

Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. J 11

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG
GEMÄß § 84 NBAUO

ORTSCHAFT JHERINGSFEHN

VORENTWURF

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM : PAPENBURG, OKTOBER 2020

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie
öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) BauGB in
der Zeit vom 14.12.2020 bis einschl. 22.01.2021

INHALTSÜBERSICHT	SEITE
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1 KARTENMATERIAL.....	3
2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
2.3 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND NUTZUNGSSTRUKTUR	4
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1 LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP).....	4
3.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP).....	4
3.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG.....	4
3.4 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG	5
3.5 STÄDTEBAULICHE ERFORDERLICHKEIT DES PLANVORHABENS	5
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	6
4.1 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	6
4.2 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	7
4.3 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT	7
4.4 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES.....	7
4.5 ALTABLAGERUNGEN	8
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	8
5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	8
5.2.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET	8
5.2.2 MISCHGEBIET	9
5.2.3 SONDERGEBIET „WOHNMOBILE“	9
5.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	9

5.4	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	9
5.5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO	11
5.6	HINWEISE	11
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	13
	VERKEHRERSCHLIEßUNG.....	13
	GAS- UND STROMVERSORGUNG	13
	SCHMUTZ- UND ABWASSERENTSORGUNG	13
	WASSERVERSORGUNG	13
	ABFALLBESEITIGUNG.....	14
	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	14
	FERNMELDETECHNISCHE VERSORGUNG	14
	SONDERABFÄLLE	14
	BRANDSCHUTZ	14
7.0	FLÄCHENBILANZ	14
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	15
8.1	PLANVERFASSER	15

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABB. 1:	ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, OHNE MAßSTAB	16
ABB. 2:	LUFTBILD	17
ABB. 3:	AUSZUG REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP 2006).....	17
ABB. 4:	AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999 EINSCHLIEßLICH RECHTSWIRKSAME ÄNDERUNGEN, OHNE MAßSTAB	18
ABB. 5:	AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999 EINSCHLIEßLICH RECHTSWIRKSAME ÄNDERUNGEN MIT 41. ÄNDERUNG FNP, OHNE MAßSTAB.....	19
ABB. 6:	LUFTBILD GEPLANTE WOHNMOBILSTELLPLÄTZE.....	20
ABB. 7:	BIOTOPTYPENKARTE	21

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Gem. § 1(3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1(3) BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Der Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. J 11 ergibt sich aus den Planungsabsichten eines im Geltungsbereich des Bebauungsplans ansässigen Investors, Stellplätze für Wohnmobile in seinem rückwärtigen Grundstücksbereich herzustellen (s. Abb. 6: Luftbild Geplante Wohnmobilstellplätze).

Des Weiteren soll eine Neuregelung der Parkplatzsituation und der Zufahrt zum im Plangebiet befindlichen Gastronomiebetrieb erfolgen.

Um die in Jheringsfehn typische historische Fehn- und Siedlungsstruktur zu erhalten sollen zusätzliche bereits bebaute Bereiche mit in den Bauleitplan aufgenommen und hierzu örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO erlassen werden (s. Abb. 1 Übersichtsplan).

Ziel der vorliegenden Planungen ist es, durch planungsrechtliche Festsetzungen gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Voraussetzungen für eine städtebauliche geordnete Entwicklung, mit der Sicherung der Wohnqualität in Verbindung mit der vorhandenen gewerblichen Nutzung und einer zusätzlichen touristischen Nutzung, zu schaffen.

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Arrondierung bzw. Verdichtung eines bebauten Bereiches handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird.

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. J 11 erfolgt das Verfahren zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Moormerland.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. J 11 wurde unter Verwendung des von der Gemeinde Moormerland zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1: 1000 (ALK) erstellt.

Die vorgenannte Plangrundlage wird nur im Verfahren nach § 3(1) und § 4(1) BauGB verwendet. Für das weitere Verfahren wird eine amtliche Plangrundlage (Katasteramt oder ÖbVI) verwendet.

2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. J 11 liegt im nordöstlichen Teil des Gemeindegebietes der Gemeinde Moormerland im Ortsteil Jheringsfehn.

Das Plangebiet wird im Westen durch den Jheringsfehnkanal und der Straße Westerwieke (K 57) mit anliegender Wohnbebauung, im Norden und Süden durch Wohnbebauung im Bereich –Innerhalb der im Zusam-

menhang bebauten Ortsteile- gemäß § 34 BauGB sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Osten ebenfalls durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 30.000 m².

2.3 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch eine gemischte Nutzung aus Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung, sowie durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Als Nutzungen im Plangebiet sind zurzeit Wohnbebauung sowie gewerbliche gemischte Nutzung (z.B. Gastronomie) vorhanden (s. Abb. 2 Luftbild).

Die unbebauten Flächen stellen sich als unstrukturierte Lagerfläche bzw. Scher-/Trittrassenfläche mit randlichem Baum und Strauchbewuchs dar (s. Abb. 7: Biotoptypenkarte).

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP)

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wird das Plangebiet dem ländlichen Raum zugeordnet. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

3.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)

Der Geltungsbereich liegt gemäß dem Regionales Raumordnungsprogramm 2006 (RROP 2006) für den Landkreis Leer in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktion der Landwirtschaft (RROP 2006 Ziff. 4.2) (s. Abb. 3 Auszug aus dem RROP).

Das Plangebiet ist bereits fast vollständig durch Wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden bebaut. Die für eine touristische Nutzung vorgesehenen Flächen (Wohnmobilstellplätze) sind für die landwirtschaftliche Nutzung entbehrlich und werden zur Sicherung des landwirtschaftlichen Standortes nicht benötigt.

3.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland ist ein Teilbereich als:

- ❖ Wohnbauflächen (W) gem. § 1(1) Nr. 1 BauNVO
- ❖ Gemischte Bauflächen (M) gem. § 1(1) Nr. 2 BauNVO

dargestellt (s. Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1999 einschließlich rechtswirksame Änderungen, ohne Maßstab).

Im Rahmen der parallel zum vorliegenden Bebauungsplan aufgestellten 41. Flächennutzungsplanänderung, wird der das Plangebiet ergänzende Bereich als:

❖ Sonderbaufläche (S) gem. § 1(1) Nr. 4 BauNVO

dargestellt (Abb. 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1999 einschließlich rechtswirksame Änderungen mit 41. Änderung FNP, ohne Maßstab).

Somit kann der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. J 11 gemäß § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Hierzu ist jedoch eine Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6(1) BauGB in Verbindung mit § 1(1) DVO-BauGB erforderlich.

3.4 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Für den Geltungsbereich gelten derzeit die Bestimmungen des § 34 BauGB -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile- bzw. § 35 BauGB –Bauen im Außenbereich-.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne liegen für den Geltungsbereich nicht vor und sind somit im vorliegenden Verfahren nicht zu beachten.

3.5 STÄDTEBAULICHE ERFORDERLICHKEIT DES PLANVORHABENS

Mit dem Bebauungsplan Nr. J 11 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung von Stellplätzen für Wohnmobile geschaffen (s. Abb. 6: Luftbild Geplante Wohnmobilstellplätze).

Zusätzlich soll eine Neuregelung der Parkplatzsituation und der Zufahrt zum im Plangebiet befindlichen Gastronomiebetrieb erfolgen.

Um die in Jheringsfehn typische historische Fehn- und Siedlungsstruktur zu erhalten, sollen zusätzliche bereits bebaute Bereiche mit in den Bauleitplan aufgenommen und hierzu örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO erlassen werden.

Ziel der vorliegenden Planungen ist es, durch planungsrechtliche Festsetzungen gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Voraussetzungen für eine städtebauliche geordnete Entwicklung, mit der Sicherung der Wohnqualität in Verbindung mit der vorhandenen gewerblichen Nutzung und einer zusätzlichen touristischen Nutzung, zu schaffen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Erforderlichkeit des Planvorhabens gem. § 1(3) BauGB beruft sich die Gemeinde Moormerland entsprechend § 1(4) BauGB auf die Vorgaben der Regionalplanung und die städtebaulichen Entwicklungsziele, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland dargestellt werden.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene städtebauliche Entwicklung und Standortsicherung, entspricht der städtebaulichen Gesamtkonzeption der Gemeinde Moormerland.

Ferner steht das Planvorhaben im Zusammenhang mit der städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde Moormerland, eine verträgliche Erweiterung bestehender gewerblicher und touristischer Strukturen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu forcieren. Im vorliegenden Fall besteht ein konkreter Erweiterungswunsch eines im Plangebiet ansässigen Gewerbetreibenden. Die mit der Bauleitplanung vorbereitete, geringfügige gewerbliche Weiterentwicklung an diesem vorgeprägten Standort wird einer kompletten Neuansiedlung der gewerblichen/touristischen Nutzung an einem bisher unbebauten Bereich vorgezogen. Die allgemeinen Ziele und Aufgaben der Bauleitplanung gem. § 1 BauGB werden somit berücksichtigt. Das

Planvorhaben trägt nicht alleine dem Erweiterungswunsch des ortsansässigen Gewerbetreibenden Rechnung, sondern dient auch der Erhaltung der typischen Siedlungsstruktur im OT Jheringsfehn.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Der in das Bundesnaturschutzgesetz eingefügte § 18(1) regelt das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht unmittelbar und ohne weitere Ausführungen in der Ländergesetzgebung. Gem. § 1a(3) BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1(6) Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Danach ist in den Bauleitplänen über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dazu gehören ausdrücklich auch Entscheidungen über Darstellungen bzw. Festsetzungen nach den §§ 5 oder 9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mildern.

Grundsätzlich ist als wichtigstes Element des Vermeidungsgrundsatzes gemäß § 13 BNatSchG die Standortwahl und u. a. der Erhalt von Strukturen, die das Orts- und Landschaftsbild prägen und die von Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften sind, hervorzuheben. In der Bedarfs- und Standortbegründung ist ausführlich dargelegt, dass der Eingriff an dem vorgesehenen Standort unvermeidbar ist.

Gemäß § 15(1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. sind gemäß § 15(2) BNatSchG unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a(3) BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Die Belange von Natur und Landschaft sind entsprechend ihrem tatsächlichen Gewicht in die Abwägung einzustellen, und es ist im Rahmen der Planung dafür Sorge zu tragen, dass auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung von erforderlichen Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen geschaffen werden.

Aus der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich zusätzliche erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Gemeinde Moormerland wird im noch zu erstellenden Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. J 11 die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewerten. Aufgabe des Umweltberichtes ist es, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplans verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung erfolgt dies im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes. Als Teil II der Begründung wird der Umweltbericht mit Eingriffsregelung dann verbindlicher Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. J 11.

Die Umweltprüfung ist in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie ist ein selbstständiger Teil des Bauleitplanverfahrens. Das Prüfprogramm wird in § 2(4) BauGB festgelegt. Gegenstand der Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden

und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, sind die Umweltbelange. Die Gemeinde Moormerland legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Im Vorfeld der Planungen erfolgte eine Ortsbegehung zur Bewertung und Einstufung der naturschutzfachlichen Belange. Das Ergebnis der Begehung ist als Abb. 7 in Form einer Biotoptypenkarte beigefügt. Diese Einstufung bildet die Grundlage, im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans, für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

4.2 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

Als maßgebliche Emissionen sind nach Auffassung der Gemeinde Moormerland die verkehrlichen Belastungen der an der westlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Kreisstraße 57 (Westerwieke) zu beachten.

Da sich im Plangebiet schützenswerte Nutzungen in Form von Wohnbebauung befinden, muss durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der TA-Lärm eingehalten werden.

Die Gemeinde Moormerland wird ein entsprechendes Fachgutachten zur Ermittlung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen beauftragen und in das weitere Verfahren einstellen.

Sonstige Einflüsse wie Geruchsmissionen oder gewerbliche Emissionen sind nach Auffassung der Gemeinde Moormerland im vorliegenden Verfahren nicht zu berücksichtigen.

4.3 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden.

Die abschließende Regelung der Oberflächenentwässerung erfolgt im weiteren Verfahren.

4.4 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1(6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14(1) Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafestraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 179932 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach

§ 14(2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

4.5 ALTABLAGERUNGEN

Derzeit sind für das Plangebiet keine Hinweise auf Altablagerungen bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im rechtswirksamen bzw. im parallel aufgestellten Flächennutzungsplan (inkl. 41. Änderung) der Gemeinde Moormerland ist der Planbereich als

- ❖ Wohnbauflächen (W) gem. § 1(1) Nr. 1 BauNVO
- ❖ Gemischte Bauflächen (M) gem. § 1(1) Nr. 2 BauNVO
- ❖ Sonderbaufläche (S) gem. § 1(1) Nr. 4 BauNVO

dargestellt.

Gemäß dem speziellen Bedarf wurde im Plangebiet folgende bauliche Nutzung gem. BauNVO festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, dieses Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO, dieses Gebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Sondergebiet, die der Erholung dienen; dieses Gebiet dient der Herstellung einer Stellfläche für selbstfahrende Wohnmobile.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

5.2.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Durch die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung soll einerseits das städtebauliche Ziel vom sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden realisiert und andererseits das sonstige Sondergebiet gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung und in den Ortskern von Jheringsfehn mit seiner ausgeprägten Fehnstruktur eingefügt werden.

Entsprechend wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bis 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Firsthöhe für bauliche Anlagen wird auf 9,5 m und die Traufhöhe auf 4,0 m festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf I Vollgeschoß begrenzt.

5.2.2 MISCHGEBIET

Für den Bereich des festgesetzten Mischgebietes wird eine Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,5 festgesetzt. Hierdurch wird dem etwas größeren Raumbedarf für gewerbliche Nutzungen Rechnung getragen.

In Anlehnung an die Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet, wird auch in diesem Bereich die zulässige Firsthöhe für bauliche Anlagen auf 9,5 m und die Traufhöhe auf 4,0 m festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf I Vollgeschoss begrenzt.

5.2.3 SONDERGEBIET „WOHNMOBILE“

Für die Stellflächen ist eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nicht erforderlich, da diese nicht von genehmigungsbedürftigen baulichen Anlagen überbaut werden.

Entsprechend der Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) ist zu beachten, dass nach § 5 die Standplätze mindestens 70 m² groß und dauerhaft gekennzeichnet sein müssen. Nach Ziff. 8 des Anhangs zu § 60 NBauO dürfen auf Campingplätzen Wohnwagen, Zelte sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, ohne Baugenehmigung errichtet, geändert, abgebrochen oder beseitigt werden.

5.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Baugrenze wird im Bereich der Möwenstraße in einem Abstand von 3,0 - 5,0 m festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene (WA₁) bzw. abweichende Bauweise (WA₂) festgesetzt.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind im Rahmen der abweichenden Bauweise (a) die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (offene Bauweise gem. § 22(2) BauNVO) zu errichten. Die Gebäudelänge der zulässigen Gebäude darf höchstens 20 m betragen (gem. § 9(1) Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO). Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

Im Mischgebiet wird in Anlehnung an die Festsetzung der Wohnbauflächen WA die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um eine einheitliche Bebauungsstruktur der an die Straße „Westerwieke“ angrenzenden Bereiche zu gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO so definiert, dass für die vorhandene und geplante Nutzung ein großer zusammenhängender und flexibler Spielraum bereitgestellt wird.

Für den Nutzungsbereich der Sondergebietsfläche erfolgen keine expliziten Festsetzungen, hier sind die Bestimmungen der CPI-Woch-VO zu beachten.

5.4 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 NEBENANLAGEN, GARAGEN, OFFENE GARAGEN (CARPORTS), STELLPLÄTZE

Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.

Im rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksbereich sind Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S.d. § 14 BauNVO zulässig.

§ 2 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (WA) MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die in § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

§ 3 MISCHGEBIETE (MI) MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Die zulässigen Nutzungen in den Mischgebieten (MI) werden gemäß § 1(5) bzw. (6) BauNVO eingeschränkt.

Innerhalb der Mischgebiete sind Tankstellen im Sinne von § 6(2) Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a(3) Nr. 2 BauNVO gemäß § 1(5) bzw. (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

§ 4 SONDERGEBIET (SO)

1. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient (SO), festgesetzt.

Das Gebiet dient der Erholung bzw. dem „Freizeitwohnen“ in selbstfahrenden Wohnmobilen. Ein dauerhaftes Wohnen; d.h. ein Aufenthalt über einen längeren, ununterbrochenen Zeitraum ist unzulässig.

Im Geltungsbereich des Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Standplätze zum Aufstellen von selbstfahrenden Wohnmobilen
- die der vorgenannten Nutzung dienenden Anlagen für die Ver- und Entsorgung bzw. Sanitäranlagen.

§ 5 ÜBERSCHREITUNG DER GRUNDFLÄCHE

Die zulässige Grundfläche darf innerhalb der Mischgebiete MI durch die in § 19(4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. (gem. § 9(1) Nr.1 BauGB i. V. m. § 19(4) BauNVO).

§ 6 ABWEICHENDE BAUWEISE

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind im Rahmen der abweichenden Bauweise (a) die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (offene Bauweise gem. § 22(2) BauNVO) zu errichten. Die Gebäudelänge der zulässigen Gebäude darf höchstens 20 m betragen (gem. § 9(1) Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO). Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

§ 7 BESCHRÄNKUNG DER WOHNUNGSZAHL IN WOHNGEBÄUDEN

Gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB wird die Zahl der zulässigen Wohnungen auf maximal zwei pro Wohngebäude beschränkt. Sofern Wohngebäude aneinandergesetzt werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig, dieses gilt auch für Doppelhäuser.

§ 8 FIRSTHÖHE/GEBÄUDEHÖHE/SOCKELHÖHE

1. Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe für bauliche Anlagen im Plangebiet wird auf maximal 9,5 m festgesetzt.

Bezugshöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

2. Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 30 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der zu Erschließung des Grundstücks dienenden Straße (gemessen in Fahrbahnmitte und Mitte des Gebäudes) hinausgehen.

Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.

5.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO

§ 1 WERBEANLAGEN GEM. § 50 NBAUO

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung (Ausschluss von Fremdwerbung) und nur bis zu einer Einzelgröße bis 1,5 m² zulässig. Werbeanlagen sind an und auf Dächern unzulässig.
2. Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht sind nicht zulässig.
3. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 5 m über Geländeoberkante zulässig.
4. Flächenhafte Werbeanlagen an Gebäuden sind nur zulässig, wenn die Gesamtgröße der Werbeanlage bzw. die Summe einer aus mehreren Teilen bestehende Werbefläche 3 m² nicht überschreitet.

§ 2 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt nach § 80(3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme oder sonstige Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 25.000 Euro geahndet werden.

5.6 HINWEISE

BODENFUNDE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14(1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer in Friesenstraße 46, 26787 Leer, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie-Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14(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. [Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl.

S. 517) / Änd. vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135)]

ALTLASTEN, ALTABLAGERUNGEN, BODENSCHUTZ

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Er ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Die Verwertung oder Beseitigung des Bodens auf Grundstücken Dritter unterliegt abfallrechtlichen Vorschriften sowie gegebenenfalls weiteren genehmigungsrechtlichen Anforderungen (Bau-, Wasser-, Naturschutzrecht) und ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten vom Träger des Vorhabens zu klären. Bei Bodenmaterial aus bereits baulich überprägten Bereichen ist im Rahmen einer Vorkundung zu prüfen, ob analytische Untersuchungen erforderlich werden bzw. ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, da die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) des Aushubs von dessen Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Gegebenenfalls können die Untersuchungen gemeinsam mit evtl. vorgesehenen Baugrunduntersuchungen erfolgen.

Anfallende Baustellenabfälle sind stofflich zu verwerten und hierfür getrennt zu halten. Abfälle, die nicht verwertet werden (d.h. Abfälle zur Beseitigung) sind dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer nach Maßgabe der jeweiligen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer zu überlassen. Soweit hier nach keine Überlassungspflicht besteht, sind die Abfälle anderen zugelassenen Entsorgungseinrichtungen zuzuführen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen").

MÜLL-, SPERRMÜLL-, STRAUCH- U. BAUMSCHNITTABFUHR

Gemäß § 9(2) der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer sind Abfallsammelbehälter, Sperrmüll sowie bei der Entsorgung von Strauch- und Baumschnitt, in den Fällen, in denen das Müllfahrzeug nicht unmittelbar vorfahren kann, zu einer von der Müllabfuhr angefahrenen Straße zu bringen.

An den Stichstraßen ohne Wendehammer ist ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nach den Unfallverhütungsvorschriften nicht erlaubt.

BESONDERER ARTENSCHUTZ

Die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum besonderen Artenschutz (insbesondere §§ 44 f. BNatSchG) gelten unmittelbar und unbeschadet der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Um Vogeltötungen zu vermeiden, sind gegebenenfalls notwendige Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vogelbrutzeiten, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen oder es wird mit Hilfe einer ökologischen Baubegleitung sichergestellt, dass keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbots-tatbestände entstehen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),; das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist;
- NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244);
- NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244);
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke;
- PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes;
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (Nds. BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist);
- VERORDNUNG ÜBER CAMPINGPLÄTZE, WOCHENENDPLÄTZE UND WOCHENENDHÄUSER (CPI-Woch-VO), vom 12. April 1984 (Nds. GVBl. S. 109) zuletzt geändert durch Artikel 5 der VO vom 13. November 2012 (Nds. GVBl. S. 438).

DIN-NORMEN

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird Bezug zu DIN-Normen genommen. Diese DIN-Normen können während der allgemeinen Dienststunden im Fachbereich IV – Bau/Planung der Gemeinde Moormerland eingesehen werden.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

VERKEHRERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Erschließung erfolgt zum einen über die Kreisstraße 57 (Westerwieke) als auch über die Möwenstraße. Das Sondergebiet wird über die Möwenstraße (Stichstraße) erschlossen.

GAS- UND STROMVERSORGUNG

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

SCHMUTZ- UND ABWASSERENTSORGUNG

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

WASSERVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Wasserversorgungsverband Moormerland-Uplengen-Hesel-Jümme sichergestellt.

ABFALLBESEITIGUNG

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer.

OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das anstehende Oberflächenwasser wird in das vorhandene Entwässerungssystem eingeleitet und abgeführt.

FERNMELDETECHNISCHE VERSORGUNG

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

SONDERABFÄLLE

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

BRANDSCHUTZ

Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet.

Aus brandschutzrechtlicher Sicht sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Die Beurteilung einzelner Gebäude von besonderer Art und Nutzung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.
2. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird eine Löschwassermenge von 96 cbm pro Std. vorausgesetzt, die für eine Löschzeit von mindestens 2 Std. zur Verfügung stehen muss.
3. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden sollte 100 m nicht überschreiten.

7.0 FLÄCHENBILANZ

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt

Fläche des Geltungsbereiches	ca.3,00 ha
davon	
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO	ca. 1,72 ha
Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO	ca. 0,57 ha
Sondergebiet (SO) gemäß § 10 BauNVO	ca. 0,29 ha
Verkehrsfläche gem. § 9(1) Nr. 11 BauGB	ca. 0,25 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) § 9(1) Nr. 11 BauGB	ca. 0,01 ha
Grünflächen (Spielplatz) gem. § 9(1) Nr. 15 BauGB	ca. 0,08 ha
Fläche zum Anpflanzen/Erhalt gem. § 9(1) Nr. 25a/b BauGB	ca. 0,08 ha

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

8.1 PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. J 11 erfolgte im Auftrag der Gemeinde Moor-
merland vom Planungsbüro:



DATUM:

OKTOBER 2020

UNTERSCHRIFT

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom
gen.

zugrunde gele-

MOORMERLAND,

BÜRGERMEISTERIN

ABB. 1: ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, OHNE MAßSTAB

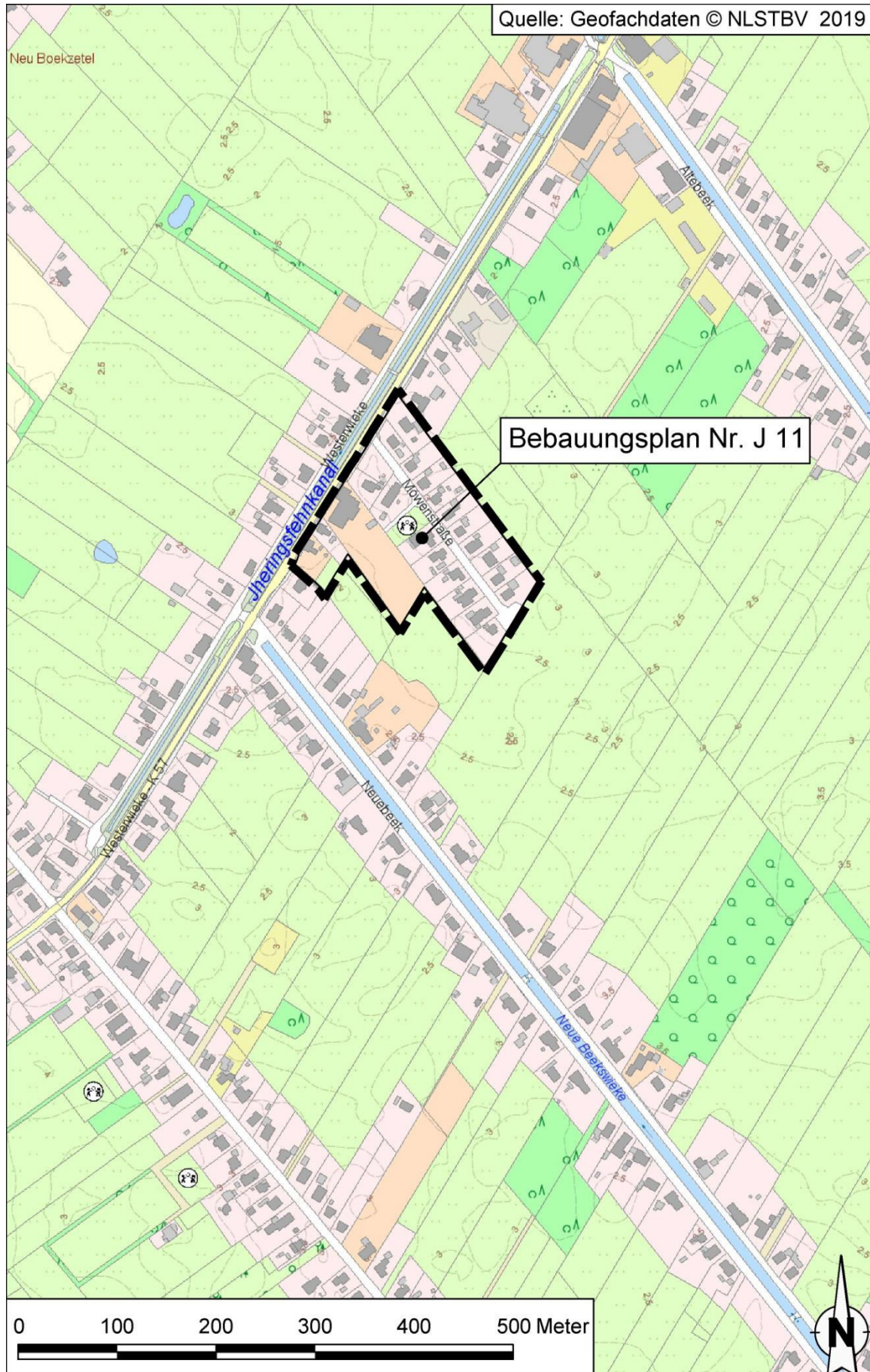
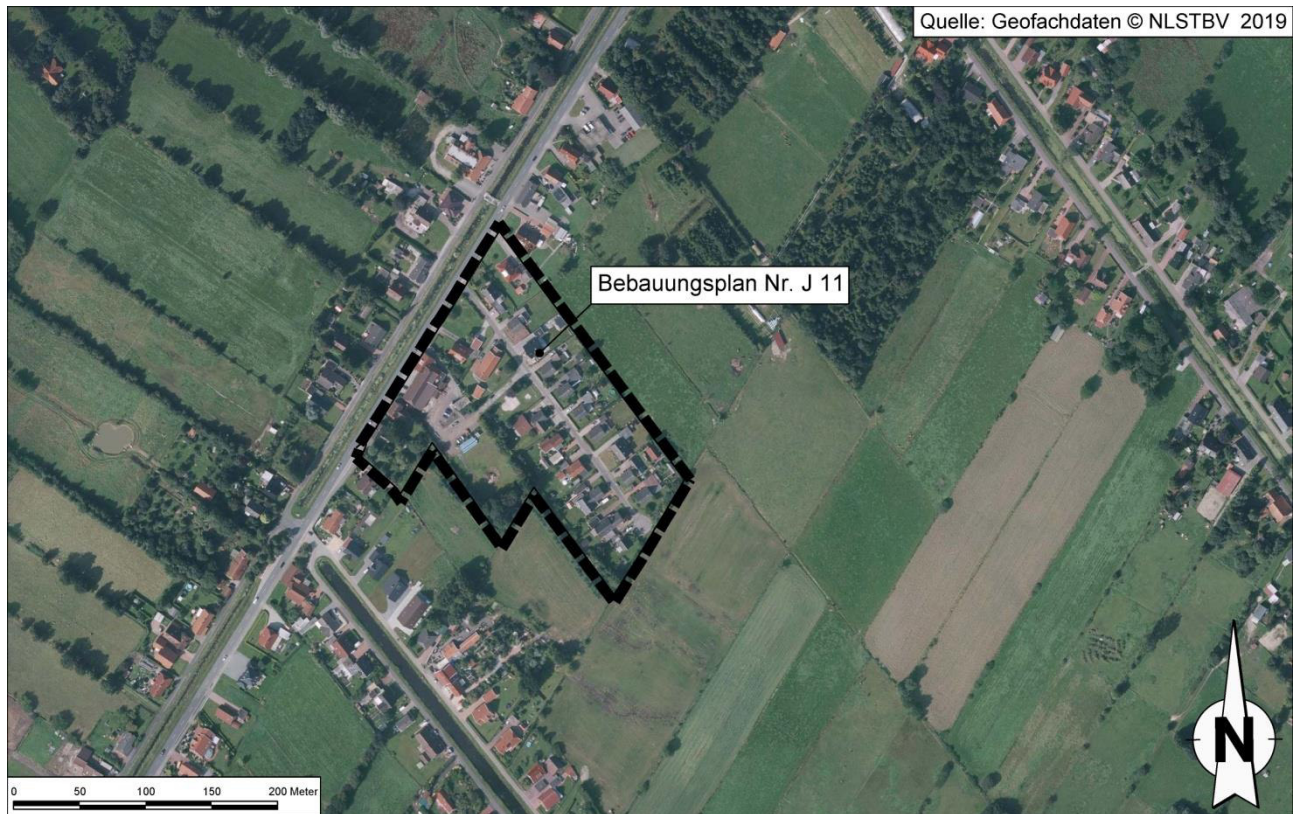
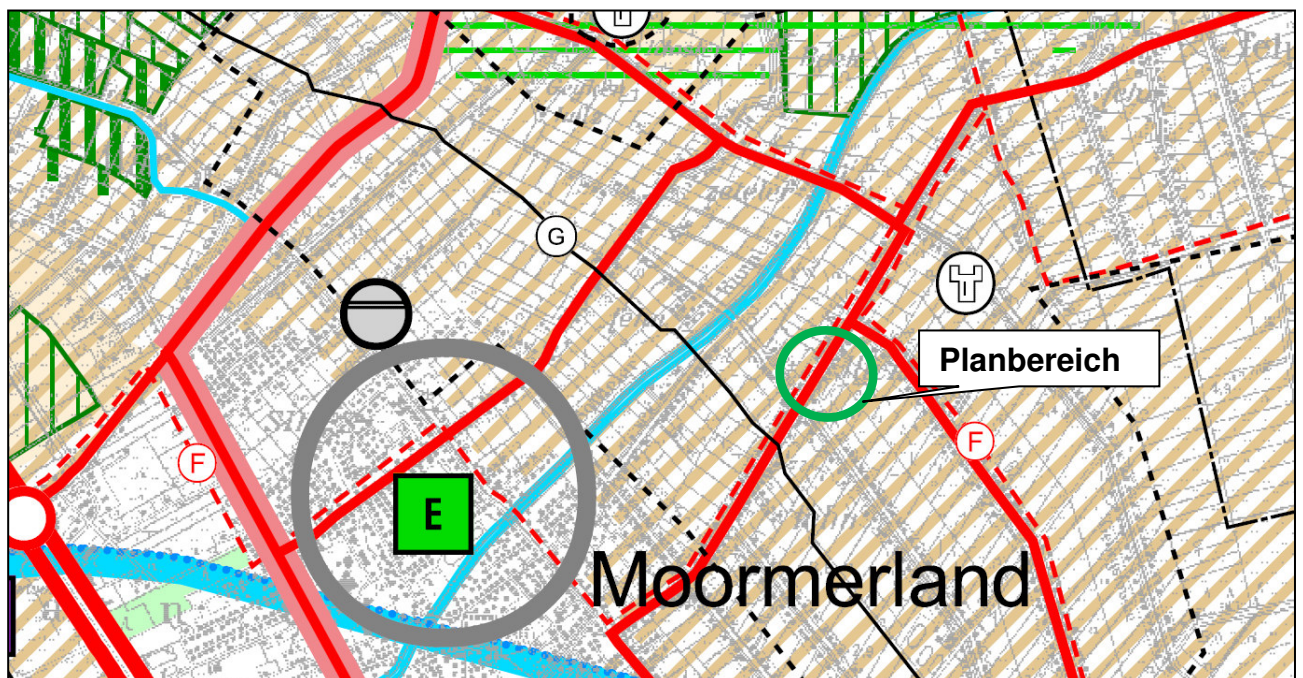
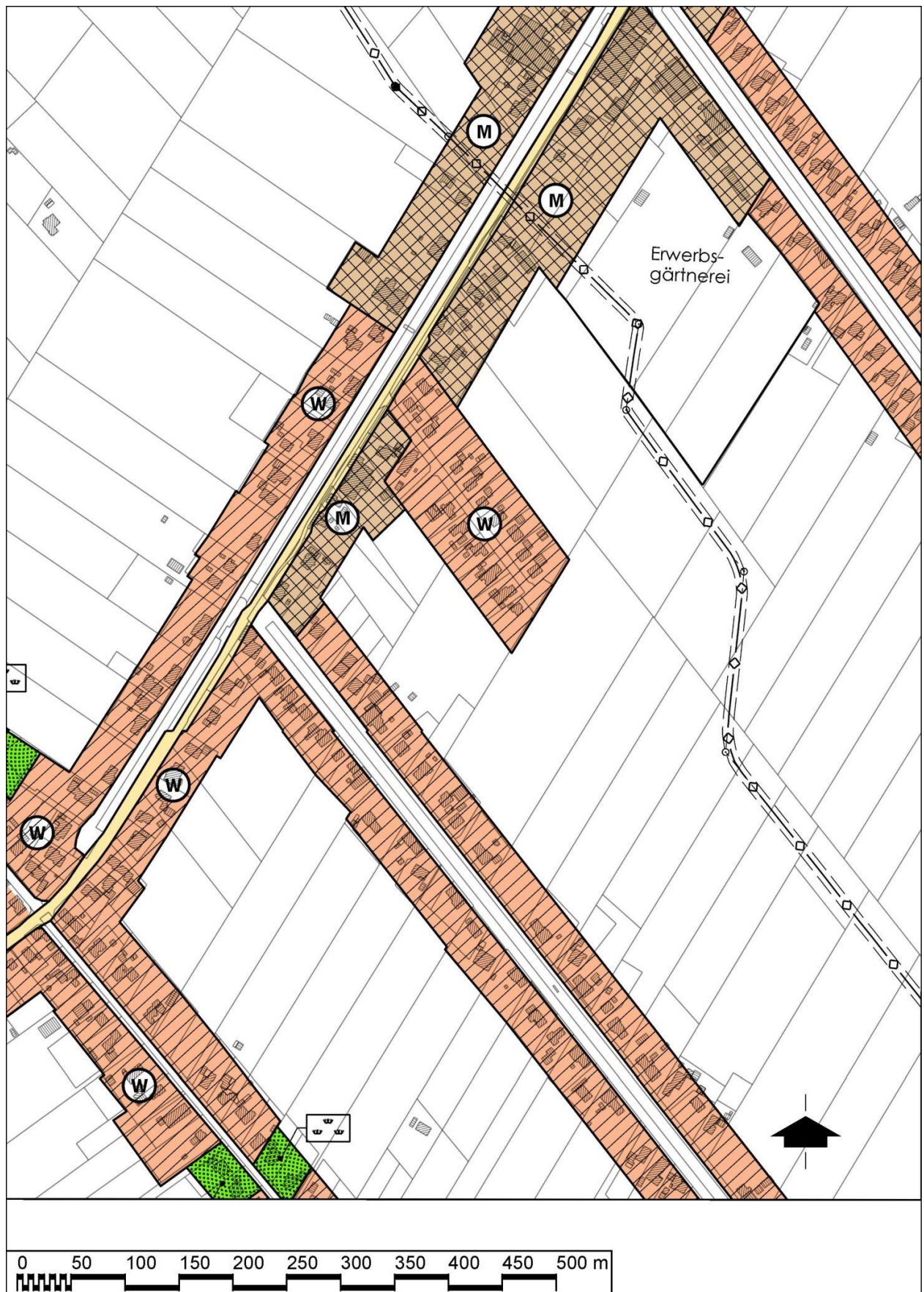


ABB. 2: LUFTBILD**ABB. 3: AUSZUG REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP 2006)**

**ABB. 4: AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999
EINSCHLIEßLICH RECHTSWIRKSAME ÄNDERUNGEN, OHNE MAßSTAB**



**ABB. 5: AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999
EINSCHLIEßLICH RECHTSWIRKSAME ÄNDERUNGEN MIT 41. ÄNDERUNG FNP, OHNE MAßSTAB**

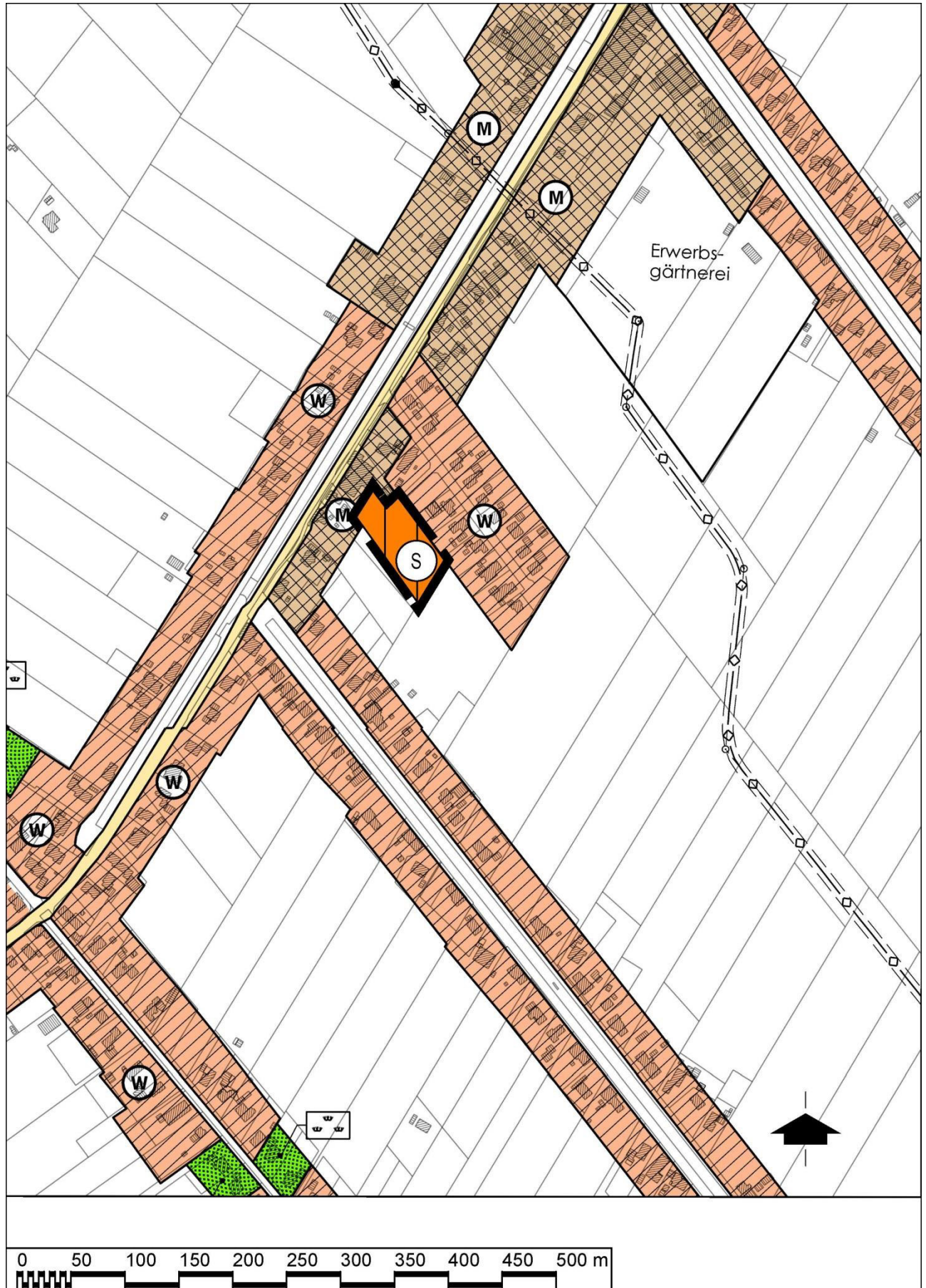


ABB. 6: LUFTBILD GEPLANTE WOHNMOBILSTELLPLÄTZE

ABB. 7: BIOTOPTYPENKARTE

