

Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG (TEIL I) ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. J 12 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG GEMÄß § 84 ABS. 3 NBAUO

ORTSCHAFT JHERINGSFEHN

VORENTWURF

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: PAPENBURG, APRIL 2024

| INHALTSÜBERSICHT | SEITE |
|---|-------|
| 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG | 4 |
| 2.0 RAHMENBEDINGUNGEN | 5 |
| 2.1 KARTENMATERIAL..... | 5 |
| 2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH..... | 5 |
| 2.3 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND NUTZUNGSSTRUKTUR | 5 |
| 3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE | 5 |
| 3.1 LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP)..... | 5 |
| 3.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP 2006) | 6 |
| 3.3 BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSERSCHUTZ (BRPH) | 7 |
| 3.4 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG..... | 7 |
| 3.5 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG | 7 |
| 3.6 STÄDTEBAULICHE ERFORDERLICHKEIT DES PLANVORHABENS | 8 |
| 4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE | 8 |
| 4.1 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT | 8 |
| 4.2 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES | 11 |
| 4.2.1 VERKEHRSEMISSIONEN..... | 11 |
| 4.2.2 LÄRMEMISSIONEN FEUERWACHE | 11 |
| 4.3 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT | 12 |
| 4.4 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES..... | 14 |
| 4.5 ALTABLAGERUNGEN | 14 |
| 4.6 BELANGE DES ABFALLRECHTS | 15 |
| 4.7 LEITUNGEN | 15 |
| 4.8 KAMPFMITTEL | 16 |
| 4.9 KLIMASCHUTZ | 16 |

| | | |
|-------|--|----|
| 5.0 | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES | 17 |
| 5.1 | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | 17 |
| 5.2 | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | 17 |
| 5.2.1 | ALLGEMEINES WOHNGEBIET | 17 |
| 5.2.2 | FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF | 18 |
| 5.3 | BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN..... | 18 |
| 5.4 | VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BAUGB)..... | 19 |
| 5.5 | HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 UND ABS. 6 BAUGB) | 19 |
| 5.6 | GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BAUGB) | 20 |
| 5.7 | TEXTLICHE FESTSETZUNGEN | 20 |
| 5.8 | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 ABS. 3 NBAUO..... | 23 |
| 5.9 | HINWEISE | 24 |
| 6.0 | VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR | 27 |
| 6.1 | VERKEHRERSCHLIEßUNG | 27 |
| 6.2 | GAS- UND STROMVERSORGUNG | 27 |
| 6.3 | SCHMUTZ- UND ABWASSERENTSORGUNG | 27 |
| 6.4 | WASSERVERSORGUNG | 27 |
| 6.5 | ABFALLBESEITIGUNG | 27 |
| 6.6 | OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG | 27 |
| 6.7 | FERNMELDETECHNISCHE VERSORGUNG | 27 |
| 6.8 | SONDERABFÄLLE..... | 27 |
| 6.9 | BRANDSCHUTZ..... | 27 |
| 7.0 | FLÄCHENBILANZ | 28 |
| 8.0 | VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE | 29 |
| 8.1 | PLANVERFASSER | 29 |

TEIL II DER BEGRÜNDUNG

UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. J 12 NEBST BIOTOPTYPENKARTE

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | | |
|---------|--|----|
| ABB. 1: | ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, OHNE MAßSTAB (NLSTBV 2022) | 30 |
| ABB. 2: | LUFTBILD MIT GELTUNGSBEREICH (UNMAßSTÄBLICH) (NLSTBV 2022) | 31 |
| ABB. 3: | AUSZUG REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP 2006)..... | 31 |
| ABB. 4: | AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999 EINSCHLIEßLICH RECHTSWIRKSAMER ÄNDERUNGEN, OHNE MAßSTAB | 32 |
| ABB. 5: | AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999 EINSCHLIEßLICH RECHTSWIRKSAMER ÄNDERUNGEN MIT 42. ÄNDERUNG DES FNP, OHNE MAßSTAB..... | 33 |
| ABB. 6: | LAGEPLAN BERECHNUNG FEUERWEHR, OHNE MAßSTAB | 34 |
| ABB. 7: | ZUSÄTZLICHE INANSPRUCHNAHME DES FLURSTÜCKS 180/75 DURCH DIE ERW. DES RRB..... | 34 |

ANHANG

- Lärmschutzgutachten zum Neubau einer Feuerwehr im Bereich der Westerwieke in 26802 Jheringsfehn, Büro für Lärmschutz A. Jacobs, Papenburg, Stand 01.03.2023
- Unterlagen zur Wasserrechtlichen Erlaubnis und Plangenehmigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in die örtliche Vorflut und die Erweiterung eines bestehenden Regenrückhaltebeckens im Zuge der Erschließung des B-Plan Gebietes Nr. J 12 in der Ortschaft Jheringsfehn, Gemeinde Moormerland; Landkreis Leer, Wessels und Grünefeld Ingenieurberatung, Garrel, Stand September 2023
- Geotechnischer Bericht, Projekt: 6618-2023, Erschließung des Bebauungsplanes Nr. J12 „Jheringsfehn“ in Moormerland, M&O I Büro für Geowissenschaften, Spelle, Stand 16.01.2024
- Zeitzeugenbefragung

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 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 Bebauungsplan Nr. J 12 der Gemeinde Moormerland ergibt sich aus den Planungsabsichten der Gemeinde zur Ausweisung einer Fläche zur Errichtung eines Feuerwehrhauses (Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“), sowie die südliche Erweiterung der als Satzung beschlossenen Fläche des Bebauungsplans Nr. J 9 zur Nutzung als Allgemeines Wohnbaugebiet (WA) gem. § 6 BauNVO (s Abb. 1: Lage im Raum (unmaßstäblich) (NLSTBV 2022).

Das Baugebiet Nr. J 9, welches unmittelbar im Norden anschließt, ist vollständig bebaut und der Endausbau der Erschließungsanlagen ist abgeschlossen. Entsprechend aktuellen Nachfragen nach Baugrundstücken im Ortsteil Jheringsfehn, plant die Gemeinde Moormerland eine südliche Erweiterung des vorhandenen Baugebietes. Aufgrund sowohl seit Jahren steigender Bevölkerungszahlen im Gemeindegebiet und gleichzeitig steigendem Wohnraumbedarf pro Person als auch einer stetigen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Moormerland, ist die Bereitstellung von weiteren Baugrundstücken erforderlich.

Die Gemeinde Moormerland hat sich in den letzten Jahren zu einer attraktiven und „wachsenden“ Gemeinde besonders auch für junge Familien entwickelt. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen durch die in der Vergangenheit ausgewiesenen Baugebiete möglich geworden. Damit dieser Trend sich weiter fortsetzt, ist es erforderlich, weitere Baumöglichkeiten zu schaffen.

Auch wenn sich aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage und Zinspolitik der Bedarf an Wohnbaugrundstücken verringern sollte, stellt das vorliegende Baugebiet eine zukunftsorientierte Alternative zu den bestehenden Baugebieten dar. Auch kann im Rahmen der Erschließung und der Einstellung von besonderen örtlichen Bauvorschriften auf die geänderte energetische Situation im Bausektor reagiert werden.

Aufgrund der Struktur der geplanten Erschließungsanlagen ist es möglich das Plangebiet in mehreren Bauabschnitten, entsprechend dem Bedarf, zu bebauen.

Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Möglichkeit zu einer kurzfristigen Reaktion auf spezielle Bedürfnisse des Wohnungsbaus, möchte die Gemeinde das vorliegende Plangebiet in einem Verfahren als Wohnbauflächen überplanen. Eine Aufteilung in mehrere kleine Einzelbebauungspläne würde die Gemeinde in ihrer Handlungs- und Gestaltungsfreiheit einschränken.

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.

Mit der Planung werden insbesondere die nachfolgend aufgeführten Vorgaben und Belange des § 1 BauGB verfolgt und umgesetzt:

- gem. Abs. 6 Nr. 1 sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- gem. Abs. 6 Nr. 2 sind die Wohnbedürfnisse, 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 Bevölkerungsstruktur,

zu berücksichtigen.

Zusätzlich war bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans eine Fläche zur Errichtung eines Feuerwehrstandortes zu berücksichtigen.

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. J 12 erfolgt das Verfahren zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Moormerland.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. J 12 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 Abs. 1 und § 4 Abs. 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 12 liegt im nordöstlichen Teil des Gemeindegebietes der Gemeinde Moormerland im Ortsteil Jheringsfehn.

Das Plangebiet wird im Norden durch Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. J 9 und im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen, im Westen durch den Kanalseitengraben und im Osten durch die Gemeindestraße „Westerwieke“ begrenzt (Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich (unmaßstäblich) (NLSTBV 2022)).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 60.500 m².

2.3 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Das Umfeld des Plangebietes ist durch eine gemischte Nutzung aus vorhandener Wohnbebauung (östlicher Teilbereich) und landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Der festgesetzte Geltungsbereich umfasst landwirtschaftlich genutzte Grünland und Ackerflächen mit teilweise Gehölzbestand im Bereich der die Flächen teilenden Entwässerungsmulden (Gruppen) (s. Biotoptypenkarte). Die äußere bzw. überörtliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung an die östlich des Geltungsbereichs verlaufende Straße Westerwieke (Kreisstraße 57).

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. Das Planungsziel, ein geeignetes Umfeld zur Erweiterung von Wohnbaunutzung zu bieten, stimmt somit mit den landesplanerischen Zielvorgaben überein. Die Planung eines Standortes für die Feuerwehr dient dem Gemeinwohl und festigt die vorhandenen Nutzungsstrukturen auch hinsichtlich zukünftiger Erweiterungen.

3.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP 2006)

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer wird die Gemeinde Moormerland als Grundzentrum festgelegt. Dazu zählen der Hauptort Warsingsfehn sowie die Orte Neermoor und Veenhusen. Das Grundzentrum umfasst demnach in der Gemeinde Moormerland mehrere Ortschaften, deren Siedlungsstrukturen ineinander übergehen bzw. nah beieinanderliegen. Grundzentren dienen der Versorgung des allgemeinen täglichen Bedarfs. Die Gemeinde ist darüber hinaus als „Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung“ aufgenommen worden. Die natürliche Eignung der umgebenden Landschaft für Erholung und Freizeit, die Umweltqualität, eine ausreichende Erholungsinfrastruktur und kulturelle Angebote sind hier vorhanden. Diese Qualitäten sind zu sichern und weiterzuentwickeln. Der Geltungsbereich liegt gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2006 (RROP 2006) für den Landkreis Leer in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktion der Landwirtschaft (RROP 2006 Ziff. 4.2).

Der dargestellte Geltungsbereich umfasst landwirtschaftlich genutzte Grünland und Ackerflächen mit teilweise Gehölzbestand im Bereich der die Flächen teilenden Entwässerungsmulden (Gruppen), sowie vorhandener Wohnbebauung. Die für eine Wohnbaunutzung bzw. für einen Feuerwehrstandort vorgesehen Flächen sind für die landwirtschaftliche Nutzung entbehrlich und werden zur Sicherung des landwirtschaftlichen Standortes nicht benötigt (s. Abb. 4 und Abb. 5).

Aktuell wird das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer neu aufgestellt. Bis zum Erreichen der Rechtskraft des neuen RROP behält der RROP 2006 weiterhin seine Gültigkeit. An dieser Stelle wird auf die wesentlichen Änderungen zum Bereich dieser Bauleitplanung, die sich aus dem Entwurf des RROP mit Stand 09/2023 ergeben, kurz eingegangen. Gemäß dem Entwurf ist der Geltungsbereich als Bereich mit vorhandener Bebauung / als bauleitplanerisch gesicherter Bereich bzw. ohne Darstellung versehen. Die Lage im „Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft“ entfällt. Er wird jedoch zukünftig durch ein „Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung“ (3.2.3 02 bzw. gem. Anlage 1.3 „Erholung“) überlagert. Die südöstlich verlaufende K57 wird weiterhin als „Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung“ (4.1.3 01) überlagert durch ein „Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg“ (Radfahren) (3.2.3 04 bzw. Anlage 1.3 „Erholung“) dargestellt. Es kann herausgestellt werden, dass sich der Geltungsbereich im Zusammenhang mit dem „Schutz kultureller Güter“ zukünftig nicht mehr im „Vorranggebiet Kulturelles Sachgut“ (3.1.5 01 bzw. Anlage 1.6 „Kulturelles Sachgut“) liegt und somit nicht mehr der „Fehnsiedlung Jheringsfehn“ zugeordnet ist, an der sie dann nordwestlich angrenzen wird. In der Begründung zum Entwurf des RROP 2023 wird gesondert herausgestellt, dass eine wohnbauliche Entwicklung zur Eigenentwicklung im Ortsteil Jheringsfehn den Zielen der Raumordnung entsprechen kann.

3.3 BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSERSCHUTZ (BRPH)

Im September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) in Kraft getreten. Der BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Das Plangebiet befindet sich zwar nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes, es liegt jedoch vollumfänglich in einem Überflutungsgebiet mit zu erwartenden signifikanten Schäden für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem; Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG, Höhen im Geltungsbereich liegen bei ca. 1,5 bis 2,5 m NHN). Hierauf wird gesondert hingewiesen. Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von rund 8,75 km Luftlinie binnenseits zum Deich (Ems / Dollart). Die Freihaltung von Flächen für die Verstärkung von Hochwasserschutzmaßnahmen ist hier somit nicht erforderlich. Die Häufigkeit von Starkregenereignissen nimmt bedingt durch den Klimawandel zu, so dass der Vor-Ort-Versickerung, der Rückhaltung und geordneten Ableitung von Regenwasser eine zunehmende Bedeutung zukommt.

3.4 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland ist der überwiegende Teilbereich als

- Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

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

Im Rahmen der parallel zum vorliegenden Bebauungsplan aufgestellten 42. Flächennutzungsplanänderung, wird der südliche Streifen das Plangebiet um den nachfolgenden Bereich ergänzt als:

- Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Darüber hinaus wird der Flächenanteil, der für die Realisierung des Bauvorhabens zum neuen Feuerwehrhaus benötigt wird, als

- Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“

dargestellt (siehe ebenfalls Abb. 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1999 einschließlich rechtswirksamer Änderungen mit 42. Änderung des FNP, ohne Maßstab).

Somit kann der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. J 12 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Hierzu ist jedoch eine Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 DVO-BauGB erforderlich.

3.5 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-.

Parallel zur Gemeindestraße „Westerwieke“ bestehen für die erste Bauzeile die Festsetzungen der Bebauungsplanes Nr. J 4 (Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3, Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,4, max. ein Vollgeschoss / ein zusätzliches Vollgeschoss ist nur als ausgebautes Dachgeschoss zulässig (+ID), offene Bauweise (o), zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED)). Zudem gelten die nachfolgenden textlichen Festsetzungen:

§ 1 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in einem Abstand bis 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht errichtet werden.

§ 2 Werden Gebäude von der Baugrenze durchschnitten, so ist diese Baugrenze nur bei erheblichen Um- und Erweiterungsbauten einzuhalten, geringfügige Reparatur- und Umbauarbeiten können ohne Rücksicht auf die Baugrenze durchgeführt werden.

§ 3 Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Baum ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in Verbindung mit § 156 Abs. 1 Nr. 3a BBauG zu erhalten.

§ 4 Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe $\geq 0,80$ m über Fahrbahn freizuhalten.

3.6 STÄDTEBAULICHE ERFORDERLICHKEIT DES PLANVORHABENS

Mit dem Bebauungsplan Nr. J 12 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung von Wohnbaugrundstücken sowie einen neuen Standort für die Ortsfeuerwehr geschaffen.

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 Abs. 3 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 Abs. 3 BauGB beruft sich die Gemeinde Moormerland entsprechend § 1 Abs. 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 (vgl. Abb. 4).

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Der in das Bundesnaturschutzgesetz eingefügte § 18 (hier insbesondere Abs. 1) regelt das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht unmittelbar und ohne weitere Ausführungen in der Ländergesetzgebung. Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 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 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 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 Umweltbericht (Teil II) zum Bebauungsplan Nr. J 12 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 12.

Die Umweltprüfung ist in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie ist ein unselbstständiger Teil des Bauleitplanverfahrens. Das Prüfprogramm wird in § 2 Abs. 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 in Form einer Biotoptypenkarte dem Umweltbericht beigelegt. Diese Einstufung bildet die Grundlage, im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans, für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

Eingriffsregelung

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandwertes von 97.869 WE und des Planungswertes von 31.690 WE geht ein Kompensationsdefizit von ca. 66.179 WE hervor.

Als Kompensationsfläche wird das Flurstück 20 (Gemeinde Moormerland, Gemarkung Boekzetelerfehn, Flur 7, Gesamtgröße = 52.200 m²) südlich angrenzend an das Naturschutzgebiet „Boekzeteler Meer“ bereitgestellt. Die Lage der Kompensationsfläche kann dem Umweltbericht entnommen werden. Zur Kompensation des Eingriffsdefizites in Höhe von 66.179 WE wird von dieser Fläche der entsprechende Anteil eines intensiv genutzten Grünlandes in Größe von ca. 4,412 ha in ein extensiv genutztes Grünland überführt (Aufwertung von 2,0 WE/m² auf 3,5 WE/m²). Details zur Eingriffsberechnung sowie zur Kompensationsfläche sind im Umweltbericht (Teil II der Begründung) enthalten.

Natura-2000 Gebiete

Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen. Das nächste Natura 2000- Gebiet befindet sich nördlich der Änderungsfläche in ca. 2,57 km Entfernung. Es handelt sich hierbei um die sich überlagernden Bereich des Vogelschutzgebietes V07 „Fentjer Tief“ und des FFH-Gebietes Nr. 5 „Fentjer Tief und Umgebung“. Durch das Naturschutzgebiet (NSG WE 00209) „Fentjer Tief und Umgebung Süd“ und das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet (LSG LER 00022) wurden die Natura 2000-Gebiete in nationales Recht überführt bzw. gesichert. Neben den am nächsten zum Änderungsbereich gelegenen Natura 2000-Gebieten sei an dieser Stelle noch auf das südlich gelegene Naturschutzgebiet (NSG WE 00103) „Veenhuser Königsmoor“ hingewiesen, dass in ca. 2,89 km Entfernung zu finden ist.

Artenschutz

Zudem wird im Umweltbericht herausgestellt, dass es unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen zu keinen erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel und Fledermäuse kommt. In diesem Zusammenhang sei zudem auf das bereits bestehende Baurecht durch den Ursprungsbebauungsplan verwiesen.

- Vermeidungsmaßnahme V1: Potenziell notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Der potenziell notwendige Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen.
- Vermeidungsmaßnahme V4: Vor möglichen Abriss-, Räumungs- oder Umbauarbeiten sind alle betroffenen Gebäudeabschnitte auf Vorkommen von Arten zu prüfen (Brutvögel, Fledermäuse etc.). Dies kann durch eine ökologische Baubegleitung gewährleistet werden.
- Vermeidungsmaßnahme V5: Die nächtliche Beleuchtung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist fledermaus- / insektenfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.
Die Beleuchtung hat ausschließlich von oben zu erfolgen und muss so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird (Vermeidung unnötiger Lichtausbreitung). Zudem ist die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren (insbesondere Anzahl und Lichtpunkthöhe). Es sind Straßenleuchten mit LED-Technik oder Natriumdampflampen zu verwenden. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur >2700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Leuchten sollten ein abgedichtetes Gehäuse besitzen, um das Eindringen von Tieren zu unterbinden.
- Ausnahmen: Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung der Vermeidungsmaßnahmen V1 und V3 nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

4.2 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

4.2.1 VERKEHRSEMISSIONEN

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.

Östlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 57 (Westerwieke), aufgrund des Abstandes von über 20 m (Grenze Plangebiet – Fahrbahn K 57) und der reduzierten Geschwindigkeit von 70 km/h, ist nach Auffassung der Gemeinde Moormerland keine fachgutachterliche Untersuchung der Verkehrsimmissionen erforderlich. Diese Auffassung wird durch die Untersuchungen und Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung des nördlich an das Plangebiet angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. J 9 gestützt.

Die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der TA-Lärm für die im Plangebiet schützenswerten Nutzungen in Form von Wohnbebauung werden nach dem derzeitigen Kenntnisstand eingehalten.

4.2.2 LÄRMEMISSIONEN FEUERWACHE

Da im Plangebiet ein Standort für eine Feuerwache geplant ist, hat die Gemeinde Moormerland ein Fachgutachten zur Ermittlung der durch den Betrieb dieser Einrichtung erzeugten Lärmimmissionen erstellen lassen.¹

Feuer- und Rettungswachen gelten als Anlagen zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Nach Maßgabe des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW unterliegt für diese Anlagen nur der Normalbetrieb von Feuer- und Rettungswachen (Übung, Ausbildung, Wartung) einer immissionsschutzrechtlichen Beurteilung. Der Normalbetrieb ist somit der Gegenstand dieser schalltechnischen Untersuchung. Zur Beurteilung ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) in der aktuellen Fassung heranzuziehen.

Bezüglich der Lärmthematik sind im Gutachten folgende Szenarien zu betrachten:

1. Übungstätigkeiten und Schulungen sowie ggf. sonstiges
2. Einsatzfahrten (Normalbetrieb)
3. Einsatz des Martinshorns

Hierbei bedarf es einer gerechten Abwägung ob die Lärmimmissionen sozialadäquat sind. Dafür sind die konkreten Einsatzzahlen mit oder ohne Martinshorn zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der Lärmsituation werden daher folgende Immissions-Richtwerte der >TA-Lärm= bzw. DIN 18005 zu Grunde gelegt:

WA-Gebiet (gem. § 4 BauNVO) für IO 1 bis IO 2

$L_{r, \text{Tag}} (06.00-22.00 \text{ Uhr}) = 55 \text{ dB(A)}$

$L_{r, \text{Nacht}} (22.00 - 06.00) = 40 \text{ dB(A)}$

¹ Büro für Lärmschutz Dipl. Ing. A. Jacobs, Papenburg vom 01.03.2023

MI-Gebiet (gem. § 6 BauNVO) für IO 3 bis IO 4

$$L_r, \text{ Tag (06.00-22.00 Uhr)} = 60 \text{ dB(A)}$$

$$L_r, \text{ Nacht (22.00 - 06.00)} = 45 \text{ dB(A)}$$

Für die vorliegende Planung ist die Gebietsnutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) maßgebend. Die im Gutachten aufgeführte Nutzung „Mischgebiet“ (MI) bezieht sich auf die vorhandene Bebauung östlich der Kreisstraße 57 und liegt somit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. J 12. Die Einstellung der Mischgebietsnutzung ist aufgrund der Prüfung der Zulässigkeit des Standortes der Feuerwache im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Betriebserlaubnis erforderlich.

Ergebnis Normalbetrieb der Feuerwehr

Die Berechnungen zeigen, dass die Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten 1 bis 4 tagsüber eingehalten werden. Feuerwehreinsätze unterliegen keiner Nachweispflicht und sind jederzeit zulässig.

Ergebnis Notfalleinsatz nachts der Feuerwehr

Die Berechnungen zeigen, dass die Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten 1 bis 4 nachts eingehalten werden (s. Abb. 6: Lageplan Berechnung Feuerwehr, ohne Maßstab).

Gegen den Neubau der Feuerwehr Jheringsfehn an der Gemeindestraße Westerwieke, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:

1. Die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) sind zu beachten.
2. Die Annahmen unter Pkt. 3.2 und Pkt.3.3 des Gutachtens sind einzuhalten. Die vorgenannten Annahmen betreffen spezifische Angaben im Zusammenhang mit dem Betrieb der Feuerwache. Diese Annahmen werden im vorliegenden Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt, da es sich in diesem Verfahren um eine Angebotsplanung handelt. Durch die Vorgaben und das Gutachten wird sichergestellt, dass im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens der Standort der neuen Feuerwache aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt werden kann.
3. Für den größtmöglichen Schutz der angrenzenden Wohnnachbarschaft, vor allem während der Nacht, wird empfohlen, vom Einsatz des Signalhorns an untergeordneten Verkehrsstraßen in der Umgebung abzusehen, insofern keine entsprechenden Sicherheitsbestimmungen dies voraussetzen.
4. Die Überprüfungen auf die Einsatzfähigkeit des Signalhorns sollten in der Unterstellhalle der Feuerwehr bei geschlossenen Toren und möglichst außerhalb der üblichen Ruhezeiten erfolgen, um so eine negative Lärmbeeinflussung der benachbarten Wohnbebauung zu minimieren.

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 wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden. Gemäß dem WHG-Antrag (Wessels und Grünfeld 2023) kann das Konzept zur Entwässerung des Baugebietes wie folgt beschrieben werden:

„Für die Regenwasserrückhaltung erfolgt die Ableitung in zwei Richtungen. Für das Einzugsgebiet I soll die Ableitung über den Wiekenkanal analog dem Entwässerungssystem aus J 9 erfolgen. Die Ableitung über den Wiekenkanal erfolgt aus bautechnischen Gründen, da eine gesamte Ableitung des Gebietes über das RRB nicht durchführbar ist. Die Ableitung erfolgt über ein Rohr DN 500, welches über ein Schachtbauwerk an den

vorhandenen Durchlass angeschlossen wird. Der vorhandene Durchlass verbindet die Teilstücke des Wiekkanals.

Das Einzugsgebiet II wird über das vorhandene Erdbecken mit Drosseleinrichtung entwässert. Hierbei wird die erste Stauffläche um das erforderliche Volumen vergrößert. Die Einleitung des Regenwassers erfolgt aus dem Seitengraben in das Becken. Für die Einleitung der Regenwassermassen wird eine Zuleitung in den Erweiterungsbereich geschaffen. Die bereits vorhandenen Entwässerungsanlagen Zulauf / Einlauf usw. verbleiben unberührt im Bestand. Lediglich die Drosselöffnung wird um das erforderliche Maß vergrößert.

Die Oberflächenentwässerung des Gebietes erfolgt über Abläufe in Sammelleitungen und dann in den Rückhalteraum des Beckens. Die Beckensohle wird auf 0,00 m NN ausgebildet. Der mittlere Beckenbereich der Erweiterung wird als Tiefwasserzone analog des bestehenden Beckens ausgebildet. Ein dauerhafter Einstau in dem Becken ist zwischen -0,50 m NN und 0,00 m NN vorgesehen. Die Oberkante des Beckens an der niedrigsten Stelle beträgt 1,60 m NN und dient als Obergrenze zur Volumenermittlung. Der Einstau soll maximal bis auf 1,00 m NN stattfinden. Diese Festlegung folgt dem Antrag aus dem Jahr für das Gebiet J 9.

Somit ergibt sich ein Freibord von 0,60 cm zum geplanten Stauziel an der niedrigsten Stelle im Erdbauwerk. Der Zu- und Auslauf des Beckens wird als DN 600 mit einem Böschungstück inklusive Erosionsschutz aus Raubrockenpflaster ausgeführt. Die Böschung wird mit einer Neigung von 1:1,5 angelegt. Die Neigung der Böschung wird wie im Bestand naturnah mit wechselnder Neigung von 1:2 bis 1:6 fortgeführt.“

Die Berechnungsunterlagen zum Entwässerungsantrag (Wessels und Grünefeld 2023) zeigen auf, dass die Sicherstellung der Entwässerung des geplanten Baugebietes durch die geplanten Entwässerungsmaßnahmen / -einrichtungen gewährleistet wird.

Eingriffsbewertung zum (externen) Regenrückhaltebecken

Durch die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens auf dem Flurstück 180/75 (WHG-Antrag für die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in die örtliche Vorflut und die Erweiterung eines bestehenden Regenrückhaltebeckens im Zuge der Erschließung des B-Plan Gebietes Nr. J12 in der Ortschaft Jheringsfehn Gemeinde Moormerland), werden dort 2.215 m² Fläche zusätzlich in Anspruch genommen. Es handelt sich hierbei um den Flächenanteil des erweiterten Regenrückhaltebeckens inkl. umlaufenden Räumstreifen. Dieser Flächenanteil ist in der Abbildung 7 rot dargestellt.

Das Flurstück 180/75, Flur 3, Gemarkung Jheringsfehn mit einer Größe von 5.404 m² ist in seiner Gesamtheit als Kompensationsfläche für Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. J9 der Gemeinde Moormerland festgesetzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. J9 wurde die Kompensationsmaßnahme überarbeitet. Neben einer extensiven Grünlandnutzung sollen Hecken, Einzelgehölz sowie Baumgruppen für eine Aufwertung und Kompensation sorgen.

Der Kompensationsmaßnahme werden 3 WE/m² ($2.215 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WE/m}^2 = 6.645 \text{ WE}$) zugrunde gelegt (entspricht der Bewertung für ein extensiv genutztes Grünland oder einer Anpflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen nach dem Städtetag-Modell (NLT 2013)). Für das Regenrückhaltebecken als unversiegeltes, jedoch technisch geprägtes und regelmäßig unterhaltenes Sickerbecken inkl. dem umlaufenden Unterhaltungstreifen wird 1 WE/m² ($2.215 \text{ m}^2 \times 1 \text{ WE/m}^2 = 2.215 \text{ WE}$) zugrunde gelegt. Aus dieser Bilanzierung ergibt sich eine Differenz von 4.430 WE.

Diese Differenz kann ebenfalls auf der dem Bebauungsplan Nr. J12 zugrunde gelegten Kompensationsfläche (siehe oben) untergebracht werden. Somit verbleiben dann noch 7.690 Werteeinheiten für weitere Planungen auf dem Flurstück 20 (Gemeinde Moormerland, Gemarkung Boekzetelerfehn, Flur 7).

4.4 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

Für den Geltungsbereich sind bisher keine Bodenfunde oder Kulturdenkmale bekannt. Das am nächsten zum Geltungsbereich liegende Kulturdenkmal befindet sich ca. 475 m nördlich des Geltungsbereiches und liegt an der Gemeindestraße „Pappelstraße“. Es handelt sich um die ev.-luth. Johanneskirche (Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG mit der Objekt-ID 35714456, Objekt-Nr. 89).

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941/1799-33, als verantwortliche Stelle unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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.“

4.5 ALTABLAGERUNGEN

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und möglicherweise geplanten Geländeabtragungen oder -erhöhungen nachzuweisen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 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. Auch über das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) sind über die Themenkarte „Altlasten“ (Altablagerungen, Rüstungsalastlasten und Schlammgrubenverdachtsflächen) für den Geltungsbereich oder direkt angrenzende Bereiche keine entsprechenden Punkte vermerkt. Ein Rückschluss auf Altstandorte (z.B. ehemals gewerblich oder militärisch genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) ist jedoch aufgrund dieser Ermittlungen nicht abschließend möglich. 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.

Gemäß Aussagen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2024) bzw. den Darstellungen der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50 (1:50.000) handelt es sich im Plangebiet im Wesentlichen um den Bodentyp „mittlerer Podsol (P3). Am südlichen und östlichen Randlich findet sich „Mittlerer Gley-Podsol“ (G-P3) und im parallel zum Kanalseitengraben reicht ein „Tiefer Podsol-Gley“ (P-G4) in den Geltungsbereich hinein. Suchräume für schutzwürdige Böden und sulfatsaure Böden werden für den

gesamten Planbereich und seine Umgebung nicht angezeigt. Über die Themenkarte „Altlasten“ werden für den Geltungsbereich ebenfalls keine Daten / Funde angezeigt.

Bis auf die Bauzeile parallel zur Gemeindestraße „Westerwieke“ wurde der Geltungsbereich landwirtschaftlich genutzt. Zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung wurden Entwässerungsgräbern / Gruppen angelegt. Die landwirtschaftliche Nutzung (überwiegend als Wiese und Weide) wird in der Preußischen Landesaufnahme von 1877-1915 (hrsg. vom Reichsamt für Landesaufnahme, Berlin, Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, LGLN) belegt (Stand: 1891). Vereinzelt sind Häuser und Höfe entlang der Straßenachsen und insbesondere entlang der damals bereits angelegten Kanäle vorhanden. Diese Entwicklung ist auch in der Luftbildaufnahme von 1980 und der Karte über die Gemarkungsgrenzen Ostfrieslands 1877-1915 verzeichnet. Auch ein Zeitzeuge hat zu Protokoll gegeben, dass gewerbliche oder sonstige Vorhaben, die den Verdacht auf z.B. Altlasten erhitzen, ihm nicht bekannt seien. Dieser Zeitzeuge ist seit 1978 bei der Gemeinde Moormerland angestellt und ist in Moormerland aufgewachsen.

Der Gemeinde sind keine Verdachtsmomente auf Altlasten bekannt. Grundsätzlich handelt es sich um einen baulich bereits vorgeprägten Bereich, in dem durch die Bebauungsplanänderung die städtebauliche Neuordnung und das Nachverdichtungspotenzial planungsrechtlich vorbereitet werden. Durch die getätigten Nachermittlungen wird den Belangen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Rahmen der Bauleitplanung entsprochen.

4.6 BELANGE DES ABFALLRECHTS

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).

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 den Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

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 M20 (Mitteilung der Ländereinigungs- und Abfallwirtschaftsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“).

4.7 LEITUNGEN

Durch den Geltungsbereich verläuft die Netzanbindung des Windparks Firrel. Sie wurde nachrichtlich als unterirdische Hauptversorgungsleitung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) in den Planteil aufgenommen. Im

überwiegenden Teil des Geltungsbereiches verläuft die vorgenannte Leitung im Bereich der Straßenverkehrsflächen. Im Bereich der Baugrundstücke wurde der Leitungsverlauf ergänzend mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Leitungsbetreibers / -eigentümers belegt.

4.8 KAMPFMITTEL

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 25.05.2023 wurde mitgeteilt, dass die derzeit vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet wurden. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet und somit kein Handlungsbedarf herausgestellt.

In die Bauleitplanunterlagen wird darüber hinaus folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Kampfmittelbeseitigungsdienst - in Hannover, die örtliche Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Gemeinde Moormerland zu benachrichtigen.“

4.9 KLIMASCHUTZ

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung und die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Im Rahmen des vorliegenden vhb. Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine südliche Ausrichtung der Baugrundstücke ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Hierdurch wird die Nutzung erneuerbarer Energien deutlich verbessert und ein besonderer Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Klimaanpassung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB geleistet. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) ist am 1. November 2021 außer Kraft getreten und wurde durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ersetzt. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen. In diesem Zusammenhang wird neben den vorgenannten Gesetzen und Verordnungen insbesondere auf § 32a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) verwiesen.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im rechtswirksamen bzw. im parallel aufgestellten Flächennutzungsplan (inkl. 42. Änderung) der Gemeinde Moormerland ist der Planbereich als

- Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und als
- Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ 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.
- Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“; diese Fläche dient der Unterbringung einer Feuerwache mit den erforderlichen Anlagen und Einrichtungen.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

5.2.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO definiert. Die GRZ wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) mit 0,4 festgesetzt. Hierdurch soll die effektive bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke sichergestellt werden.

Zudem wird das Maß der baulichen Nutzungen über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO geregelt und für das WA mit max. ein Vollgeschoss in Anlehnung an den nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. J 9 festgesetzt. Da nur ein Vollgeschoss festgesetzt wird, kann auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet werden.

Zur weitergehenden Steuerung der baulichen wird die zulässige Firsthöhe (FH) gem. § 16 Abs. 2 BauNVO angegeben in Abhängigkeit zur Dachneigung festgesetzt. Entsprechend der ortsüblichen Gebäudehöhen und in Anlehnung an den nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. J 9 wird innerhalb des WA eine maximal zulässige Firsthöhe von $FH = 9,0$ m ausgewiesen. Bei einer Dachneigung $< 30^\circ$ ist innerhalb des WA daneben nur Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von $(FH = 7,0$ m) zulässig. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 ist hierbei zu beachten. Um einen verträglichen Übergang zwischen den vorhandenen örtlichen Strukturen und der planungsrechtlich vorbereiteten Bebauung zu schaffen, wird in allen Baugebieten die maximal zulässige Sockelhöhe mit $OKFF = 0,4$ m bestimmt.

Bei den Höhenfestsetzungen sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO) maßgeblich. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante. Bezüglich der Sockelhöhe (OKFF) gilt die Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoss als oberer Bezugspunkt.

Im WA1 (überwiegender Geltungsbereiche) sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis 5 BauNVO und im WA2 (überplanter Teilbereich aus dem Bebauungsplan Nr. J 4) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3) sowie Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der festgesetzten Bauflächen und angrenzenden Nutzungen / Bebauungspläne und hätten negative, strukturschädigende Auswirkungen auf den vorherrschenden Gebietscharakter. Vorrangiges Ziel ist die Schaffung von Wohnraum. Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO, die in ihrer Größe der Hauptnutzung räumlich untergeordnet sind, können ausnahmsweise innerhalb des WA zugelassen werden.

5.2.2 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

Für den Bereich der „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr““ wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Hierdurch wird dem Raumbedarf des zukünftigen Gebäudes im Verhältnis zum Baugrundstück ausreichend Rechnung getragen.

In Anlehnung an die Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet, wird in diesem Bereich zulässige Gebäudehöhe für bauliche Anlagen unter Berücksichtigung des geplanten Baukörpers auf 9,0 m festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II Vollgeschoss begrenzt.

5.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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 Abs. 2 BauNVO) zu errichten. Die Gebäudelänge der zulässigen Gebäude darf höchstens 16 m betragen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO). Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung. Garagen gem. § 12 Bau-NVO und

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. Hierdurch wird eine unverträgliche Verdichtung des städtebaulich geprägten Siedlungsbereiches durch überdimensionierte Baukörper vermieden.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO definiert. Dies erfolgt mit dem Ziel der Schaffung eines ausreichend großen Entwicklungsspielraumes für eine Bebauung unter gleichzeitiger Bewahrung der bestehenden Siedlungsstruktur innerhalb des Plangebietes. Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete werden diese mit mind. 3,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie bzw. angrenzenden Flurstücken definiert. Zum Kanalseitengraben wird unter Berücksichtigung des Räumstreifens ein Abstand von mind. 8,0 m zur Böschungsoberkante eingestellt.

Um eine einheitliche, durchgängige Gebäudeflucht sicherzustellen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die den Straßenverkehrsflächen zugewandt sind (parallel zur Straßenbegrenzungslinie), Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den für Einzel- und Doppelhausbebauung (ED) ausgewiesenen Bereichen maximal 1 Wohnung pro Gebäude zulässig. Bei den Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da sie einen eigenständig nutzbaren Gebäudeteil darstellt.

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.

5.4 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BAUGB)

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Westerwieke“ mit Anschlussbereich an die Kreisstraße 57 (Westerwieke). Die innere Erschließung erfolgt durch ausreichend dimensionierte Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 10 m (Planstraße A) bzw. 8,0 m (Planstraßen B bis D) in Form von Ringerschließungen. Der nördliche Ring bindet über einen abzweigenden Ast an die Sebastian-Eberhard-Straße an. Im Zusammenhang mit einer Erweiterungsoption in südlicher Richtung, wird in diesem Bereich ein ergänzender Ast in Richtung der Flurstückgrenze des Flurstücks 27/6 geführt (Gemarkung Jheringsfehn, Flur 4). Ergänzend werden zwei Anbindungen für die schwächeren Verkehrsteilnehmer in Form von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ festgesetzt, um zusätzliche Anbindungspunkte abseits der Hauptachsen anzubieten.

Südwestlich des Flurstückes 12/72 (Gemarkung Jheringsfehn, Flur 4) wird ein unbefestigter Grünstreifen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dieser dient im Besonderen zur Aufnahme des Regenwasserkanals (DN600), über den ein Teil des im Geltungsbereich anfallenden Regenwasser dem nordwestlich befindlichen Regenrückhaltebecken zugeführt wird. Ergänzend wird der Abschnitt mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsbetreibers / -eigentümers belegt.

5.5 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 UND ABS. 6 BAUGB)

Durch den Geltungsbereich verläuft die Netzanbindung des Windparks Firrel. Sie wurde nachrichtlich als unterirdische Hauptversorgungsleitung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) in den Planteil aufgenommen. Im s

Geltungsbereiches verläuft die vorgenannte Leitung im Bereich der Straßenverkehrsflächen bzw. einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

5.6 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BAUGB)

Parallel zum Kanalseitengraben wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ (RS) zur Unterhaltung des vorgenannten Grabenabschnittes festgesetzt.

Am Nordwestlichen Rand, zwischen Kanalseitengraben und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. J 9 wird ein Grünstreifen überlagert mit einer Fläche zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Der im vorgenannten Bebauungsplan festgesetzte Pflanzstreifen wird parallel zur Geltungsbereichsgrenze dieser Bauleitplanung bis zum Kanalseitengraben weitergeführt. Die Pflanzung ist entsprechend der textlichen Festsetzung in § 4 unter 4.2 herzustellen.

5.7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 sowie Vorhaben im Sinne des § 60 Abs. 1 NBauO i.V.m. dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 nicht zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind hiervon ausgenommen und somit zulässig.

1.2 In den Bereichen, wo der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze größer als 5,0 m ist, kann der Abstand, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, bis auf 5,0 m reduziert werden.

1.3 In dem Bereich, wo gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1.1 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege ausgewiesen sind, ist eine Bebauung zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze unter Beachtung von 1.2 zulässig.

1.4 In den seitlich und rückwärtig gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Ausnahme des 8,0 m Abstandsbereiches zum Kanalseitengraben sind Garagen und offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 sowie Vorhaben im Sinne des § 60 Abs. 1 NBauO i.V.m. dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 zulässig.

§ 2 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (WA) MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

2.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) nicht zulässig. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind somit:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 der BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten (WA2) nicht zulässig. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind somit:

- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2.3 Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) gilt, dass Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO, die in ihrer Größe der Hauptnutzung räumlich untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden können.

§ 3 EINZEL- UND DOPPELHAUSBEBAUUNG (ED)

3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind in den für Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesenen Bereichen maximal 1 Wohnung pro Gebäude zulässig. Bei den Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da sie einen eigenständig nutzbaren Gebäudeteil darstellt.

3.2 In den für Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesenen Bereichen wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichende Bauweise wird wie folgt definiert:

Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend dazu wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die Einzel- und Doppelhäuser die Länge von 16,0 m nicht überschreiten dürfen.

§ 4 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

4.1 Je 300 m² neuversiegelter Verkehrsfläche ist in der öffentlichen Verkehrsfläche und pro neu bebautem Grundstück gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen.

Pflanzliste (Bäume)

| | |
|----------------------------|------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn |
| <i>Betula pendula</i> | Sandbirke |
| <i>Betula pubescens</i> | Moorbirke |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Rotdorn |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |
| <i>Tilia spec.</i> | Linde |

4.2 Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze, innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 15 BauGB) sind i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB flächenhaft und dicht Bäume und Sträucher entsprechend den nachfolgenden Ausführungen anzulegen:

Pflanzliste (Bäume und Sträucher)

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
| <i>Populus tremula</i> | Zitterpappel |
| <i>Betula pendula</i> | Sandbirke |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide (Bienenweide) |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose (Bienenweide) |
| <i>Frangula alnus</i> | Faulbaum |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn (Bienenweide) |

Prunus spinosa Schlehe (Bienenweide)

Rubus fruticosus spec. Brombeerarten

Salix aurita Öhrchenweide

Pflanzmaterial:

2x verschulte Sämlinge, 80- 120 cm (2j.vS 2/3 80- 120)

Pflanzdurchführung:

Gruppenpflanzung von jeweils 3- 5 Stück

Pflanzverband 1,5 x 1,5 m, reihenversetzt

Die Baumarten sind tendenziell im Kern und die Straucharten zum Rand hin zu pflanzen.

Die Pflanzung ist nach ihrer Fertigstellung mit einem geeigneten mindestens 1,6 m hohen, kaninchensicheren Wildschutzzaun gegen Verbiss- und Fegeschäden einzuzäunen. Der Zaun ist regelmäßig zu kontrollieren und ggf. zu reparieren. Sobald die Gehölze eine Höhe erreicht haben, in der sie nicht mehr verbissgefährdet sind (i.d.R. 8 - 10 Jahre), ist der Wildschutzzaun wieder abzubauen

Pflege:

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen (inkl. 2 Mähgänge / Jahr). Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzliste kann durch die Untere Naturschutzbehörde erweitert bzw. verändert werden.

4.3 Die Anpflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der nach § 4 Nr. 4.1 und 4.2 dieser textlichen Festsetzungen festgesetzten Gehölze sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen haben in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

§ 5 MAXIMALE FIRSHÖHE, MAXIMALE HÖHE DER OBERKANTE FERTIGFUßBODENS (OKFF)

5.1 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt für die allgemeinen Wohngebiete (WA) bei einer Dachneigung von 30° oder mehr 9,0 m. Bei einer Dachneigung von weniger als 30° sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA1) Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 7,0 m zulässig. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches.

5.2 Die maximal zulässige Firsthöhe bei Gebäuden mit Staffelgeschoss (FH, Staffel) beträgt für die allgemeinen Wohngebiete (WA) 7,0 m. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches.

5.3 Die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) beträgt für die allgemeinen Wohngebiete (WA) 0,4 m. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) ist die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.

§ 6 UNTERGEORDNETE GEBÄUDETEILE

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann im Einzelfall ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 2,0 m als Ausnahme zugelassen werden, sofern es sich um untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 5 Abs. 3 und 4

NBauO handelt.

5.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 ABS. 3 NBAUO

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente das physische Erscheinungsbild eines Ortes. Planerische Aufgabe ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und so gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Der ländlich geprägte Siedlungsraum im Ortsteil Jehringsfehn ist durch eine kleinteilige, aufgelockerte Siedlungsstruktur gekennzeichnet. Einzelhäuser mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern bestimmen das vorherrschende Ortsbild. Traditionell dominieren Tonziegelsteine oder Betonpfannen in roten bis rotbraunen sowie in schwarzen Farbtönen bei der Dach- und Fassadengestaltung. Im Rahmen künftiger Siedlungsmaßnahmen sollen diese Gestaltungsmerkmale aufgenommen werden, so dass das vorhandene Siedlungsbild erhalten und unter Berücksichtigung zeitgemäßer Bauanforderungen weiterentwickelt wird. Von den nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften ist die „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgenommen, um dort ein funktionales, seinem späteren Nutzungszweck dienendes Gebäude (Feuerwehr), errichten zu können.

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. J 12 mit Ausnahme der „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“.

In diesem Sinne erfolgt für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine baugestalterische Definition der zulässigen Dachformen und Dachneigungen. In Übereinstimmung mit der ablesbaren Dachlandschaft im näheren Umfeld, auch unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauungspläne, gilt folgende Bauvorschrift.

2. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind als Dachformen von Gebäuden Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig. Die Bauvorschrift zur Dachneigung und Dachform gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 55,0 m² sowie für untergeordnete Bauteile, wie z.B. für Quergiebel, Dachgauben, Winter- oder Sommergärten, oder Terrassenüberdachungen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).
3. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind darüber hinaus auch flachgeneigte Dächer zulässig, wenn sie als Staffelgeschoss mit einer Dachneigung von 7° bis 29° ausgebildet sind. Die Außenwände des Staffelgeschosses sind zu allen Seiten hin mit mindestens 1,0 m Abstand von dem Traufpunkt des darunterliegenden Geschosses herzustellen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).

Neben dem Gebäude selbst trägt auch der halböffentliche Raum vor dem Haus, der Vorgarten dazu bei, ein harmonisches Gesamtbild entstehen zu lassen. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sollten Vorgärten möglichst offen und natürlich wirken, zugleich aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenbildes betonen. Als Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden zu verstehen.

4. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (straßenseitig) Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.
5. Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit

Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge und Zufahrten sowie die Anlagen des privaten, ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO).

Um das Ortsbild nicht durch beeinflussende Werbeanlagen nachhaltig zu stören, werden für das Allgemeine Wohngebiet (WA) Vorschriften über die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen.

6. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gelten die folgenden Vorschriften über die Zulässigkeit von Werbeanlagen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO).

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten).
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an den Außenwänden der Gebäude, im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von max. 4,0 m des Gebäudes zulässig.
- Werbeanlagen am Gebäude dürfen eine Breite von max. 35 % der betreffenden Wandfläche und eine maximale Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.
- Werbeanlagen an speziellen Werbeträgern sind max. mit einer Fläche von 1,5 m² je Seite zulässig.
- Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sowie bewegliche nicht ortsfeste Werbeanlagen, wie bspw. Klappschilder, Fahnen, Transparente, etc. sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen mit beweglichen Teilen einer Ansichtsfläche größer als 1,0 m² sind nicht zulässig.
- Lichtwerbung in folgenden Farben ist nicht zulässig: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchttrot, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die diesem Farbspektrum entsprechen.
- Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen) ist nicht zulässig.
- Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen, sind nicht zulässig.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:

Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

5.9 HINWEISE

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Es gelten die Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

ÜBERLAGERUNG RECHTSWIRKSAMER BEBAUUNGSPLÄNE

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. J 12 überdeckt mit seinem Geltungsbereich einen Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. J 4. Dieser Bebauungsplan tritt in den überlagerten Bereichen nach Rechtswirksamkeit der vorliegenden Bebauungsplanänderung außer Kraft.

BODENFUNDE

Im Geltungsbereich des vhb. Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt.

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941/1799-33, 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.

BODENVERUNREINIGUNGEN

Sollten Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

KAMPFMITTEL

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, die örtliche Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Gemeinde Moormerland zu benachrichtigen.

TATSÄCHLICHE LAGE VON LEITUNGEN

Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und / oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger in der Örtlichkeit feststellen zu lassen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).

GEBÄUDEENERGIEGESETZ

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

STAUB-, LÄRM- UND GERUCHSIMMISSIONEN DER LANDWIRTSCHAFT

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten. Ansprüche hieraus können nicht gestellt werden.

ARTENSCHUTZ

- Vermeidungsmaßnahme V1: Potenziell notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Der potenziell notwendige Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen.
- Vermeidungsmaßnahme V4: Vor möglichen Abriss-, Räumungs- oder Umbauarbeiten sind alle betroffenen Gebäudeabschnitte auf Vorkommen von Arten zu prüfen (Brutvögel, Fledermäuse etc.). Dies kann durch eine ökologische Baubegleitung gewährleistet werden.
- Vermeidungsmaßnahme V5: Die nächtliche Beleuchtung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist fledermaus- / insektenfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.
Die Beleuchtung hat ausschließlich von oben zu erfolgen und muss so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird (Vermeidung unnötiger Lichtausbreitung). Zudem ist die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren (insbesondere Anzahl und Lichtpunkthöhe). Es sind Straßenleuchten mit LED-Technik oder Natriumdampflampen zu verwenden. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur >2700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Leuchten sollten ein abgedichtetes Gehäuse besitzen, um das Eindringen von Tieren zu unterbinden.
- Ausnahmen: Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung der Vermeidungsmaßnahmen V1 und V3 nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

HOCHWASSERRISIKOGEBIET

Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich in einem Bereich liegen, für welches nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und der bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit [HQextrem] überschwemmt werden könnte. Dies sollte entsprechend bei Neubaumaßnahmen berücksichtigt werden.

EINSICHTNAHME IN TECHNISCHE VORSCHRIFTEN

Die den Festsetzungen in zugrundeliegenden DIN- und ISO-Vorschriften sowie sonstige außerstaatliche Regelwerke können bei der Gemeinde Moormerland (Theodor-Heuss-Straße 12, 26802 Moormerland-Warsingsfehn) eingesehen werden.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

6.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Westerwieke“ mit Anschlussbereich an die Kreisstraße 57 (Westerwieke).

6.2 GAS- UND STROMVERSORGUNG

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

6.3 SCHMUTZ- UND ABWASSERENTSORGUNG

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

6.4 WASSERVERSORGUNG

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

6.5 ABFALLBESEITIGUNG

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer.

6.6 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden. Siehe hierzu die Ausführungen im Kapitel 4.3 sowie dem dieser Bauleitplanung zugrunde liegenden WHG-Antrag (Wessels und Grünefeld 2023).

6.7 FERNMELDETECHNISCHE VERSORGUNG

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

6.8 SONDERABFÄLLE

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6.9 BRANDSCHUTZ

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) der Stadt bzw. Gemeinde. Der Gesetzgeber hat von der ihm in § 36 NBrandSchG eingeräumten Verordnungsermächtigung, Einzelheiten hinsichtlich der Grundversorgung mit Löschwasser

festzulegen, keinen Gebrauch gemacht. Auf Empfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen e.V. ist bei der Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) abzustellen. Danach ist für den Planbereich ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min. (48 m³/h) für mind. zwei Stunden vorzuhalten. Die Löschwasserversorgung wird ergänzend zu den vorhandenen Hydranten des Wasserversorgungsverbandes zusätzlich durch geeignete Löschwasserentnahmestellen in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde sichergestellt (z.B. Kanäle, Regenrückhaltegräben u.ä.). Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen-Hesel ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt. Somit wird die Löschwasserversorgung nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung, Beiblatt 1: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei Löschwasserentnahmen“ und die seit Juli verabschiedete Norm DIN 14346, „Feuerwehrwesen - Mobile Systemtrenner 8-FW“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken (z.B. Druckerhöhungspumpen etc.), die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.

Hinweis: Der DVGW beschränkt sich auf die Darstellung der technischen Möglichkeiten. Es begründet keine Rechtspflichten, insbesondere nicht zwischen Gemeinde und Wasserversorgern (W400-1).

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Leer umgesetzt. Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt.

7.0 FLÄCHENBILANZ

Die Flächen des Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt

- Fläche des Geltungsbereiches ca. 6,05 ha

davon

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ca. 4,52 ha
- Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ca. 0,43 ha
- Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ca. 0,94 ha

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- u. Gehweg“
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ca. 0,04 ha
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ca. 0,06 ha
- Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB überlagert mit einer
Fläche zum Anpflanzen/Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ca. 0,06 ha

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

8.1 PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. J 12 erfolgte im Auftrag der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro:



DATUM: __.__.____

UNTERSCHRIFT

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom __.__.____ zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, __.__.____

BÜRGERMEISTER

ABB. 1: ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, OHNE MAßSTAB (NLSTBV 2022)

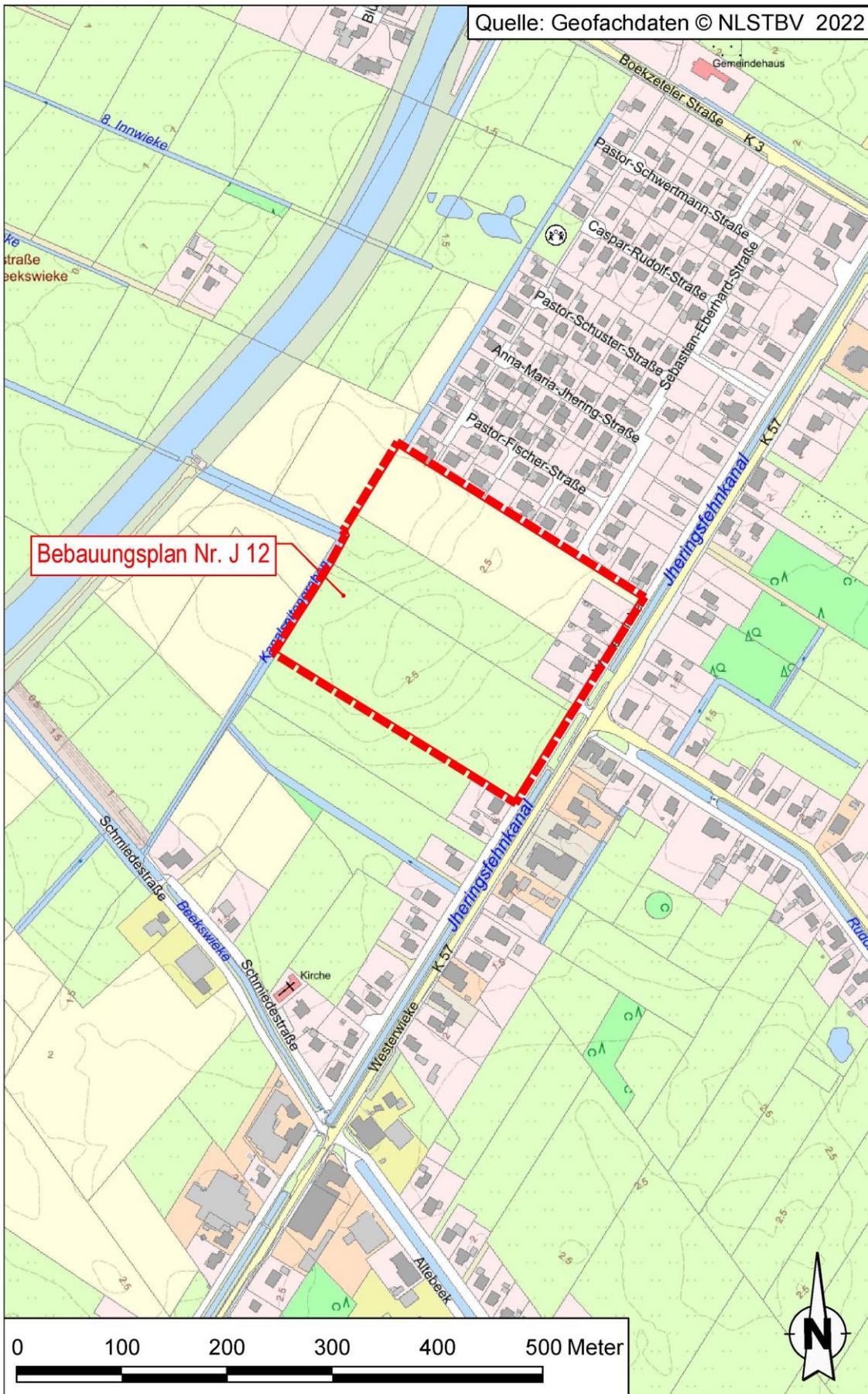


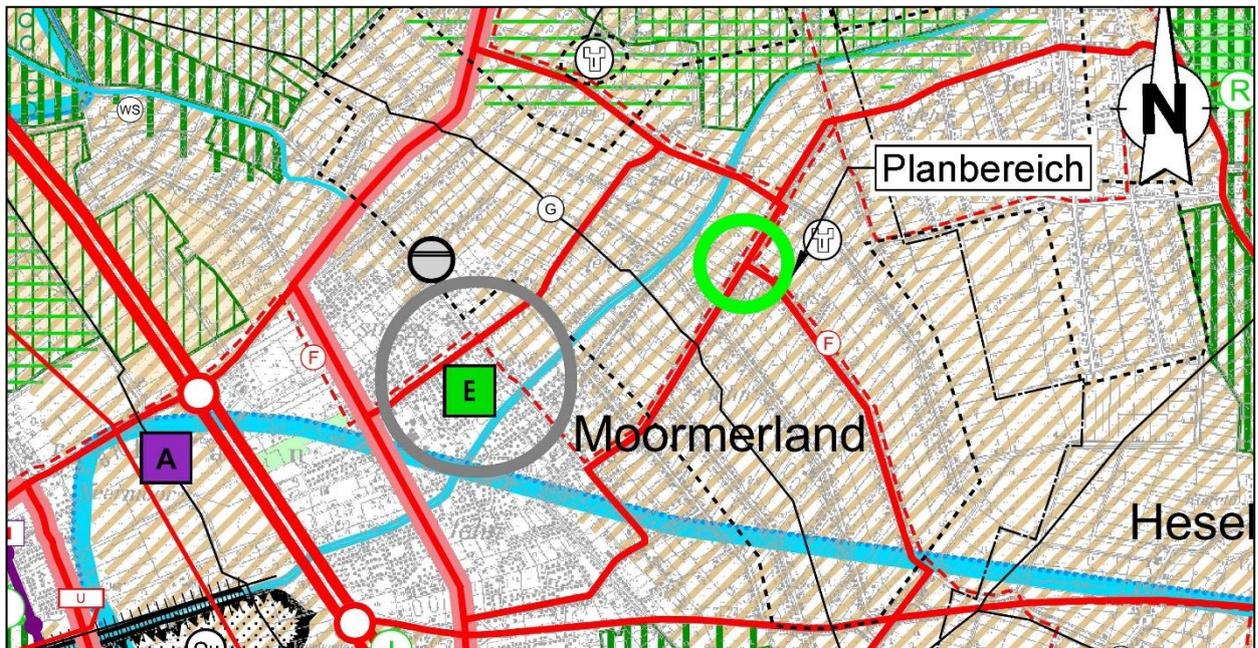
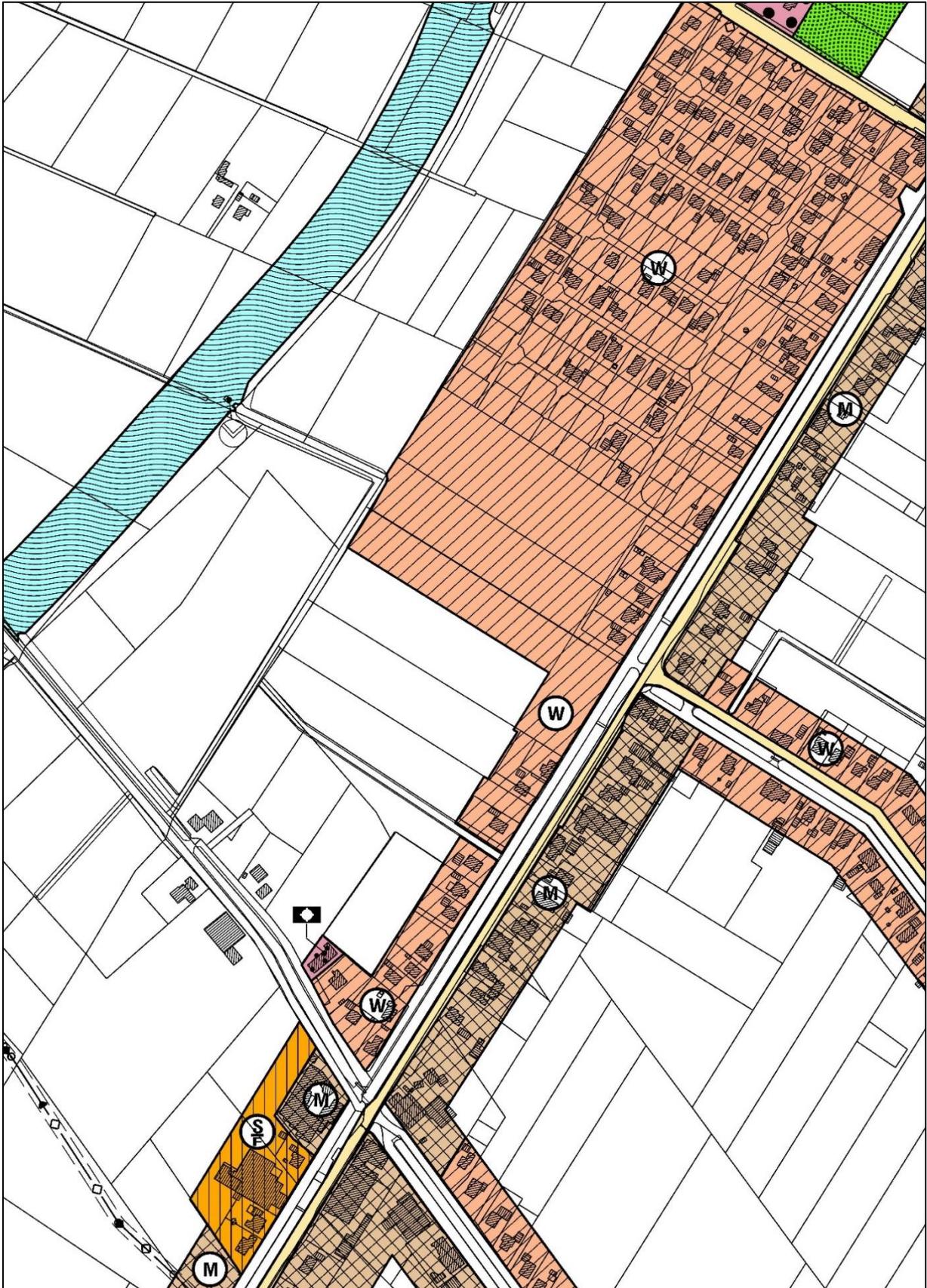
ABB. 2: LUFTBILD MIT GELTUNGSBEREICH (UNMAßSTÄBLICH) (NLSTBV 2022)**ABB. 3: AUSZUG REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP 2006)**

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



**ABB. 5: AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999
EINSCHLIEßLICH RECHTSWIRKSAMER ÄNDERUNGEN MIT 42. ÄNDERUNG DES FNP, OHNE MAßSTAB**

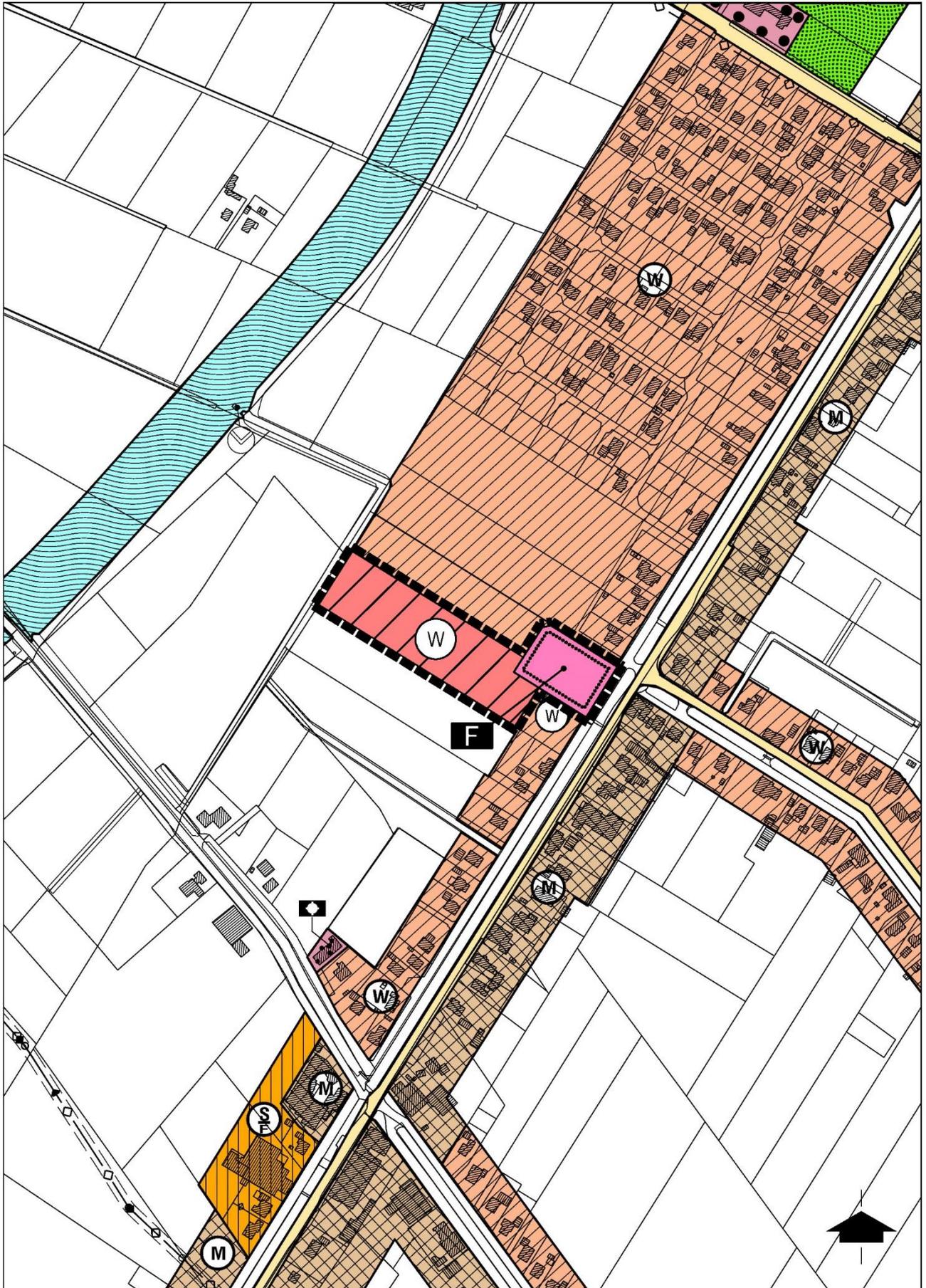
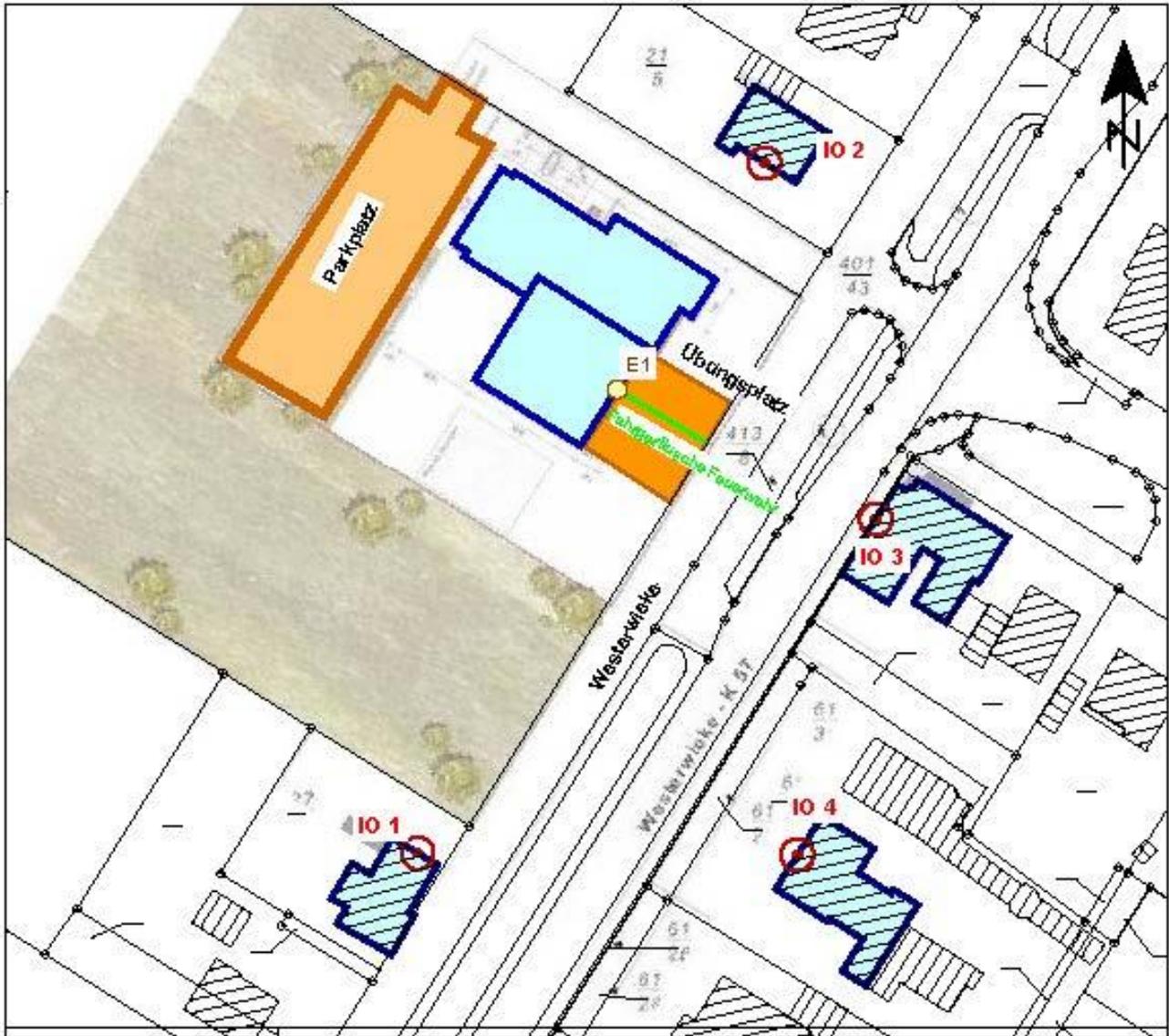
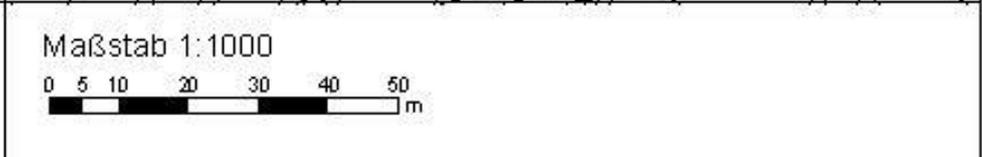


ABB. 6: LAGEPLAN BERECHNUNG FEUERWEHR, OHNE MAßSTAB

**Neubau einer Feuerwehr im Bereich der Westerwieke
in 26802 Jheringsfehn
Anlage 6.1**



- Zeichenerklärung**
- Hauptgebäude
 - Immissionsort
 - Parkplatz
 - Parktaste
 - Lärmschutzwand
 - Flächenfläche



**BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ
Weißenburg 29
26871 Papenburg**

Datum: 01.03.2023
 Bearbeiter: A. Jacobs / C. Jacobs

ABB. 7: ZUSÄTZLICHE INANSPRUCHNAHME DES FLURSTÜCKS 180/75 DURCH DIE ERW. DES RRB

