

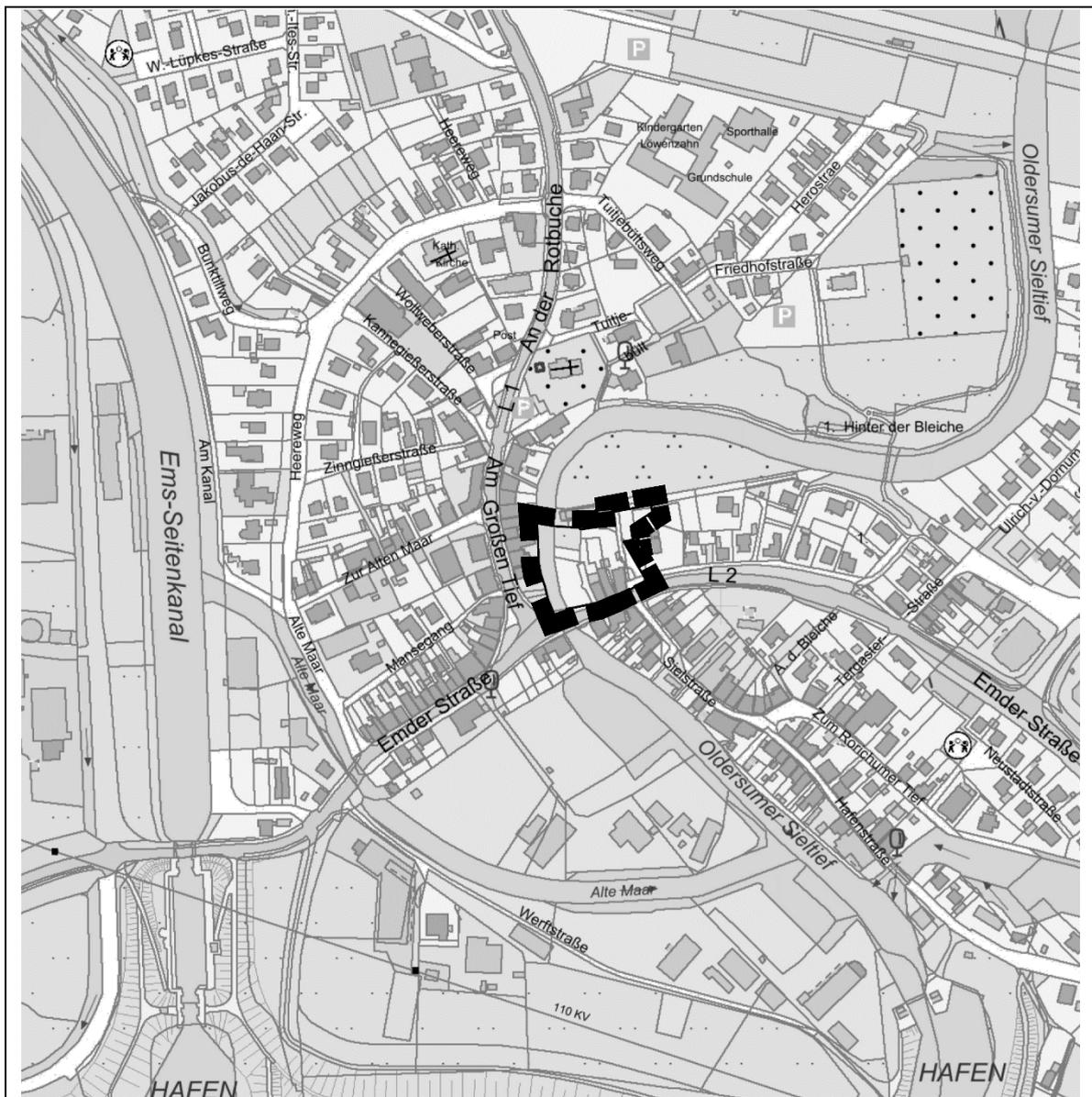
Gemeinde Moormerland

Bebauungsplan Nr. O 28 „Ortschaft Oldersum“ 1. Änderung in der Ortschaft Oldersum

Begründung

- Entwurf -

- Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innentwicklung -



INHALT

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG..... | 3 |
| 1.1 | ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG..... | 3 |
| 1.2 | STANDORTBEGRÜNDUNG..... | 3 |
| 1.3 | GELTUNGSBEREICH..... | 4 |
| 2 | PLANERISCHE VORGABEN | 5 |
| 2.1 | LANDES- UND REGIONALPLANUNG | 5 |
| 2.2 | FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG..... | 6 |
| 2.3 | BEBAUUNGSPLAN NR. O 28..... | 8 |
| 3 | BESTAND | 9 |
| 3.1 | SITUATION..... | 9 |
| 3.2 | ERSCHLIEßUNG..... | 9 |
| 3.3 | LÄRMIMMISSIONEN | 9 |
| 4 | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES | 11 |
| 4.1 | MISCHGEBIETE MI GEM. § 6 BAUNVO..... | 11 |
| 4.2 | SONDERGEBIET „WOHNMOBILSTELLPLATZ/DORFPLATZ“ GEM. § 10 ABS. 2 BAUNVO..... | 11 |
| 4.3 | VERKEHRLICHE ANBINDUNG..... | 12 |
| 4.4 | BEGRÜNUNG..... | 12 |
| 4.5 | LÄRMSCHUTZ..... | 12 |
| 4.6 | FLÄCHENBILANZ | 13 |
| 5 | UMWELTVORPRÜFUNG | 14 |
| 5.1 | VERSIEGELUNG | 14 |
| 5.2 | FLÄCHE | 14 |
| 5.3 | EINGRIFF | 14 |
| 5.4 | KLIMASCHUTZ..... | 14 |
| 5.5 | ARTENSCHUTZ..... | 15 |
| 5.6 | FAZIT..... | 15 |
| 6 | VER- UND ENTSORGUNG..... | 16 |
| 6.1 | OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG..... | 16 |
| 6.2 | SCHMUTZWASSERKANALISATION..... | 16 |
| 6.3 | ABFALLENTSORGUNG..... | 16 |
| 6.4 | TRINKWASSERVERSORGUNG | 16 |
| 6.5 | ENERGIEVERSORGUNG | 16 |
| 6.6 | TELEKOMMUNIKATION..... | 16 |
| 6.7 | BRANDSCHUTZ..... | 16 |
| 7 | HINWEISE..... | 17 |
| 7.1 | BAUNUTZUNGSVERORDNUNG..... | 17 |
| 7.2 | ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE..... | 17 |
| 7.3 | ALTLASTEN/BODEN | 17 |
| 7.4 | KAMPFMITTEL..... | 17 |
| 7.5 | LÄRMSCHUTZ AUF DEM WOHNMOBILSTELLPLATZ..... | 18 |
| 7.6 | UMWELT- UND TIERFREUNDLICHE BELEUCHTUNG | 18 |
| 7.7 | ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN | 18 |
| 8 | VERFAHRENSSTAND | 19 |

ANHANG

Schalltechnische Immissionsprognose im Rahmen der Bauleitplanung 1. Änderung B-Plan Nr. O 28 in Moormerland vom 22.08.2018, IEL Aurich

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Moormerland plant am Oldersumer Tief die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes. Durch den Erwerb weiterer Flächen zwischen dem Museum Alte Seilerei und der angrenzenden Wohnbebauung entlang der Emder Straße kann hier ein Wohnmobilstellplatz eingerichtet werden.

Zudem ist eine temporäre Nutzung für Dorfveranstaltungen geplant, diese bietet sich insbesondere angrenzend zur Alten Seilerei an. Der Platz wird dann für die Wohnmobilmutzung gesperrt. Auch könnte der Platz als kurzzeitig als Parkplatz z.B. für die Oldersumer Schollentage genutzt werden.

Das Plangebiet ist in Teilbereichen bereits überbaut. Es handelt sich hierbei um eine Innenbereichslage die bereits mit dem Bebauungsplan Nr. O 28 „Ortschaft Oldersum“ überplant ist.

Daher soll das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB i.V.m § 13a Abs. 1 angewendet werden. Es kann durchgeführt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die überbaubare Grundstücksfläche hat i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 20.000 m² Grundfläche zu betragen,
- die Planfläche muss im Innenbereich liegen,
- das Vorhaben darf keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura-2000-Gebiete liefern,
- es dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden.

Der Versiegelungsgrad wird durch die Planung kaum erhöht. Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich. Der zusätzliche Versiegelungsgrad liegt deutlich unter 20.000 m², somit wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung angewandt. Das Verfahren gemäß § 13a BauGB wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Für die Festsetzung eines Wohnmobilstellplatzes/Dorfplatzes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Standortbegründung

Mit der Ausweisung einer Stellfläche für Wohnmobile, inkl. der Toilettenanlage soll die Infrastruktur für Tourismus und Erholung verbessert werden. Die geplante Nutzung des Wohnmobilstellplatzes ist in höchstem Maße zentrumsverträglich, fördert eine Nutzungsvielfalt und trägt zur Belebung vorhandener Geschäfte und Dienstleistungen bei. Besser geeignete Flächenalternativen bestehen hier nicht. Der Standort ist gut erreichbar und die Nähe zum

Ortskern und zum Hafen ist gegeben, was für die Nutzung von hoher Bedeutung sind. Die Belange der Ortsentwicklung sind berücksichtigt.

Grundsätzlich ist bei allen Planvorhaben sicherzustellen, dass sie sich in die gewachsenen Nachbarschaften einfügen. Aufgrund der zentralen Lage sind die Belange der Baukultur und des Ortsbildes für eine zukünftige Bebauung von Bedeutung. Der Wohnmobilstellplatz beeinträchtigt die Sicht auf das Baudenkmal Alte Seilerei nur unwesentlich, da die Höhen der Wohnmobile bei 2 bis 3,5 m liegen. Zudem stehen sie räumlich verteilt mit deutlichen Lücken auf dem Platz und jahreszeitlich gesehen ist der Platz nur selten gefüllt.

Die zeitlich befristete Möglichkeit zur alternativen Nutzung als Dorfplatz erhöht die städtebaulichen Nutzungsmöglichkeiten.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche östlich des Oldersumer Tiefs zwischen Alter Seilerei und der Emders Straße.

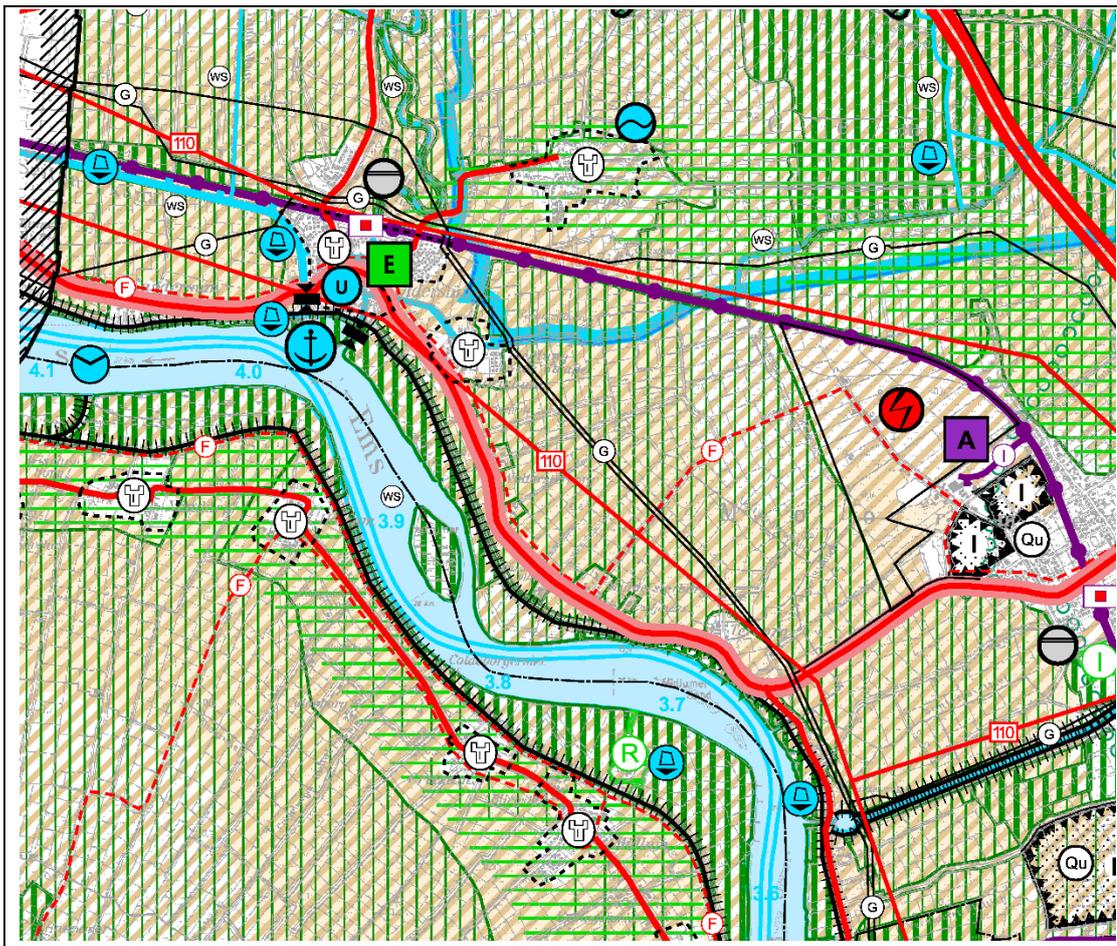
Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,4 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Der Landkreis Leer hat im Jahr 2016 die Neuaufstellung des RROP beschlossen. Im Zuge dieses Verfahrens sind die eigenen Ziele und Grundsätze an das aktuelle LROP anzupassen, das im Jahr 2017 neu bekanntgemacht worden ist. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebiets alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.

Auszug RROP 2006



Der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms zufolge, ist die Gemeinde Moormerland als Grundzentrum ausgewiesen. Dazu zählen der Hauptort Waringsfehn sowie die Orte Neermoor und Veenhusen, in der Gemeinde Moormerland umfasst das Grundzentrum mehrere Ortschaften, deren Siedlungsstrukturen ineinander, übergehen bzw. nah beieinander liegen. Ein Grundzentrum dient der Versorgung des täglichen und allgemeinen Bedarfs. Die soziale Infrastruktur soll bedarfsgerecht ausgebaut werden. Zudem ist im Sinne einer umweltgerechten Siedlungsentwicklung die Nachverdichtung der Inanspruchnahme des Außenbereiches vorzuziehen.

Am Plangebiet verläuft das Oldersumer Tief und südlich des Plangebiets die Emders Straße L 2, sie wird als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt.

Die Ortschaft Oldersum als Ort für Erholung mit Umschlagsplatz festgelegt. Zudem ist der Ort als Kulturelles Sachgut festgelegt.

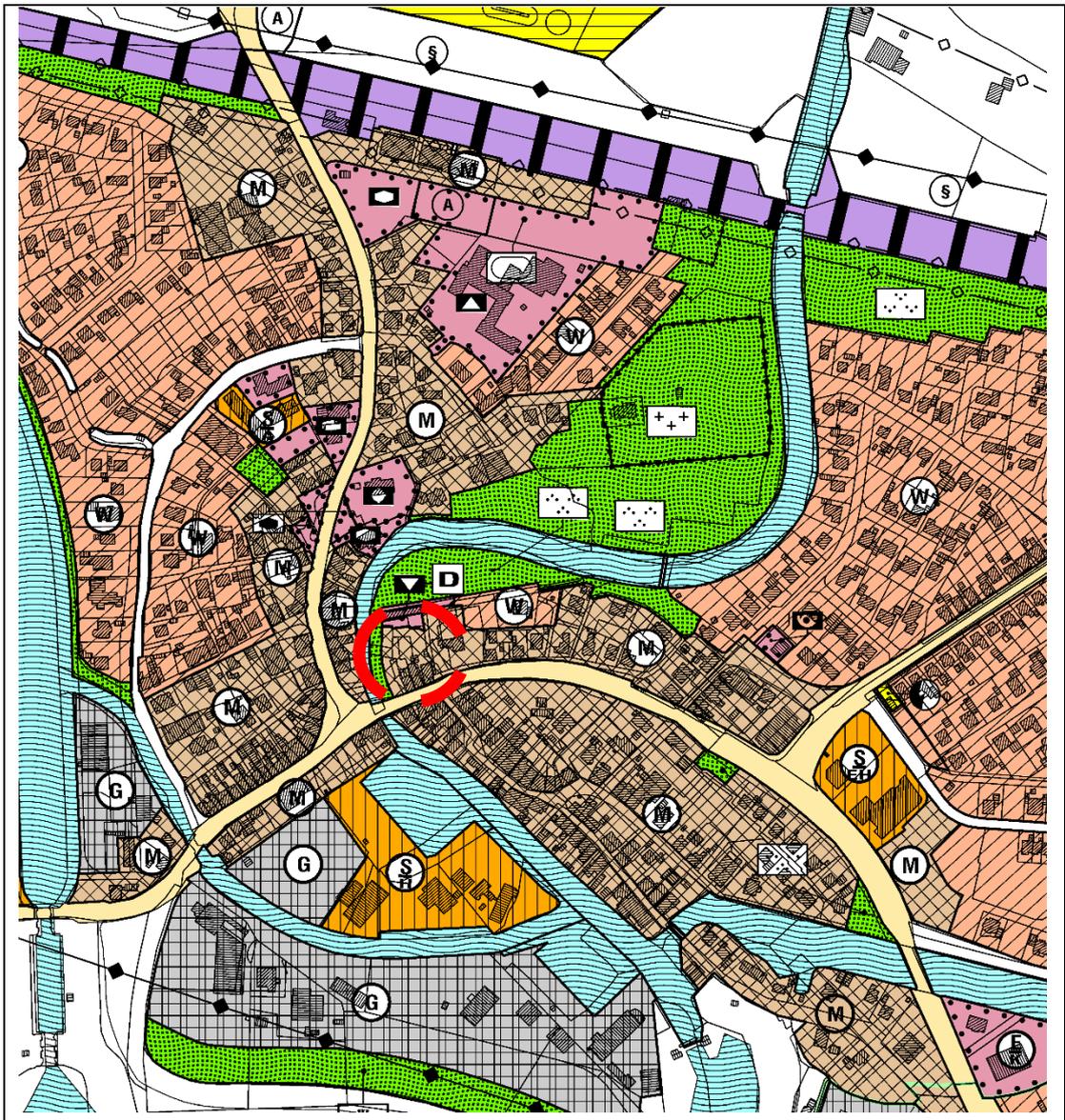
Die Planung eines Wohnmobilstellplatzes stärkt die Fremdenverkehrs- bzw. Erholungsfunktion des Ortes, sie ist als raumordnerisch verträglich anzusehen.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen sowie das Oldersumer Tief dar, zudem den Randstreifen des Tiefs als Grünfläche.

Für die Festsetzung eines Sondergebietes „Wohnmobilstellplatz/Dorfplatz“ und einer Straßenverkehrsfläche ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a BauGB erforderlich.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland



3 Bestand

3.1 Situation

Das Plangebiet umfasst im Westen das Oldersumer Tief und die öffentliche Grünfläche längs des Tiefs.

An der Emder Straße befinden sich 3 ältere zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Zwischen den Mehrfamilienhäusern und der Alten Seilerei befindet sich gegenwärtig eine Freifläche.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus,

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über eine Verkehrsfläche von der Emder Straße (L 2) aus erschlossen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt, für die Bebauung gelten hier somit keine Beschränkungen.

3.3 Lärmimmissionen

Die Emissionen der Emder Straße und die potentiellen Emissionen des Wohnmobilstellplatzes wurden in einem Schallgutachten beurteilt. Dort heißt es:

„9. Zusammenfassung

..... Die geplanten Wohnmobilstellplätze sollen im nördlichen Teilbereich des Plangebietes auf einer bestehenden Parkplatzfläche des örtlichen Museums „Alte Seilerei“ planungsrechtlich abgesichert werden. Diese wird bereits von PKW genutzt. Der Parkplatz ist durch das Vorhaben und das vorhandene Umfeld im weitesten Sinne einer Freizeitanlage zuzuordnen. Im Zuge der aktuellen Überplanung ist auch eine Aussage zum Thema Schallimmissionsschutz gefordert. Es muss im Rahmen der Bauleitplanung eine Aussage zu den zu erwartenden Schallimmissionen des Wohnmobilparkplatzes in der bewohnten Nachbarschaft getroffen werden. Weiterhin ist eine Aussage zum Verkehrslärm auf das Plangebiet zu treffen.

Ziel dieser Stellungnahme war es, die von der geplante Nutzung bewirkte Schallemission und -immission zu ermitteln und mit den Vorgaben, die sich aus der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit der niedersächsischen Freizeitlärmrichtlinie und der TA-Lärm ergeben, zu vergleichen.

Auf Basis der in Abschnitt 4 beschriebenen örtlichen, betrieblichen und baulichen Situation und der in Abschnitt 6 dargestellten Ausgangsdaten wurde eine Schallimmissionsprognose durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Abschnitt 7 dargestellt und bewertet.

Die zulässigen Orientierungswerte für den Verkehrslärm werden während der Tageszeit (06.00 - 22.00 Uhr) eingehalten und während der Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr) überschritten. In Abschnitt 7.3.1 dieser Ausarbeitung sind Schallschutzmaßnahmen für Schlafräume beschrieben, die dem Belang des Schallimmissionsschutzes Rechnung tragen können.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm für den Freizeitlärm werden an allen sieben Immissionspunkten eingehalten. Die maximalen Geräuschpegelspitzen gemäß werden an zwei Immissionspunkten geringfügig < 1 dB überschritten. Diese Überschreitung kann unter Berücksichtigung der Argumentation aus 6.3.3 und 7.3.2 als vernachlässigbar eingestuft werden. Die Genehmigungsfähigkeit des Projektes ist aus Sicht des Schallimmissionsschutzes unter Berücksichtigung der beschriebenen Ausgangsdaten daher gegeben.“ (aus: Schalltechnische Immissionsprognose im Rahmen der Bauleitplanung 1. Änderung B-Plan Nr. O 28 in Moormerland vom 22.08.2018, IEL Aurich)

Es werden entsprechend Schallschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm und zum Freizeitlärm in Bezug auf den Wohnmobilstellplatz vorgesehen (vgl. Ausführungen in Kap. 4.5).

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Mischgebiete MI gem. § 6 BauNVO

Die bestehenden Wohngebäude an der Emders Straße werden, wie im Bebauungsplan Nr. O 28, als Mischgebiete festgesetzt. Ziel ist es, hier im Erdgeschoss Räume für gewerbliche Nutzungen oder freie Berufe zur Verfügung zu stellen.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO nicht zulässig. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind Vergnügungsstätten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und der offenen Bauweise festgesetzt. Es sind II Vollgeschosse zulässig. Die Gebäudehöhe wird auf 9,0 m begrenzt, maßgebend für die Gebäudehöhe ist die benachbarte Bebauung.

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die Firsthöhe ist, senkrecht von der jeweils mittigen Fassade gemessen, die Oberkante der Emders Straße. Der obere Bezugspunkt ist der First am höchsten Punkt des Daches, Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass an den seitlichen Grundstücksgrenzen auch ohne oder mit vermindertem Grenzabstand gebaut werden darf.

4.2 Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz/Dorfplatz“ gem. § 10 Abs. 2 BauNVO

Zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der Alten Seilerei soll der Wohnmobilstellplatz errichtet werden.

Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz/Dorfplatz“ gem. § 10 Abs. 2 BauNVO

Das Sondergebiet SO dient dem Betrieb eines Wohnmobilstellplatzes und zeitlich untergeordnet im Jahr als Dorfplatz.

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- die Anlage von höchstens 10 Standplätzen
- die Errichtung von Nebenanlagen, die der technischen Ver- und Entsorgung dienen.
- die alternative (zeitlich befristete) Nutzung als Dorfplatz für Dorfveranstaltungen, einschl. damit verbundener Parkplatznutzung.

Auf die Festsetzung eines überbaubaren Bereichs wird verzichtet, um die künftige bauliche Nutzung ausreichend flexibel gestalten zu können.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 bei einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt, es gilt die offene Bauweise.

4.3 Verkehrliche Anbindung

Die vorhandene Verkehrsfläche, die von der Emders Straße in das Gebiet führt, wird wie im bisherigen Bebauungsplan übernommen, aber als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

4.4 Begrünung

Die grüne Wegeanbindung längs des Oldersumer Tiefs wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Östlich schließt sich künftig das Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz/Dorfplatz“ an.

Längs des Oldersumer Tief ist ein Gewässerräumstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB festzusetzen: Der gekennzeichnete Gewässerräumstreifen ist von Nebenanlagen in Form von Gebäuden und dauerhaften Bewuchs freizuhalten. Der Gewässerräumstreifen darf zum Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz/Dorfplatz“ nicht eingefriedet werden, so dass die Zugänglichkeit zum Gewässer gewährleistet ist (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6).

Diese Regelungen zur Freihaltung des Räumstreifens wurden mit dem NLWKN abgestimmt.

4.5 Lärmschutz

Verkehrslärm

In Bezug auf den Verkehrslärm durch die Emders Straße werden bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt: Sind in Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7).

Wohnmobilstellplatz

Laut Schallgutachten kann es nur nachts zu Überschreitungen der Richtwerte an der umgebenden Wohnbebauung kommen.

Die Nachtruhe ist durch ordnungsrechtliche Maßnahmen umzusetzen: Um die Nachtruhe auf dem Wohnmobilstellplatz zu gewährleisten, wird eine Beschilderung aufgestellt, die zur Einhaltung der nächtlichen Ruhe (von 22.00 - 06.00 Uhr) auffordert (vgl. Hinweis Nr. 4).

Dies ist von der Gemeinde bei der späteren Nutzung ordnungsrechtlich zu sichern.

4.6 Flächenbilanz

| | |
|--|---------|
| Plangebiet | 0,39 ha |
| Mischgebiet | 0,07 ha |
| Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz/Dorfplatz“ | 0,14 ha |
| Straßenverkehrsfläche | 0,07 ha |
| Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ | 0,03 ha |
| Wasserfläche Oldersumer Tief | 0,08 ha |

5 Umweltvorprüfung

5.1 Versiegelung

Das Plangebiet ist bereits weitgehend versiegelt bzw. bebaut und erschlossen. Ziel des Planverfahrens ist es, hier einen Wohnmobilstellplatz/Dorfplatz zu errichten.

Das Plangebiet ist derzeit als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Diese wird künftig auf 0,6 erhöht und teilt sich in ein Mischgebiet und das Sondergebiet Wohnmobilstellplatz/Dorfplatz auf.

Die Fläche des Mischgebietes und des SO-Gebietes beträgt zusammen 2.100 m².

Neuversiegelung

Es können statt bisher 1.050 m² durch die Änderung des Bebauungsplanes 1.260 m² versiegelt werden. Somit beträgt die Neuversiegelung lediglich 210 m².

5.2 Fläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen vollständig bebauten Ortsbereich, der mit dem Bebauungsplan Nr. O 28 bereits planungsrechtlich abgedeckt ist.

Das Plangebiet hat in weiten Bereichen nur eine geringe ökologische Wertigkeit. Der Grünstreifen längs des Oldersumer Tiefs und das Tief mit seiner Böschung bilden da eine gewisse Ausnahme. Der vorhandene Bewuchs am Oldersumer Tief wird durch die Planung nicht berührt. Es wird die Rasenfläche zwischen der Alten Seilerei und den Wohngebäuden wird, z.T. bis zur Emders Straße, überplant und als Wohnmobilstellplatz hergerichtet. Wobei der Wohnmobilstellplatz weitgehend in wassergebundener Decke hergestellt wird.

Der Planbereich ist über Jahrzehnte hinweg von Bebauung an der Emders Straße und der historischen Alten Seilerei geprägt. Der Bereich dazwischen dient als Parkfläche und wurde früher gärtnerisch genutzt. Nutzungen, die einen Verdacht auf Altlasten begründen, sind der Gemeinde nicht bekannt. Dies wird von einem Zeitzeugen bestätigt (1).

5.3 Eingriff

Die Überplanung ist mit keinem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Gemäß den Regelungen des § 13a BauGB ist kein Umweltbericht und keine Kompensation erforderlich.

5.4 Klimaschutz

Die Planung hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz, da es sich im Wesentlichen um eine Bestandsüberplanung handelt. Das Gebiet ist bereits zum Teil versiegelt oder bebaut.

1) Die Zeitzeugenbefragung fand im September 2023 statt. Das Protokoll wird aus Gründen des Datenschutzes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, kann aber auf ausdrückliche Anforderung beim Bauend der Gemeinde Moormerland unter Einhaltung der geltenden Datenschutzgrundsätze eingesehen werden.

5.5 Artenschutz

Im Siedlungsbereich ist mit keinen geschützten Arten zu rechnen.

Der Artenschutz ist zu beachten: Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

Es wird auf den Hinweis Nr. 5 zum Artenschutz verwiesen.

5.6 Fazit

Es entsteht nur eine sehr geringe zusätzliche Versiegelung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht. Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich.

Bei einem Verfahren gemäß § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich. Aufgrund der Regelungen des § 13 BauGB gelten Eingriffe die vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt sind, als zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Der potentielle Versiegelungsgrad erhöht sich gegenüber dem bisher zulässigen Versiegelungsgrad nur geringfügig. Zudem wird der Wohnmobilstellplatz vorwiegend in wassergebundener Decke hergestellt.

Das Oberflächenwasser wird in das Oldersumer Tief geleitet.

6.2 Schmutzwasserkanalisation

Die Entsorgung der Wohnmobil-Toiletten bzw. des -Abwassers soll über einen Zwischenspeicher erfolgen, zu diesem Zweck ist ein unterirdischer Tank vorgesehen. Das Abwasser wird anschließend in einen Tankwagen abgesaugt und zum Klärwerk Neermoor verbracht werden.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer erfolgen.

6.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen-Hesel (WMU).

6.5 Energieversorgung

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

6.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

6.7 Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 96 cbm pro Std. bereit zu halten. Diese Löschwassermengen müssen für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

7.2 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten 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 NDSchG meldepflichtig und müssen der NDSchB des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafensstraße 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799 -32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 der NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7.3 Altlasten/Boden

Der Planbereich ist über Jahrzehnte hinweg geprägt von Bebauung an der Emders Straße und der historischen Alten Seilerei, der Bereich dazwischen dient als Parkfläche und wurde früher gärtnerisch genutzt. Nutzungen, die einen Verdacht auf Altlasten begründen, sind der Gemeinde nicht bekannt. Dies wird von einem Zeitzeugen bestätigt (1).

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. dass jeder, der auf den Boden einwirkt sich so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von Ihrem Grundstück drohenden, schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Grundsätzlich können nicht kontaminiertes Bodenmaterial (natürlich gewachsener Boden) und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, unverändert an dem Ort an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, sollen vorrangig wiederverwendet werden.

Treten während einer Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen des § 9 bis 12 der BBodSchV sind zu beachten. Des Weiteren sind die DIN 19731 und DIN 18915, die die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub beschreiben, wie zum Beispiel die separate Lagerung von Mutterboden, Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Veränderungen im Gefüge, bei den Planungen zu beachten.

7.4 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst umgehend zu benachrichtigen.

7.5 Lärmschutz auf dem Wohnmobilstellplatz

Um die Nachtruhe auf dem Wohnmobilstellplatz zu gewährleisten, wird eine Beschilderung aufgestellt, die zur Einhaltung der nächtlichen Ruhe (von 22.00 - 06.00 Uhr) auffordert.

7.6 Umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung

Aus Gründen des Umwelt- und Tierschutzes hat die Beleuchtung im Plangebiet folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Verwendung von LED-Leuchten mit einem begrenzten, ausschließlich zum Boden gerichteten Lichtkegel. Geeignet sind LED-Leuchten mit warm-weißem Lichtcharakter (2.700 bis 3.000 Kelvin).
- Verwendung von Leuchten mit geschlossenen, staubdichten Gehäusen.
- Freistrahkende Leuchten sind mit Abblendeinrichtungen zu versehen.
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse muss unter 60°C liegen.

7.7 Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. O 28 überlagert Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. O 28 „Ortschaft Oldersum“.

Es treten die entgegenstehenden Inhalte des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. O 28 mit Wirksamwerden der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. O 28 außer Kraft.

8 **Verfahrensstand**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Moormerland in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. O 28 „Ortschaft Oldersum“ beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Moormerland in seiner Sitzung am 2024 den 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. O 28 „Ortschaft Oldersum“ als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, den

.....
Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 15.04.2024

M. Lux - Dipl. Ing. -