

**GEMEINDE MOORMERLAND**

Landkreis Leer



---

# **Bebauungsplan Nr. W 50 - Teilbereich I / Rathaus**

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. W 25  
in der Fassung der 6. Änderung  
mit Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13a BauGB i.V.m.  
§ 13 Abs. 2 und 3 BauGB

## **BEGRÜNDUNG**

Entwurf

05.05.2022

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Belange des Immissionsschutzes	6
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4	Belange des Denkmalschutzes	7
4.5	Belange des Bodenschutzes / Altlastenverdacht	7
4.6	Belange des Abfallrechtes	8
4.7	Kampfmittel	8
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. W 50 - TB I/RATHAUS</b>	<b>8</b>
5.1	Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Rathaus	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.2.1	Bauhöhen	9
<b>6.0</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>9</b>
<b>7.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>9</b>
<b>8.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE</b>	<b>10</b>
8.1	Rechtsgrundlagen	10
8.2	Planverfasser	10

## Anlage

Potentialansprache für Brutvögel und Fledermäuse im Rahmen des Bebauungsplans Nr. W 50 - Teilbereich I / Rathaus

## **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt das Rathaus Moormerland im Ortsteil Warsingsfehn baulich durch einen Neubau oder eine Sanierung mit Erweiterungsbau zu verändern und die Fläche entsprechend aktueller städtebaulicher Vorstellungen neu zu beordnen. Zu diesem Zweck erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich I/Rathaus mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. W 25 in der Fassung der 6. Änderung mit Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich I/Rathaus umfasst eine ca. 0,63 ha große Fläche im Zentrum des Ortsteils Warsingsfehns. Der Planbereich umfasst das Flurstück des bestehenden Rathauses. Die Umgebung ist durch Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen geprägt, sowie durch den nördlich liegenden Schulkomplex der IGS Moormerland. Das Plangebiet liegt südlich der Theodor-Heuss-Straße und westlich der Karl-Carstens-Straße.

Zurzeit wird die Fläche über den Bebauungsplan Nr. W 25 in der Fassung der 6. Änderung geregelt. Sie ist als Fläche für den Gemeinbedarf (Rathaus) gekennzeichnet. Umliegende Flächen werden hiernach vorwiegend als Kerngebietsflächen, bzw. als Mischgebietsfläche festgesetzt, ausgenommen die der Schule (Gemeinbedarfsfläche). Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 50 – Teilbereich I/Rathaus erfolgt für die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften aus dem Bebauungsplan Nr. W 25 in der Fassung der 6. Änderung eine Teilaufhebung für den hier vorliegenden Geltungsbereich.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland aus dem Jahr 1999 stellt für den vorliegenden Geltungsbereich bereits eine Fläche für Gemeinbedarf dar. Der Bebauungsplan Nr. W 50 - Teilbereich I/Rathaus ist damit als aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt anzusehen.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es der Gemeinde möglichst viel Spielraum in der Entwicklung des Planbereichs zu geben. So wird ausschließlich die Gebäudehöhe begrenzt und die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W 25 in der Fassung der 6. Änderung werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. W 50 – Teilbereich I/Rathaus für seinen Geltungsbereich außer Kraft gesetzt. Auch die geltenden Bauvorschriften werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 50 – Teilbereich I/Rathaus aufgehoben.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 50 – Teilbereich I/Rathaus aufgrund des innerörtlichen Standortes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Plangebiet eine Größe von 6372 m<sup>2</sup> aufweist, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Um dennoch alle relevanten Belange ausreichend zu berücksichtigen, wird das Verfahren freiwillig zweistufig durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB sind folglich nicht notwendig.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. W 50 – Teilbereich I/Rathaus wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten digitalisierten Kartenmaterials im Maßstab 1: 1.000 erstellt.

## **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 50 – Teilbereich I/Rathaus umfasst eine ca. 0,63 ha große Fläche im Ortsteil Warsingsfehn im Osten der Gemeinde Moormerland. Er wird von der Theodor-Heuss-Straße im Norden und einer Parkplatzfläche im Süden begrenzt. Östlich und westlich wird der Geltungsbereich durch angrenzende Flurstücke eingefasst. Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich das Rathaus Moormerland und zugehörige Stellplatzanlagen für Pkws, die sich nordwestlich des Rathauses befinden. Es ist zudem eine Grünfläche im Nordosten und Baumbestand im Süden vorhanden. Der Neubau soll nördlich des bestehenden Rathauses realisiert werden, d.h., dass die bestehenden Nutzungen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes überplant werden.

Umliegend befinden sich Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen, die der Deckung des täglichen Bedarfs dienen (z.B. Lebensmittelgeschäfte, Apotheke, Bank, Drogerie). Südlich des Rathauses befindet sich eine Multifunktionsfläche, die überwiegend für Pkw-Stellplätze genutzt wird. In weiterer Umgebung, nordwestlich des Plangebiets, befindet sich die Autobahnanschlussstelle Neermoor (A31).

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 50 – Teilbereich I/Rathaus, den Zielen der Raumordnung. Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 (1) Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 3 und § 8 NROG im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2008 und der Änderungsverordnung zum LROP aus dem Jahr 2017 festgelegt. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)**

Im gültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBl Nr. 20/2017, 06.10.2017) werden zum Plangebiet keine gesonderten Aussagen getroffen. In der näheren Umgebung befindet sich ein Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung, ein Vorranggebiet für Torferhaltung sowie ein Vorranggebiet für einen Biotopverbund.

Das Plangebiet in der Gemeinde Moormerland ist der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demografischen Wandels abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ein weiterer Aspekt ist, dass Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht sowie umweltverträglich umgesetzt werden. Die Siedlungsentwicklung soll keinen weiteren Freiraum in Anspruch nehmen, auch um ressourcensparend zu handeln. Das Planungsziel der städtebaulichen Innenverdichtung und Beordnung der Fläche des bestehenden Rathauses, angepasst an die zeitgemäßen Entwicklungsansprüche der Gemeinde Moormerland, entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich I/Rathaus werden an einem bereits baulich vorstrukturierten Standort die Voraussetzungen für eine

bedarfsorientierte Versorgung im ländlichen Gebiet geschaffen. Folglich ist das Planvorhaben mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer aus dem Jahr 2006 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.

Der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms zufolge, ist die Gemeinde Moormerland als Grundzentrum ausgewiesen. Dazu zählen der Hauptort Warsingsfehn sowie die Orte Neermoor und Veenhusen. In der Gemeinde Moormerland umfasst das Grundzentrum mehrere Ortschaften, deren Siedlungsstrukturen ineinander übergehen bzw. nah beieinander liegen. Ein Grundzentrum dient der Versorgung des täglichen und allgemeinen Bedarfs. Die soziale Infrastruktur soll bedarfsgerecht ausgebaut werden. Zudem ist im Sinne einer umweltgerechten Siedlungsentwicklung die Nachverdichtung der Inanspruchnahme des Außenbereiches vorzuziehen. Des Weiteren werden die im Norden des Plangebiets verlaufenden Kreisstraßen „Hemme-Janssen-Straße“, sowie die „Königsstraße“ im Westen, im Regionalen Raumordnungsprogramm als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt.

Das Vorhaben, das bestehende Rathaus an neue Anforderungen anzupassen und zu erweitern, kommt diesen regionalplanerischen Zielsetzungen nach. Insofern ist die geplante Entwicklung mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland von 1999 wird das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan wird hier folglich gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Flächennutzungsplanberichtigung ist nicht erforderlich.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. W 25 in der Fassung der 6. Änderung vom 03.06.2006 vor. Dieser setzt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Rathaus“ fest. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 50 – Teilbereich I/Rathaus erfolgt eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes W 25 in der Fassung der 6. Änderung für den Bereich des hier vorliegenden Geltungsbereiches.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. W 50 – Teilbereich I/Rathaus wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m<sup>2</sup> sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB zu bewerten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 50 – Teilbereich I/Rathaus hat eine Gesamtgröße von 0,63 ha. Die zulässige Grundfläche ist damit kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>, so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet. Außerdem trifft der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. W 25 in der Fassung der 6. Änderung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. W 50 – Teilbereich I/Rathaus keine Grünfestsetzungen und / oder sonstige Ausgleichsflächen, so dass kein Kompensationsflächendefizit entsteht.

### **Artenschutzrechtliche Belange**

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Für den Bebauungsplan Nr. W 50 – Teilbereich I/Rathaus gelten die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG. Um zu ermitteln und beurteilen zu können, ob die getroffenen Regelungen dieses Bebauungsplanes auf (überwindbare) artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden, wurde eine Geländebegehung durchgeführt. Dabei wurden alle im Geltungsbereich nachgewiesenen bzw. potenziell möglichen Vogel- und Fledermausarten notiert und alle Lebensräume fotografisch dokumentiert sowie nach Bruthöhlen und Nestern abgesucht. Die vollständigen Ergebnisse sind der Anlage zu entnehmen.

Die Begutachtung der Bäume hat keinen Nachweis auf dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogel- und Fledermausarten in Form von Höhlen oder Halbhöhlen erbracht. An zwei Bäumen wurde ein Ringeltaubennest festgestellt. Allerdings wurden unterhalb der das gesamte Rathaus umlaufenden Betonverschalung mindestens fünf Paare des Haussperlings festgestellt. Hinsichtlich der Fledermäuse konnten am Gebäude zwar keine Kotspuren gefunden werden, die ein Fledermausvorkommen sicher bestätigen könnten. Jedoch lässt sich dadurch nicht automatisch ausschließen, dass die Spalte entlang der Betonverschalung nicht doch ein Quartierpotenzial für gebäude- und spaltenbewohnende Arten wie bspw. Großer Abendsegler oder auch Zwergfledermaus bietet.

Sonstige Artengruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie wie bspw. Amphibien oder Libellen sind aufgrund der städtebaulichen Vorprägung in Verbindung mit der

vorhandenen Habitatausstattung nicht zu erwarten. Relevante Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind ebenfalls nicht vorhanden.

#### Prüfung des Tötungsverbots nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG

Bei geplanten Baumaßnahmen können gehölz- und gebäudebrütende Vögel und gebäudebewohnende Fledermausarten geschädigt werden. Ein Verbotstatbestand ließe sich allerdings vermeiden, indem die Baufeldfreimachung, die in diesem Fall mit Gehölzbeseitigungen und Abrissarbeiten einher geht, außerhalb der Brutzeiten (von Oktober bis Ende Februar) und Quartiersnutzung durch Fledermäuse durchgeführt wird. Zusätzlich sollte im Falle eines tatsächlich geplanten Gebäudeabrisses bzw. bei geplanten baulichen Maßnahmen an der Außenfassade vor Umsetzung der Maßnahmen eine Ausflugszählung durch mindestens zwei fachkundige Personen durchgeführt werden. Unter Voraussetzung der oben genannten Vorsorgemaßnahmen ist das Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG nicht einschlägig.

#### Prüfung des Störungsverbots nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG

Ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitat und Aktivitätsbereich von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumsansprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn aufgrund der Störung einzelne Tiere durch den verursachten Stress so geschwächt werden, dass sie sich nicht mehr vermehren können (Verringerung der Geburtenrate) oder sterben (Erhöhung der Sterblichkeit). Weiterhin käme es zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes, wenn die Nachkommen aufgrund einer Störung nicht weiter versorgt werden können.

Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten) sind in Teilbereichen grundsätzlich möglich. Erhebliche und dauerhafte Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in dem vorliegenden Fall jedoch nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist und zudem außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse d.h. am Tage und nicht in der Nacht stattfindet. Ein hierdurch ausgelöster langfristiger Verlust von potenziellen Quartieren in der Umgebung ist unwahrscheinlich. Von den im Geltungsbereich bereits vorhandenen sowie geplanten Nutzungen ist nicht von einer Störung für die in diesem Areal möglicherweise vorkommenden Arten auszugehen. Deshalb ist auch nicht damit zu rechnen, dass ein Teilbereich für die betroffenen Individuen der lokalen Population verloren geht. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, die einen wesentlich über den Planbereich hinausreichenden Aktionsradius haben dürfte, ist ungeachtet dessen nicht anzunehmen.

Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

#### Prüfung des Schädigungsverbots nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG

Dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind in den Baumbeständen von der Planung nicht betroffen. Lediglich zwei Bäume wiesen jeweils ein Nest einer Ringeltaube auf, wobei es sich hierbei ebenfalls nicht um eine dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätte handelt, da die Ringeltaube jedes Jahr wieder ein neues Nest errichtet. Allerdings wurden in der Verschalung des Rathauses mindestens fünf Brutpaare des Haussperlings nachgewiesen. Hier können auch gebäudebewohnende Fledermausarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden, gleichwohl im Rahmen der durchgeführten Vor-Ort-Begehung keine Kotpuren gefunden wurden. Sofern das

Rathaus abgerissen werden soll oder bauliche Maßnahmen an der existierenden Verschalung durchgeführt werden sollen, ist mit dem Verlust der Brutstätten vom Haussperling zu rechnen. In diesem Fall wären im Sinne von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) geeignete Ersatzquartiere (bspw. fünf Sperlingskoloniehäuser) an dem bestehenden Gebäude oder dem neu geplanten Gebäude anzubringen. Um sicher nachzuweisen, ob Fledermäuse die Verschalung als Quartier nutzen, sollte im Falle eines geplanten Gebäudeabrisses bzw. bei geplanten baulichen Maßnahmen an der Außenfassade eine Ausflugskontrolle unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahmen durch mindestens zwei fachkundige Personen durchgeführt werden. Gegebenenfalls ist auch eine Begleitung der geplanten Baumaßnahmen durchzuführen. Der Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG wird unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen und der o. g. CEF-Maßnahme nicht erfüllt.

Damit diese artenschutzrechtlichen Belange Einklang in diese Bauleitplanung finden, wurde der nachfolgend aufgeführte Hinweis aufgenommen:

- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Für den Haussperling sind artspezifische Nistkästen an dem bestehenden Gebäude oder dem neu geplanten Gebäude von einer fachkundigen Person anzubringen und zu erhalten. Die Durchführung der Maßnahme ist rechtzeitig vor der Brutzeit von einer fachkundigen Person umzusetzen. Darüber hinaus ist im Falle eines geplanten Gebäudeabrisses bzw. bei geplanten baulichen Maßnahmen an der Außenfassade eine Ausflugskontrolle unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahmen von zwei fachkundigen Personen durchzuführen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den o. g. Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

## **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 werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Es ist nicht davon auszugehen, dass es durch bauliche Veränderungen des Rathauses zu immissionsschutzrechtlich relevanten Einschränkungen kommen wird. Etwai-ge Auswirkungen sind durch den Betrieb des bestehenden „alten“ Rathauses und die dadurch ausgelösten Verkehrsaufkommen bekannt. Da aus den baulichen Umstrukturierungen keine neuen Nutzungen des Plangebietes folgen, sind keine weiteren Einschränkungen zu erwarten.

## **4.3 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das anfallende Oberflächenwasser ist über das Regenwasserkanalnetz, entsprechend der wasserbehördlichen Erlaubnis bzw. Plangenehmigung vom 09.07.2001,

Az.: IV/68-sch-klI-8/1-60/01 in den Regenwasserrückhaltegraben d2/Schule einzuleiten.

#### **4.4 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 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 den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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.

#### **4.5 Belange des Bodenschutzes / Altlastenverdacht**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung nachzuweisen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB).

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach sind im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Sollten bei den Bauarbeiten im Plangebiet Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Das nicht öffentliche Altstandortkataster befindet sich bei der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des LK Leer, Hinweise auf Altstandorte im Plangebiet liegen nicht vor.

Nach Informationen aus einem Auszug der Preußischen Landesaufnahme aus dem Jahr 1891, war die Vornutzung des Grundstücks landwirtschaftlicher Art. Weitere Vornutzungen vor dem Bau des Rathauses sind nicht bekannt. Es besteht damit kein Verdacht auf Vornutzungen, die die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährden würden.

Laut der Bodenprofilbeschreibung des NIBIS® - Kartenservers vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, handelt es sich im Plangebiet um den Bodentyp mittlerer Pseudogley-Podsol. Suchräume für schutzwürdige Böden und sulfatsaure Böden werden für den gesamten Planbereich und seine Umgebung nicht angezeigt.

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).

#### **4.6 Belange des Abfallrechtes**

Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten.

Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens sind eine Darstellung des geplanten Verbleibs und ein Nachweis über die Qualität des Bodens zu erbringen.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

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

Sollte der Abriss eines Bauwerks erforderlich werden, bzw. im Rahmen einer Baumaßnahme Bodenmaterial ausgehoben werden, wäre zunächst zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen der anfallenden Abfälle (Baustellenabfälle, Boden, usw.) zu rechnen ist, zumal die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) der Abfälle von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Dabei wäre insbesondere die Art und Belastung der Baumaterialien und des Bodenaushubes aufgrund der Vornutzung zu berücksichtigen.

#### **4.7 Kampfmittel**

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

### **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. W 50 - TB I/RATHAUS**

#### **5.1 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Rathaus**

Das Flurstück des heutigen Rathauses ist bereits als Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 (1) Nr. 5 mit der Zweckbestimmung Rathaus festgesetzt und wird durch die Festset-

zung des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich I/Rathaus in seinem Bestand gesichert.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Bauhöhen

Zur weiteren Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO reguliert. Um den Gebietscharakter und die Bebauungsstruktur entsprechend zu sichern, wird die maximale Gebäudehöhe angegeben. Diese liegt im Geltungsbereich bei maximal 15,50 m. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig. Mit der Höhenbeschränkung wird eine an die Bestandsbebauung angepasste Höhenentwicklung ermöglicht, städtebaulichen Fehlentwicklungen durch überhöhte Gebäude wird hingegen vorgebeugt.

Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. W 50 – Teilbereich I/Rathaus festgelegten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Theodor-Heuss-Straße) im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die obere Gebäudekante.

## 6.0 FLÄCHENBILANZ

Flächenbilanz in m<sup>2</sup> (digital ermittelt und auf ganze Quadratmeter gerundet):

<b>Fläche für Gemeinbedarf</b>	<b>6.372 m<sup>2</sup></b>
Gesamt	<b>6.372 m<sup>2</sup></b>

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Erschließung**  
Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Theodor-Heuss-Straße. Der Autobahnanschluss (A31) wird über die westlich verlaufende Königsstraße und die nördlich liegende Osterstraße erreicht (Anschlussstelle Neermoor).
- **Energieversorgung**  
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE NETZ GmbH.
- **Schmutzwasserentsorgung**  
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz gesichert.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des zuständigen Wasserversorgungsverbandes.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Oberflächenentwässerung**  
Das anstehende Oberflächenwasser wird in das vorhandene Entwässerungssystem eingeleitet und abgeführt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den brandschutztechnischen Anforderungen sichergestellt.

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE

### 8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NStrG** (Niedersächsisches Straßengesetz)
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

### 8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. W 50 - Teilbereich I/Rathaus erfolgte durch das Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner** 

Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)  
mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)

## **Anlage**

Potentialansprache für Brutvögel und Fledermäuse im  
Rahmen des Bebauungsplans Nr. W 50 -  
Teilbereich I / Rathaus

# GEMEINDE MOORMERLAND

Landkreis Leer



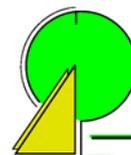
## Potentialansprache für Brutvögel und Fledermäuse im Rahmen des Bebauungsplans Nr. W 50 - Teilbereich I / Rathaus

Auftraggeber:

Gemeinde Moormerland  
Theodor-Heuss-Straße 12  
26802 Moormerland

Auftragnehmer:

Diekmann •  
Mosebach  
& Partner



Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)  
mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)

Projektbearbeitung:

PD Dr. Klaus Handke  
Ökologische Gutachten  
Riedenweg 19  
27777 Ganderkesee



Bearbeiter: Pia Handke, Laura Bock

April 2021

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



## **Inhalt**

<b>1.0</b>	<b>ANLASS</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>UNTERSUCHUNGSGEBIET</b>	<b>1</b>
<b>3.0</b>	<b>METHODISCHE GRUNDLAGEN</b>	<b>1</b>
<b>4.0</b>	<b>ERGEBNISSE</b>	<b>2</b>
4.1	Biotoptypen	2
4.2	Brutvögel	2
4.3	Fledermäuse	4
<b>5.0</b>	<b>FAZIT</b>	<b>4</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Lage des UG mit dem Rathaus Moormerland und dem eingemessenen Baumbestand mit einem Mindeststammdurchmesser von 30 cm (grüne Punkte).	1
Abbildung 2:	Auf dem Gelände des Rathauses Moormerland erfasste Bäume und Brutplätze von Haussperling und Ringeltaube (vgl. auch Tabelle 1)	2

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Auf dem Gelände des Rathauses Moormerland erfasste Bäume mit Angaben zu Baumart und Vorkommen von Nestern und Höhlen	3
------------	--	---

## 1.0 ANLASS

Der Baumbestand auf dem Grundstück des Rathauses Moormerland sowie die Fassade des Rathauses sollten hinsichtlich ihrer faunistischen Wertigkeiten in Bezug auf das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen begutachtet werden.

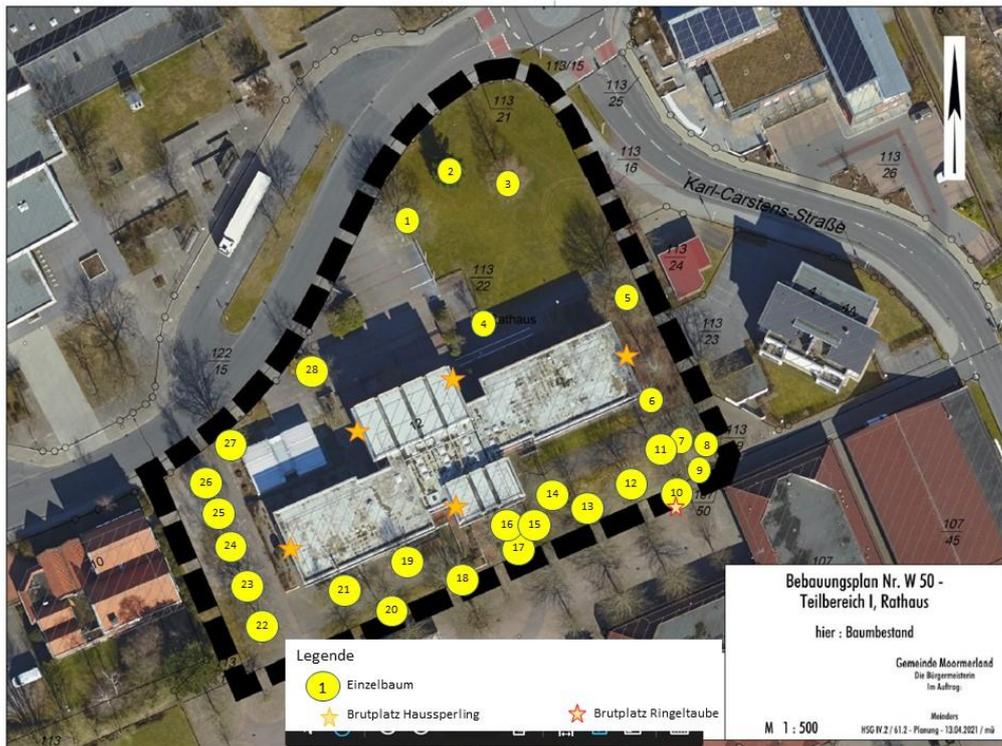
## 2.0 UNTERSUCHUNGSGEBIET

Das Untersuchungsgebiet mit dem eingemessenen Baumbestand ist in Abbildung 1 dargestellt.



## 3.0 METHODISCHE GRUNDLAGEN

Das UG wurde im Rahmen einer Geländebegehung am 20.04.2021 von Pia Handke und Laura Bock begangen. Dabei sind alle dort nachgewiesenen bzw. potenziell möglichen Vogel- und Fledermausarten notiert und alle Lebensräume fotografisch dokumentiert sowie nach Bruthöhlen und Nestern abgesucht worden. Die Potenzialansprache erfolgte aufgrund der vorhandenen Strukturen und eigenen Erfahrungen mit der Fauna solcher Gehölzbestände/Strukturen in Nordwestdeutschland seit 1985. Um die einzelnen Bäume besser beschreiben zu können, wurden die eingemessenen sowie weitere vorhandene Bäume durchnummeriert (siehe Abbildung 2) und im Ergebnisteil tabellarisch beschrieben.



**Abbildung 2: Auf dem Gelände des Rathauses Moormerland erfasste Bäume und Brutplätze von Haussperling und Ringeltaube (vgl. auch Tabelle 1)**

## 4.0 ERGEBNISSE

### 4.1 Biotoptypen

Im Bereich des UG dominieren folgende Biotoptypen (in Klammern Nummern der Fotos lt. Anlage):

- Einzelbäume (siehe Abbildung 1; Fotos 1-13)
- Große Rasenflächen (Fotos 1, 2, 8 10)
- Strukturarme Ziergehölze; u.a. Kartoffelrose, Hartriegel, Falsche Johannisbeere, Berberitze, Spiraea, Cotoneaster, Liguster, Felsenbirne (Fotos 3, 5, 6, 7, 11)
- Versiegelte Flächen (Fotos 2, 3, 4)
- Gebäude mit Betonverschalung; unterhalb der umlaufenden Betonverschalung verläuft eine ca. 8 cm breite Spalte, die Nistmöglichkeiten für Brutvögel und potenzielle Fledermausquartiere darstellen (Fotos 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9, 10, 13-17)

### 4.2 Brutvögel

Die begutachteten Bäume sind in Tabelle 1 zusammengestellt. Dort werden auch Hinweise zur Baumart, zum geschätzten Durchmesser und zum Vorkommen von Nestern oder Höhlen gegeben.

Unterhalb der das gesamte Rathaus umlaufenden Betonverschalung brüten mind. 5 Paare Haussperlinge (Rote Liste Niedersachsen Vorwarnliste). Auf Baum Nr. 10 nistet ein Paar Ringeltauben und auf Baum Nr. 18 befindet sich ein leeres Ringeltaubennest. Rotkehlchen, Amsel, Zilpzalp, Blaumeise, Kohlmeise, Buchfink und Grünfink wurden im UG nachgewiesen und könnten dort auch brüten.

Nahrungsgast war der Grünspecht.

Aufgrund der Geländestrukturen sind weitere Brutvogelarten wie Heckenbraunelle, Zaunkönig, Mönchsgrasmücke, Hausrotschwanz und Singdrossel zu erwarten.

**Tabelle 1: Auf dem Gelände des Rathauses Moormerland erfasste Bäume mit Angaben zu Baumart und Vorkommen von Nestern und Höhlen**

Nr.	Art	Stammdurchmesser ca. (cm)	Nest	Höhle
1	Eiche	30	-	-
2	Nadelbaum	>30	-	-
3	Sumpfyzypresse	30	-	-
4	Magnolie	20	-	-
5	Eiche	40	-	-
6	Birke	30	-	-
7	Hainbuche	20-25	-	-
8	Hainbuche	20-25	-	-
9	Hainbuche	20-25	-	-
10	Platane	30	besetzt; Ringeltaube	-
11	Birke	30-40	-	-
12	Platane	40	-	-
13	Ahorn	30	-	-
14	Eiche	30	-	-
15	Ahorn	30	-	-
16	Robinie	40	-	-
17	Robinie	30	-	-
18	Robinie	30	leeres Ringeltaubennest	-
19	Birke	40	-	-
20	Robinie	30	-	-
21	Birke	25	-	-
22	Eiche	40	-	-
23	Eiche	20	-	-
24	Birke	30	-	-
25	Birke	15-20	-	-
26	Birke	15-20	-	-
27	Eiche	50	-	-
28	Eiche	30	-	-

### 4.3 Fledermäuse

Die begutachteten Bäume bieten aufgrund von fehlenden Höhlen und Spalten kein Quartierpotenzial für Fledermäuse. Rund um das Gebäude konnten keine Kotspuren gefunden werden, die ein Fledermausvorkommen bestätigen. Jedoch lässt sich Letzteres dadurch nicht automatisch ausschließen. Die Spalte entlang der Betonverschalung bietet Quartierpotenzial für gebäude- und spaltenbewohnende Arten wie Großen Abendsegler, Zweifarbflodermäus, Rauhautflodermäus, Breitflügel-flodermäus und Zwergflodermäus sowie für die Teichflodermäus.

### 5.0 FAZIT

Der begutachtete Baumbestand auf dem Gelände des Rathauses Moormerland hat keine Bedeutung für höhlenbrütende und gefährdete Vogelarten. Hier wurden ein besetztes und ein unbesetztes Ringeltaubennest gefunden.

In der umlaufenden Verschalung des Rathauses brüteten mind. 5 Paare des auf der Vorwarnliste der Roten Liste Niedersachsen stehenden Haussperlings. Sofern das Gebäude abgerissen werden soll oder bauliche Maßnahmen an der existierenden Verschalung durchgeführt werden sollen, ist mit dem Verlust der festgestellten Brutstätten des Haussperlings zu rechnen. In diesem Fall wären entsprechende geeignete Ersatzquartiere (bspw. Sperlingskoloniehaus) an dem bestehenden Gebäude oder dem neu geplanten Gebäude anzubringen.

Um sicher nachzuweisen, ob Fledermäuse die Verschalung als Quartier nutzen, sollte im Falle eines geplanten Gebäudeabrisses bzw. bei geplanten baulichen Maßnahmen an der Außenfassade eine Ausflugszählung durch mindestens zwei Personen stattfinden.

**Anlage**

Fotodokumentation

	
<p>1 Rathaus, Vorderansicht m. Rasenfläche und Sumpfpypresse</p>	<p>2 Rathaus, Vorderansicht m. Rasenfläche und Versiegelung</p>
	
<p>3 Rathaus, Vorderansicht m. Versiegelung u. Ziergehölzen</p>	<p>4 Rathaus, Vorderansicht m. Versiegelung u. Ziergehölzen</p>
	
<p>5 Ziergehölze</p>	<p>6 Ziergehölze</p>



7 Ziergehölze Ostseite



8 Hainbuchen mit Ringeltaubennest, Südseite



9 Südseite



10 Südseite



11 Ziergehölze Südseite



12 Westseite



13 Gebäude- Westseite



14 umlaufende Verschalung



15 umlaufende Verschalung



16 umlaufende Verschalung mit 8 cm



17 Nest eines Haussperlings zwischen Verschalung und Betonplatte