



# Gemeinde Moormerland

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. N 21 TEIL I

ORTSCHAFT NEERMOOR

ENTWURF

ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN GEGENÜBER DEM STAND  
VOM AUGUST 2019 SIND IN BLAU KENNTLICH GEMACHT.

GEMEINDE MOORMERLAND  
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM : RASTEDE, MÄRZ 2024

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>1</b>
<b>2.1</b>	<b>KARTENMATERIAL .....</b>	<b>1</b>
<b>2.2</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>1</b>
<b>2.3</b>	<b>STÄDTEBAULICHE SITUATION.....</b>	<b>2</b>
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE .....</b>	<b>2</b>
<b>3.1</b>	<b>LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP) .....</b>	<b>2</b>
<b>3.2</b>	<b>REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP).....</b>	<b>2</b>
<b>3.3</b>	<b>VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>3.4</b>	<b>VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE .....</b>	<b>3</b>
<b>4.1</b>	<b>BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>3</b>
<b>4.2</b>	<b>BELANGE DES IMMISSIONSCHUTZES .....</b>	<b>3</b>
<b>4.3</b>	<b>BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT.....</b>	<b>4</b>
<b>4.4</b>	<b>BELANGE DES DENKMALSCHUTZES, NATUR- UND BAUDENKMAL .....</b>	<b>5</b>
<b>4.5</b>	<b>ALTLASTEN (ALTABLAGERUNGEN, ALTSTANDORTE).....</b>	<b>6</b>
<b>4.6</b>	<b>BELANGE DES BODENSCHUTZES.....</b>	<b>7</b>
<b>4.7</b>	<b>BELANGE DES ABFALLRECHTES.....</b>	<b>7</b>
<b>4.8</b>	<b>KAMPFMITTEL.....</b>	<b>7</b>
<b>5.0</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>8</b>
<b>5.1</b>	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>5.2</b>	<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>5.3</b>	<b>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....</b>	<b>8</b>
<b>5.4</b>	<b>FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF .....</b>	<b>8</b>
<b>5.5</b>	<b>GRÜNFLÄCHEN .....</b>	<b>8</b>
<b>5.6</b>	<b>WASSERFLÄCHEN .....</b>	<b>9</b>

<b>5.7</b>	<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT...</b>	<b>9</b>
5.7.1	Erhaltung von Einzelbäumen.....	9
5.7.2	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes.....	9
<b>5.8</b>	<b>MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN.....</b>	<b>10</b>
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....</b>	<b>10</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE .....</b>	<b>11</b>
7.1	RECHTSGRUNDLAGEN.....	11

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<b>Abb. 1:</b>	<b>AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999 MAßSTAB 1 : 5.000 .....</b>	<b>14</b>
----------------	--	-----------

## ANLAGEN:

**TEIL II, UMWELTBERICHT ZUR 38. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG UND ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. N 21**

**ING.-BÜRO HEINZELMANN: ENTWÄSSERUNGSKONZEPT. 25.03.2019**

**LUX PLANUNG: SCHALLGUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. N21 -ORTSCHAFT NEERMOOR-, VERKEHRSLÄRM. 27.08.2019**

**BÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ BUSSE: SCHALLTECHNISCHE STELLUNGNAHME ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. N21 DER GEMEINDE MOORMERLAND UND DER DAMIT VERBUNDENEN FRIEDHOFSERWEITERUNG. 04.07.2022**

**GEONOVO GMBH: BODENSCHUTZKONZEPT, MOORMERLAND-NEERMOOR, KIRCHSTRASSE, FRIEDHOFSERWEITERUNG. 02.12.2022**

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

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt den Friedhof in der Ortschaft Neermoor in östliche Richtung zu erweitern, da der zukünftige Flächenbedarf auf den vorhandenen Flächen nicht gedeckt werden kann und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. N 21 auf.

Der ca. 4 ha große Geltungsbereich umfasst das Friedhofsgelände, die Kapelle mit Stellplätzen, das unmittelbar angrenzende Wohnhaus mit Garten sowie die für die Erweiterung des Friedhofs vorgesehenen Flächen. Diese werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Neermoor im südwestlichen Teil des Gemeindegebiets. Nördlich des Plangebiets verläuft die Kirchstraße (L 2).

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sollen zum einen der vorhandene Friedhof mit der angrenzenden Kapelle planungsrechtlich gesichert und zum anderen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Erweiterung des Friedhofsgeländes geschaffen werden.

Im Bebauungsplan werden die vorhandenen und geplanten Friedhofsflächen als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt. Im Bereich der Kapelle soll eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen werden. Das vorhandene Wohnhaus mit Garten wird in seinem Bestand gesichert und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um die Aufstellung des Bebauungsplans planungsrechtlich vorzubereiten, erfolgt zeitgleich die 38. Flächennutzungsplanänderung.

Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert, der zugleich für den Geltungsbereich der 38. Flächennutzungsplanänderung erstellt wird (vgl. Kap. 4.1). Durch die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung werden keine weiteren Umweltweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Insofern wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf eine erneute Umweltprüfung verzichtet.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 KARTENMATERIAL**

Die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. N 21 wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

### **2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 21 befindet sich im Ortsteil Neermoor, im südwestlichen Teil des Gemeindegebietes. Das Plangebiet wird von der Kirchstraße, den Gleisanlagen der Bahnlinie Leer-Emden, der Wohnbebauung am Nükkenborg sowie dem Conrebbersweg begrenzt. Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2.3 STÄDTEBAULICHE SITUATION**

Der westliche Teil des Plangebiets wird bereits als Friedhof genutzt. Im zentralen Bereich befinden sich die Friedhofskapelle mit Stellplätzen sowie ein Wohnhaus mit Garten. Die übrigen Flächen im westlichen Teil des Plangebietes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP)**

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 21 einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2022 werden für das Plangebiet im Ortsteil Neermoor keine gesonderten Darstellungen getroffen.

### **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.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer setzt den westlichen Bereich des Plangebietes als zugehörig zur naturräumlichen Landschaftseinheit „Emsmarschen“ fest. In diesem Gebiet sind die typischen, naturbetonten Ökosysteme in einer Größenordnung, Verteilung im Raum und Vernetzung zu sichern, dass darin die charakteristischen Pflanzen- und Tierarten und –gesellschaften in langfristig überlebensfähiger Population bestehen können sowie die Eigenart und volle natürliche Leistungskraft des Naturraumes gewahrt bleiben oder wiederhergestellt werden. Darüber hinaus werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen. Nördlich an das Plangebiet grenzt eine Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung an, die auch für den regionalen Busverkehr von Bedeutung ist. Östlich führt eine Haupteisenbahnstrecke entlang. Westlich des Geltungsbereiches ist ein Vorsorgegebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und –entwicklung gelegen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 21 wird der westliche Teilbereich nicht verändert, sondern lediglich in seinem Bestand geschützt. Das Planvorhaben hat somit keine Auswirkungen auf die naturräumliche Landschaftseinheit. Die sonstigen Festsetzungen des RROP und die geplante Nutzung innerhalb des Plangebietes stehen ebenfalls nicht in Konflikt miteinander.

### **3.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

Für das Plangebiet gelten die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moormerland aus dem Jahr 1999. Darin wird der östliche Teil des Geltungsbereichs als Fläche für die Landwirtschaft und der westliche Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Die im zentralen Bereich des

Plangebietes befindliche Kapelle ist als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und der Standort des Wohnhauses als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Rahmen der parallel laufenden 38. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Anpassung der Inhalte des Flächennutzungsplans an die geänderten Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde. Dementsprechend wird der Bereich östlich des vorhandenen Friedhofs als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt.

### **3.4 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG**

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 19 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können (§ 19 (2) BNatSchG). Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 19 (2) BNatSchG).

Die Gemeinde Moormerland hat die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die sich aus der Umsetzung dieses Bebauungsplanes ergeben sowie die sonstigen Umweltauswirkungen des Planvorhabens, werden in einem separaten Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargestellt und bewertet.

Als Teil II der Begründung ist der Umweltbericht verbindlicher Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. N 21.

### **4.2 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES**

In 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. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der L 2. In diesem Zusammenhang sind im Rahmen dieser Bauleitplanung die Schutzansprüche der zulässigen Wohn- und Arbeitsnutzung gemäß der anzuwendenden Regelwerke (DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau) zu ermitteln und zu bewerten.

Gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes die Orientierungswerte gem. DIN 18005 während der Tag- und Nachtzeit (55 dB(A)/ 45 dB(A)) überschritten.

Grundsätzlich sind aktive Lärmschutzmaßnahmen passiven Maßnahmen vorzuziehen. Das betreffende Grundstück befindet sich allerdings innerhalb der Ortsdurchfahrt Neermoor und ist unmittelbar an die Kirchstraße (L 2) angebunden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen würden in dieser Lage unter Umständen zu einer Beeinträchtigung des Straßenbildes führen. Zudem steht der hohe Aufwand, der mit der Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen verbunden ist, in keinem Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck. Daher wurden im Rahmen der schalltechnischen Berechnung Lärmpegelbereiche ermittelt, auf Grundlage derer passive Lärmschutzmaßnahmen in Form besonderer Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden gem. DIN 4109, Tab. 8 sowie zum Schutz der Außenwohnbereiche verbindlich festgesetzt werden.

Zusätzlich wurden die schalltechnischen Auswirkungen des Friedhofsbetriebs auf das innerhalb des Plangebietes gelegene Wohnhaus überprüft. Dabei ist festzustellen, dass das mögliche Ausheben von Gräbern mit einem Minibagger aufgrund des Abstands der östlich geplanten Grabstellen zum Wohnhaus und der auf den gesamten Tagzeitraum bezogenen kurzen Einwirkzeit nicht zu berücksichtigen ist. Auch der mögliche Lärm durch Laubbläser mit Verbrennungsmotoren im Herbst ist gemäß einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Saarlouis vom 26.02.2018 (Aktenzeichen 2 A 173/17) nicht zu berücksichtigen, da dieser für Anwohner hinzunehmen sei. Somit sind der vorhandene Parkplatz und die geplante Parkplatzerweiterung als maßgebliche Geräuschquelle des Friedhofsbetriebs für das danebenliegende Wohnhaus zu werten und dementsprechend waren die davon ausgehenden Geräuschimmissionen im Rahmen einer Schallimmissionsprognose zu ermitteln. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die im Tagzeitraum prognostizierten Beurteilungspiegel den geltenden Orientierungswert an allen drei Immissionsorten um mindestens 6 dB unterschreiten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert ebenfalls an allen drei Immissionsorten eingehalten. Von dem geplanten Betrieb des Friedhofs sind somit keine Konflikte hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes zu erwarten.

### **4.3 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen. Im Rahmen der Gestaltungsplanung zur Friedhofserweiterung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet.

Demnach wird das im Bereich des neu geplanten Friedhofs anfallende Oberflächenwasser versickert und von Drainage-Saugern, die unter dem gesamten Gebiet verlegt werden, aufgefangen. Die Dränagen münden in Pumpwerke, die über Druckrohrleitungen in den Schmutzwasserkanal in der Straße Nükkenborg einleiten. Die Parkplatzflächen werden über einen Regenwasserkanal in den vorhandenen Straßenseitengraben entwässert. Sollte sich in den weiteren Baugrunderkundungen ergeben, dass eine Versickerung möglich ist, wird alternativ eine Versickerungsanlage geplant. Der Graben, der das Plangebiet durchquert, wird aufgereinigt und verfüllt. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer eingereicht.

Der im Plangebiet vorhandene Graben III. Ordnung ist gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die Unterhaltung des Gewässers obliegt gem. § 69 des NWG grundsätzlich dem Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Aufreinigung hat regelmäßig zur Sicherung des Wasserabflusses zu erfolgen. Für Veränderungen an vorhandenen Gewässern ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

#### **4.4 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES, NATUR- UND BAUDENKMAL**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Der alte Friedhof von Neermoor ist gemäß § 3 Abs. 3 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ein konstituierender Bestandteil einer Gruppe baulicher Anlagen mit Wurt, Baumbestand und Stützmauer. Der Friedhof befindet sich auf einer ovalen Wurt, die durch eine Stützmauer und Baumreihe eingefasst ist. Die Erschließung erfolgt durch eine Mittelallee. Auf dem Friedhof sind zahlreiche Grabmale (Grabstelen, Grabplatten, Eisenkreuze) ab Anfang des 19. Jh. erhalten geblieben (Kennziffer 45701400070MOO1).

Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 bedürfen die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals in seiner Umgebung beeinflussen, einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Von einer Beeinträchtigung des Baudenkmals durch die geplante Friedhofserweiterung ist aufgrund der Entfernung und der Ausrichtung nicht auszugehen. Die Friedhofswurt ist aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen (Hecken, Sträucher und Bäume) nur aus westlicher Richtung deutlich wahrnehmbar. Die Friedhofserweiterungsfläche ist aus dieser Perspektive durch die genannten Grünstrukturen und die Entfernung nicht sichtbar. Zudem beträgt die Geländehöhe des östlich der Friedhofswurt gelegenen Friedhofs ca. 1,5 m NHN. Dies entspricht der Höhe, die der neue Friedhof im Endausbauzustand aufweisen wird. Darüber hinaus liegt der höchste Punkt des historischen Friedhofs bei etwa 3,5 m NHN, die Silhouette der Friedhofswurt wird somit auch weiterhin deutlich wahrnehmbar sein.

Der historische Friedhof im westlichen Teil des Plangebiets wird von 82 Linden umrandet. Diese sind auf Grund ihrer Eigenart, Schönheit und Seltenheit durch § 21 NAGBNatSchG unter Schutz gestellt (ND 27). Im Bebauungsplan wird das Naturdenkmal gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen. Der Bebauungsplan sieht im westlichen Teil des Plangebiets ausschließlich die Bestandssicherung vor. Negative Auswirkungen auf das Naturdenkmal werden somit im Rahmen der Bauleitplanung nicht vorbereitet. Zum Schutz des Naturdenkmals sind die Bestimmungen der Verordnung zur Sicherung von Bäumen als Naturdenkmal im Landkreis Leer vom 12.01.2017 zu beachten.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der ehem. Kirchhügel, von dem bekannt ist, dass hier eine ehemalige Kirche mit abseits stehendem Glockenturm gestanden hat. Oberflächenfunde von Keramik und Münzen im östlichen Teil des Plangebietes (OL-Fst.Nr. 2610/8:008) bestätigen den geäußerten Denkmalverdacht. Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials wurden durch den Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft 16 Sondageschnitte durchgeführt. Dabei ergaben sich in zwei Schnitten Hinweise auf archäologische Denkmalsubstanz. Die Schnitte liegen nördlich der Friedhofskapelle auf dem Flurstück 204/49.

Für die Untersuchung wurden etwa 6% der Gesamtuntersuchungsfläche freigelegt. Unter einer rund 30 bis 40 cm starken homogenen Humuslage, steht ein homogener Sand an.



In der Untersuchungsfläche wurden zahlreiche Entwässerungsgräben jüngerer Zeitstellung, die mit Sand und torfig-lehmigen Material verfüllt waren freigelegt. Daneben konnten weitere Gruben erkannt werden, bei denen es sich um Vertiefungen von ehemaligen Baumrodungen handelt.

Bei den dokumentierten Befunden handelt es sich um sich gegenseitig überlagernde Strukturen, die sehr wahrscheinlich menschlichen Ursprungs sind. Es ließ sich durch die Prospektion nicht klären, ob sie zu einer Siedlung gehören.

Der geäußerte Denkmalverdacht konnte durch diese Maßnahme ausgeräumt werden. Aufgrund der unklaren Situation auf dem Flurstück 204/49 sollten bei der Ausführung von Erdarbeiten nördlich der Friedhofskapelle diese baubegleitend durch den Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft untersucht werden. Der Beginn der Maßnahmen ist frühzeitig, mindestens jedoch drei Wochen vor Maßnahmenbeginn, anzukündigen.

In diesem Zusammenhang wird auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) §§ 2, 6, 13 und 14 verwiesen, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Zudem 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, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafestraße 11, 26603 Aurich Tel.: 04941/179932 unverzüglich zu melden. 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 vier 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 ALTLASTEN (ALTABLAGERUNGEN, ALTSTANDORTE)**

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 (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor.

Gemäß Zeitzeugenaussage wurde die Flächen zwischen der Bahnlinie und dem vorhandenen Friedhof in der Vergangenheit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Auch das vorhandene, bebaute Grundstück ist immer als solches genutzt worden. Außer der landwirtschaftlichen bzw. Wohnnutzung sind keine weiteren Nutzungen in dem Bereich bekannt, die den Verdacht auf Altlasten erhärten würden. Dies wird auch durch die Preußischen Landesaufnahme von 1877-1915 (hrsg. vom Reichsamt für Landesaufnahme, Berlin, Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, LGLN) und Luftbilder aus den Jahren 1980, 2002 und 2020 belegt. Der Zeitzeuge ist seit 1978 bei der Gemeinde Moormerland angestellt und in Neermoor aufgewachsen.

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

#### **4.6 BELANGE DES BODENSCHUTZES**

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).

Durch die Geonovo GmbH, Leer wurde ein Bodenschutzkonzept zur geplanten Friedhofserweiterung erarbeitet, in dem auch baubegleitende Bodenschutzmaßnahmen beschrieben werden. Diese werden im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.

#### **4.7 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.

Die am 01.08.2023 in Kraft getretene Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung („Mantelverordnung“) ist bei zukünftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

#### **4.8 KAMPFMITTEL**

Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen wurden alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet. Demnach wird innerhalb des Plangebietes keine Kampfmittelbelastung vermutet. Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen, etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

## **5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das vorhandene Wohnhaus mit Garten an der nördlichen Grenze des Plangebietes wird in seinem Bestand gesichert und gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der Lage des Plangebiets an der Landesstraße wird von einer weiteren Beregelung der zulässigen Nutzungen abgesehen.

### **5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird das bestehende Wohngebäude in seinem Bestand gesichert. Im Fall von zukünftigen Bauvorhaben ist zugleich eine ortsverträgliche Entwicklung sichergestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird entsprechend den örtlichen Gegebenheiten eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe (FH) § 16 (2) Nr. 4 BauNVO von 9,00 m und einer maximalen Traufhöhe (TH) von 3,90 m festgesetzt. Bei der Ermittlung der konkreten Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend.

### **5.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) wird entsprechend der örtlich vorherrschenden Siedlungsstruktur eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO verbunden mit einer Einzelhausbebauung (E) festgesetzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Diese orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und bieten Spielraum für eine geringfügige Erweiterung der Nutzung.

Um eine Beeinträchtigung des Straßenbildes durch Garagen und Carports sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 (6) BauNVO und § 14 BauNVO auszuschließen, sind diese gemäß § 23 (5) BauNVO auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

### **5.4 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**

Im Bereich der bestehenden Kapelle soll gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen werden. Diese Festsetzung soll die Kapelle und die zugehörigen Stellplätze in ihrem Bestand sichern.

### **5.5 GRÜNFLÄCHEN**

Im Bebauungsplan werden die vorhandenen und geplanten Friedhofsflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt. Diese Festsetzung sichert planungsrechtlich zum einen den östlich bestehenden Friedhof. Zum anderen sollen damit Friedhoferweiterungsflächen in östliche Richtung geschaffen werden. [Die Grünlandflächen, die an den historischen Friedhof](#)

anschließen und gemäß Planungswille der Gemeinde Moormerland nicht als Erweiterungsfläche genutzt werden sollen, werden im Weiteren als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Siedlungsgrün dargestellt.

## **5.6 WASSERFLÄCHEN**

An der südlichen Grenze des Plangebiets verläuft ein Grenzgraben (Gewässer III. Ordnung). Dieser wird im Rahmen der Bauleitplanung zur Sicherung seiner Entwässerungsfunktion als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Die notwendige Gewässerunterhaltung wird über einen entsprechenden Gewässer-räumstreifen sichergestellt. Ebenfalls in seinem Bestand gesichert wird der an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Straßenseitengraben.

## **5.7 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

### **5.7.1 ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ortsbildprägende und ökologisch wertvolle Einzelbäume, die erhalten werden sollen. Die betreffenden Bäume werden daher planungsrechtlich gesichert und gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB als Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Die vorhandenen Einzelbäume sind gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher vorzunehmen (Zu verwendende Pflanzenarten: Stieleiche, Eberesche, Sandbirke, Hainbuche, Rotbuche oder Feldahorn; Qualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm). Im Kronentraufbereich sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sowie Aufschüttungen, die der Anlage des Friedhofes dienen sind hiervon ausgenommen. Eine fachgerechte Pflege hat sich an den aktuellen Regelwerken zu orientieren (z.B. ZTV-Baumpflege der FLL), insbesondere Starkastschnitte (> 10 cm Durchmesser) sind zu vermeiden. Für die Neuanlage von Zufahrten, Straßen und Wegen sind - sofern der Kronentraufbereich betroffen ist - die Arbeiten in Handschachtung auszuführen. Die Beschädigung oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essentiellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Im Umfeld des Naturdenkmals ND 27 sind die Bestimmungen der Verordnung zur Sicherung von Bäumen als Naturdenkmal im Landkreis Leer vom 12.01.2017 zu beachten.

### **5.7.2 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTE IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTES**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Naturdenkmal, welches durch § 21 NAGBNatSchG unter Schutz gestellt ist (Kennzeichen: ND 27). Dieses wird im Bebauungsplan gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen. Es handelt sich hierbei um den Baumbestand des alten Friedhofs, welcher sich durch seine Eigenart, Schönheit und Seltenheit auszeichnet. Zum Schutz des Naturdenkmals sind die Bestimmungen der Verordnung zur Sicherung von Bäumen als Naturdenkmal im Landkreis Leer vom 12.01.2017 zu beachten.

## 5.8 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Aufgrund der von der L 2 ausgehenden Verkehrslärmentwicklung werden im Bebauungsplan Nr. N 21 passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf Grundlage der in der Verkehrslärberechnung ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 werden hierzu Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt, auf denen die nachstehenden passiven Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind:

So sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II und III (LPB II und III) gem. DIN 4109, Tab. 8, beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,res} = 30$ dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. $R'_{w,res} = 30$ dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,res} = 35$ dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. $R'_{w,res} = 30$ dB

Als weitergehende Schutzmaßnahme in Bezug auf die im Plangebiet zulässigen Wohnnutzung wird ferner festgelegt, dass innerhalb des Beurteilungspegelbereiches I ( $> 55$  dB (A) bei Tag) zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur geräuschabgewandten Seite zu planen und auszurichten sind oder durch geeignete Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) so zu planen sind, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 eingehalten werden.

Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches II ( $> 45$  dB (A) bei Nacht) sind zudem die Fenster der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder mit schalldämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung der Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den oben genannten Regelungen zum Schutz der Nachtruhe, der Außenwohnbereiche sowie zur Möglichkeit der Reduzierung des maßgeblichen Außenlärmpegels auf der lärmabgewandten Gebäudeseite abgewichen werden.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die nördlich des Plangebietes verlaufende Kirchstraße (L 2).

### GAS- UND STROMVERSORGUNG

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

## **SCHMUTZ- UND ABWASSERENTSORGUNG**

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

## **WASSERVERSORGUNG**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen.

## **ABFALLBESEITIGUNG**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer.

## **OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG**

Das im Bereich des neu geplanten Friedhofs anfallende Oberflächenwasser wird versickert und von Drainage-Saugern, die unter dem gesamten Gebiet verlegt werden, aufgefangen. Die Dränagen münden in Pumpwerke, die über Druckrohrleitungen in den Schmutzwasserkanal in der Straße Nükkenborg einleiten. Die Parkplatzflächen werden über einen Regenwasserkanal in den vorhandenen Straßenseitengraben entwässert. Sollte sich in den weiteren Baugrunderkundungen ergeben, dass eine Versickerung möglich ist, wird alternativ eine Versickerungsanlage geplant.

## **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 gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

## **7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE**

### **7.1 RECHTSGRUNDLAGEN**

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

- BauGB (Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),

- PlanzVO (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz).

**Planverfasser**

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. N 21 erfolgte im Auftrage der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro:

Diekmann •  
Mosebach  
& Partner 

**Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 97 79 30 0  
www.diekman-mosebach.de  
mail: info@diekmann-mosebach.de*

**DATUM:****MÄRZ 2024**

---

**UNTERSCHRIFT**

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gem. Ratsbeschluss vom  
gelegen.

zugrunde

**MOORMERLAND,****BÜRGERMEISTER**

---



**ABB. 1: AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999 MAßSTAB 1 : 5.000**

