege oder Nestlinge betroffen sind. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Brut und Aufzucht abgeschlossen ist.

Verbot der erheblichen Störung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Während der Baumaßnahmen ist von einem temporär erhöhten Störpotential auszugehen. Ein dann temporäres Ausweichverhalten betroffener Arten ist durch die in der direkten Umgebung vorhandenen ähnlichen Habitate (z. B. Gärten bei angrenzenden Bebauungen) möglich.

Im artenschutzrechtlichen Sinne ist eine Störung auch nur dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Die siedlungstoleranten Vogelarten, deren Vorkommen im und um das Plangebiet angenommen werden kann, sind nicht störungsempfindlich. Weiterhin bleiben innerhalb des Plangebietes Freiflächen bestehen, die Potenziale für Niststandorte aufweisen. Demnach ist nach Beendigung der Bauphase nicht von einem dauerhaft erhöhten Störpotential der geplanten Nutzung auszugehen, was zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands von lokalen Populationen potenziell vorkommender Arten führen würde.

- *Verbot des Verlustes der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG)*

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z. B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z. B. Storchenhorste, Fledermauswinterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 (5) BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann grundsätzlich durch bauzeitliche Maßnahmen vermieden werden (s. o.). Im näheren Umfeld bestehen zudem weitere Gehölzbestände mit ähnlichen Habitatstrukturen wie im Plangebiet, in die die vorkommenden siedungstoleranten Arten ausweichen können. Gemäß Runge et al. (2010) basiert diese Aussage darauf, dass bei ungefährdeten und ökologisch wenig anspruchsvollen Vogelarten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist.

- *Fazit*

Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung von Fällzeiten, ggf. Durchführung von Kontrollen) zu berücksichtigen.

Natura 2000-Verträglichkeit

Das nächste FFH-Gebiet liegt etwa 2,5 km südöstlich, das nächste EU-Vogelschutzgebiet rund 5 km nordwestlich. Beide Gebiete werden aufgrund der deutlichen Entfernungen und des geringen Wirkradius der Änderung durch die Planung nicht berührt. Somit ist von einer Natura 2000-Verträglichkeit der Planung auszugehen.

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das nächste Naturschutzgebiet „Veenhuser Königsmoor“ (NSG WE 103) liegt etwa 2 km südöstlich, das nächste Landschaftsschutzgebiet „Fehntjer Tief und Umgebung Süd“ (LSG LER 22) etwa 3,5 km nordöstlich. Beide Gebiete werden aufgrund der deutlichen Entfernungen und des geringen Wirkradius der Änderung durch die Planung nicht berührt.

Darstellungen der Landschaftsplanung⁷

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Leer (2021) – Karte 5.1 sind für das Plangebiet keine besonderen Zielsetzungen festgelegt worden.

4.11 Belange der Wirtschaft

Durch die Planung wird nicht nur die Schaffung von Wohnraum ermöglicht, sondern auch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben für eine verbrauchernahe Versorgung der Bewohner Warringsfehns und umliegender, kleinerer Ortschaften. Damit wird nicht nur ein Fokus auf eine Wohnnutzung gelegt, sondern auch auf Gewerbenutzung und ein Angebot an Arbeitsplätzen in der Gemeinde Moormerland. Die Belange der Wirtschaft werden damit berücksichtigt.

⁷ Der Landschaftsplan der Gemeinde Moormerland stammt aus dem Jahr 1998 und ist damit nicht mehr aktuell.

4.12 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bereits erschlossen und zum Teil bebaut. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch öffentliche und private Betreiber gewährleistet.

Eine Konkretisierung der Leitungsanschlüsse erfolgt auf Umsetzungsebene.

4.13 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist.

Das Gebiet ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, das Oberflächenwasser kann in die Kanalisation eingeleitet werden.

4.14 Belange des Verkehrs

Individualverkehr

Das Plangebiet liegt südlich direkt angrenzend an die Theodor-Heuss-Straße und ist damit unmittelbar an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Westlich befindet sich die Bundesautobahn A 31 mit der Anschlussstelle Neermoor in ca. 2 km Entfernung. Diese führt nach Norden Richtung Emden und nach Süden Richtung Leer. Im Norden liegt zudem die Landstraße L 14, die nordöstlich zur Gemeinde Großefehn im Landkreis Aurich führt.

Stellplätze für die Patienten der vorhandenen Kinderarztpraxis befinden sich auf dem Grundstück selbst. Es sind ausreichend Stellplätze nachzuweisen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der nächste Anschluss an das Schienennetz ist der Bahnhof in Leer in ca. 12 km südlicher Entfernung.

Im Umkreis gibt es mehrere Bushaltestellen. Direkt angrenzend an den Geltungsbereich liegt die Haltestelle "Rathaus". Diese wird von den Bussen Nr. 621, 629, 661 und N61 bedient. Die Busse Nr. 481, 669 und N61 bedienen außerdem die Haltestelle „Königsstr./Am Kirchweg“, westlich in ca. 300 m entfernt. Damit ist das Plangebiet an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen.

Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches wird nicht mit einer signifikanten Steigerung des Verkehrsaufkommens gerechnet. Der Geltungsbereich befindet sich direkt im Zentrum Waringsfehns und damit sowohl nah an den Einrichtungen für die Versorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs als auch den Freizeiteinrichtungen. Dadurch sind die Wege kurz und es werden weniger Emissionen ausgestoßen. Eine geringe Nähe fördert zudem den Verzicht auf das Auto und die Nutzung von klimaschonenden Alternativen wie Fahrrädern oder dem ÖPNV.

4.15 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz

(ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem}
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ₁₀₀)
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQ_{häufig})

Die Überprüfung der Risikogebiete unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in einem Risikogebiet mit der Wiederkehrwahrscheinlichkeit HQ_{extrem} liegt. Grund dafür ist die Nähe zur Küste und die damit einhergehenden Gezeiten.

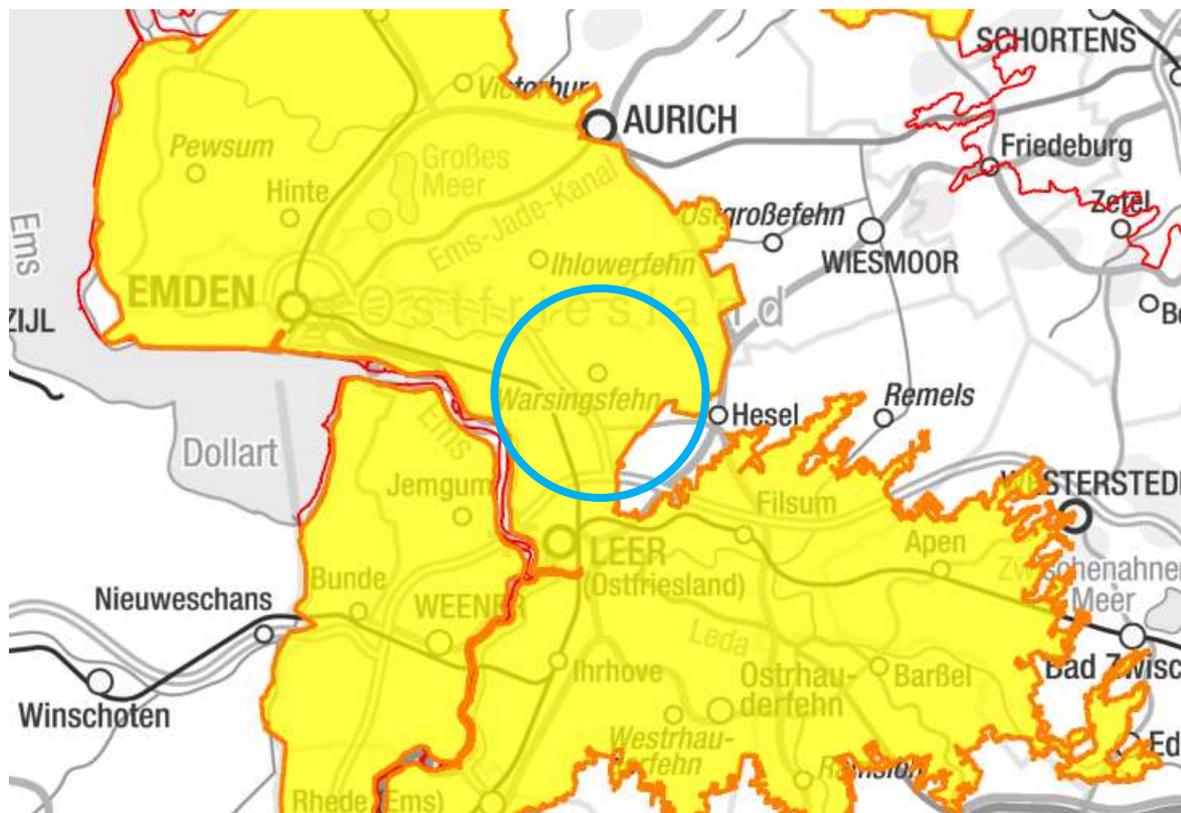


Abbildung 3: Ausschnitt aus den Niedersächsischen Umweltkarten, Thema Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im dicht bebauten Zentrum von Warsingsfehn.

Nach § 78 b WHG (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder

Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend.

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Ortsteils Warsingsfehn und ist von Gewerbe-, Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen umgeben. Das Plangebiet enthält bereits bauliche Anlagen und die Umgebung ist dicht bebaut. Das Plangebiet eignet sich daher besonders für eine bauliche Nachverdichtung. Nachverdichtungen führen dabei im Verhältnis zu der schon vorhandenen Bebauung nur zu einer geringfügigen Erhöhung der überbauten Flächen. Eine Nachverdichtung liegt im überwiegenden öffentlichen Interesse, weil damit eine Stadt der kurzen Wege umgesetzt wird. Die in der Gemeinde vorhandenen Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungsangeboten liegen im Plangebiet selbst und auch unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Zudem liegen weite Teile der Ortslage von Warsingsfehn im Risikogebiet. Mit einer Nachverdichtung werden vorhandene Retentionsflächen im Außenbereich nicht tangiert. Die Gemeinde Moormerland geht davon aus, dass bauliche Maßnahmen mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes vereinbar sind und die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigen.

Auf Genehmigungsebene ist sicherzustellen, dass die Vorhaben die Belange des Hochwasserschutzes nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen. Im Rahmen der Objektplanung ist eine hochwasserangepasste Bauweise zur Vermeidung von erheblichen Sachschäden oder zum Schutz von Leben und Gesundheit zu berücksichtigen. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Aspekte, die hier in Frage kommen, sind: Die Anpassung der Höhenlage im Hinblick auf die zu erwartenden Hochwasserspiegel, der Ausschluss von bestimmten Nutzungen in gefährdeten Geschossen und die Wahl geeigneter Baumaterialien. Auch eine hochwasserangepasste Gründung und Gebäudeausstattung, die Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen und die Sicherung der Installationen sollen dazu beitragen, spätere Schäden und Gefahren zu vermeiden.

4.16 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden

Es werden keine Regelungen für die Schaffung von z. B. Flüchtlingsunterkünften oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen. Im Plangebiet ist die Schaffung von Wohnraum vorgesehen.

Anlagen für soziale Zwecke sind im Plangebiet zulässig. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden damit hinreichend berücksichtigt.

4.17 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Östlich in ca. 500 m Entfernung befinden sich öffentliche Grünanlagen. Nördlich des Geltungsbereiches hinter der IGS befindet sich das Jugendhaus Moormerland mit einem integrierten Spielplatz und Freiflächen für das Kinder- Jugendspiel. Auch die Freiflächen der IGS selbst sind zugänglich und können durch Kinder und Jugendliche in der Freizeit genutzt werden.

Im Bebauungsplan ist östlich des Geltungsbereiches außerdem eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ festgesetzt, die vom Sauteler Kanal bis zur Hemme-Jansen-Straße reicht.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 bleibt der Bebauungsplan hinter den für das Kerngebiet festgelegten Obergrenze von 1,0 zurück. Damit wird auf eine Vollversiegelung verzichtet und Grünfläche erhalten. Damit werden die Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen hinreichend gewürdigt.

4.18 Belange des Bodenschutzes

Im Bauleitplanverfahren sind die grundlegenden Aussagen zum Bodenschutz darzulegen, um eine Realisierbarkeit des Bebauungsplanes aufzuzeigen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch im Hinblick auf mögliche Bodenbelastungen aufzuzeigen. Die relevante Detaillierung ist jedoch im Zuge der Baugenehmigung durchzuführen, wenn das konkrete Bauvorhaben bekannt ist bzw. der Angebotsbebauungsplan umgesetzt wird.

Nach Informationen aus dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) handelt es sich bei dem Boden im Plangebiet um mittleren Pseudogley-Podsol. Die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung wird als gering gefährdet eingestuft. Suchräume für schutzwürdige Böden und sulfatsaure Böden werden für das Plangebiet und seine Umgebung nicht angezeigt.

Für weitere Informationen und Hinweise zu den Baugrundverhältnissen im Geltungsbereich wird auf den NIBIS-Kartenserver des LBEG verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Auf Umsetzungsebene ist auf den Bodenschutz zu achten und schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden.

4.19 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) hat eine vollständige Auswertung der vorhandenen Luftbilder durchgeführt. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt, es wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es besteht kein Handlungsbedarf.

Der KBD gibt den Hinweis, dass die Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfmittel geprüft wurden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

4.20 Altlasten

Eine Auswertung der preußischen Landesaufnahmen des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), die für den Bereich Moormerland im Jahr 1899 aufgenommen wurden, zeigt eine signaturfreie Darstellung ohne Bebauung. Das bedeutet nach Aussagen des LGLN, dass es sich dabei um ackerbaulich genutzte Flächen handelt. Es gibt keinen Hinweis darauf, dass zwischen dem Zeitpunkt der Erstellung des Auszuges der Preußischen Landesaufnahme und der Errichtung der Sparkasse im Jahr 1981 eine andere Nutzung im Plangebiet stattgefunden hat.



Abbildung 4: Auszug aus der Preußischen Landesaufnahme (1899)

Ein Auszug aus dem Buch „Moormerland im Wandel“ zeigt Luftbilder aus dem Jahr 1997. Auf dem nördlichen Grundstück befindet sich zu dem Zeitpunkt die Sparkasse, die sich vor der Kinderarztpraxis in dem vorhandenen Gebäude befand. Das südliche Grundstück ist auf dem Luftbild nicht bebaut und weist Grünfläche und Baumbestand auf. Eine frühere Bebauung des Hintergrundstückes war auch den Luftbildern der vergangenen Jahre, die bis ins Jahr 2000 zurückreichen, nicht zu entnehmen.



Abbildung 5: Zentrum von Warsingsfehn (1997)

Die Flächen waren nach derzeitigen Erkenntnissen weder Industrie- noch andere Gewerbe-standorte. Von Flächen auf denen sich Ärztehäuser bzw. Banken befinden, gehen keine erheblichen Gefahren für Mensch und/oder Umwelt aus. Ärztehäuser und Banken gelten nicht als

umweltrelevante Betriebe, so dass keine Schadstoffe im Boden zu erwarten sind. Von Abfällen von Einrichtungen des Gesundheitsdienstes gehen keine größeren Gefahren aus als von ordnungsgemäß entsorgtem Siedlungsabfällen.

Im Altlastenkataster des NIBIS-Kartenservers (letzter Zugriff Dezember 2023) sind ebenfalls keine Altlastenverdachtsflächen benannt.

Auch in der Begründung zum benachbarten Bebauungsplan Nr. W 50 - Teilbereich I/Rathaus sind keine Hinweise zu Bodenbelastungen vorhanden. Im nichtöffentlichen Altstandortkataster liegen laut Angaben des Landkreises Leer im Gebiet angrenzend zum Geltungsbereich ebenfalls keine Altstandorte vor. Im Rahmen der Aufstellung und des Vollzuges des Bebauungsplanes W 10 wurden im Jahre 1975 umfangreiche Grabungen auf den Flächen des Rathauses durchgeführt. Es gibt keinen Hinweis auf Bodenvorbelastungen, welche das Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet einschränken. Es besteht damit kein Verdacht auf Vornutzungen, die die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährden würden.

Das Plangebiet liegt nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht im Bereich eines registrierten Altstandortes. Es besteht kein Verdacht auf die Beeinträchtigung oder Gefährdung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Vorbelastungen im Geltungsbereich. Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Altlastenabfrage bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer durchzuführen. Sollten konkrete Hinweise auf Altablagerungen im Plangebiet bekannt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, 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).

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Moormerland führt im Zuge dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Inhalte der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Das Gebiet war bereits als Kerngebiet festgesetzt und soll auch weiterhin als solches genutzt werden. Die Gemeinde erachtet es als sinnvoll im Zentrum von Warsingsfehn unmittelbar in der Nähe zweier Nahversorger und diversen Geschäften, das Kerngebiet beizubehalten, um die vorhandene Kinderarztpraxis und ein zukünftiges Ärztehaus planungsrechtlich zu sichern.

Die Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ ist unzulässig, da nördlich die schutzbedürftige IGS Moormerland liegt. Da die im Kerngebiet zulässige Nutzung von Tankstellen nicht mit dem vorhandenen Gebietscharakter vereinbar ist und für den städtebaulichen Kontext zu flächenintensiv ist, wird sie im Kerngebiet MK nicht zugelassen. In dem Bereich befindet sich eine Fußgängerzone mit Radverkehr, die durch das hohe Verkehrsaufkommen der Tankstellen gestört werden und für Verkehrskonflikte sorgen würde. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe in der Heinrich-Lübke-Straße und in der Dr.-Warsing-Straße östlich des Plangebietes bereits zwei Tankstellen, durch die das Gebiet bereits ausreichend versorgt werden kann.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine bestmögliche Bedarfsdeckung zu erreichen und dem Ziel der Nachverdichtung im Zentrum gerecht zu werden, wird für das Kerngebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Es werden IV Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 18 m festgesetzt. Diese Maße entsprechen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da keine zusätzlichen Flächen versiegelt, sondern auf gleicher Fläche höher gebaut werden kann. Durch die Möglichkeit mehr Raum zu schaffen, steht entsprechend mehr Raum für den ärztlichen Versorgungsbereich als auch für die Schaffung von Wohnraum im Zentrum zur Verfügung.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um den städtebaulichen Kontext weiterzuführen, wird im südlichen Teil eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit werden die Strukturen der südlichen Umgebungsbebauung weitergeführt und die Gebäude fügen sich mit der Bebauungsstruktur ein.

6.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Um eine übersichtliche Straßensituation im Zentrum beizubehalten und Sichtachsen nicht zu behindern, wird festgesetzt, dass im Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carports) nicht zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Damit können die für die gewerblichen Zwecke dienende Nutzungen entsprechenden erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück errichtet werden.

6.5 Untergeordnete Gebäudeteile

Mit der Zulässigkeit von Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile werden gewisse Spielräume für die Gestaltung von Bauprojekten auf nachgelagerter Umsetzungsebene ermöglicht.

7 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereiches für den örtliche Bauvorschriften gelten. Diese sollen sicherstellen, dass das Zentrum von Warsingsfehn einheitliche Gestaltungsmerkmale aufweist und insbesondere Werbeanlagen in verträglicher Art und Weise errichtet werden.

Dazu wird festgesetzt, dass die Fassaden in den RAL-Farbgruppen in Anlehnung an die Farben RAL 085 70 20 Feldspatgrau oder RAL 1013 Perlweiß gestaltet werden. Damit wird gewährleistet, dass sich die zukünftigen Gebäude in ihrer Gestaltung an die Umgebungsbebauung anpassen.

Für Flächen auf denen Abfall gelagert wird und auf denen Container abgestellt werden, sind mit einer 2 m hohen Einfriedung zu umgrenzen, um diese dem Blick zu entziehen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie auf gemeindeeigenen Flächen zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an, auf oder über Firsten von Gebäuden. Für Werbeanlagen sind die RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR), 2005 Leuchtorange, 2007 Leuchthellorange sowie Farbtöne die diesem Farbspektrum entsprechen, ausgeschlossen. Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sowie bewegliche nicht ortsfeste Werbeanlagen, wie bspw. Klappschilder, Aufsteller, Pylonen, Fahnen, Transparente, etc. sind nicht zulässig. Werbung mit Einsatz mit Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen) ist nicht zulässig. Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen, sind nicht zulässig.

Mit diesen Festsetzungen sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden und die gestalterische Vorprägung des Gebietes beibehalten werden. Werbeanlagen sind so zu gestalten werden, dass sie sich in die Gebäudegestaltung sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen einfügen und das Ortsbild oder den städtebaulichen Charakter des Umfeldes nicht verfremden. Um Fußgänger, Radfahrer und besonders behinderte Personen, Kinder und Senioren nicht zu behindern, sind mobile Werbeanlage wie Pylonen oder Klappaufsteller nicht zulässig. Sie verringern den ohnehin schon begrenzten Platz der Zentrumsflächen und mindern die Aufenthaltsqualität. Auch die Errichtung von Werbeanlagen mit Blinklicht oder laufenden Sichtbändern sowie akustische Werbung werden als störend empfunden und sind zum Schutz der Aufenthaltsqualität nicht zulässig.

8 Ergänzende Angaben

8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich mit dem Kerngebiet MK 6 weist insgesamt eine Größe von 3.956 m² auf.

8.2 Daten zum Verfahrensablauf

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. W 25, 11. Änderung „Warsingsfehn“ beigelegt.

Moormerland, den

Der Bürgermeister