Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN NR. TG 6

ORTSCHAFT TERGAST

AUFTRAGGEBER:

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: OLDENBURG, OKTOBER 2004

PLANVERFASSER:

plan kontor städtebau
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

2. AUSFERTIGUNG

INHALTSÜBERSICHT *SEITE*

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 1

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN 1

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 1

2.2 STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG 2

2.3 NUTZUNGSSTRUKTUR 2

3.0 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 2

3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 2

3.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 3

3.3 BAUWEISE 3

3.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 3

3.5 VERKEHRSFLÄCHEN 4

3.5.1 Vorhandene Erschliessung 4

3.5.2 Geplante Erschliessung 4

3.5.3 Fuss- und Radwege 4

3.5.4 Ruhender Verkehr 4

4.0 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN 5

4.1 GRÜNSTREIFEN 5

4.2 SPIELPLÄTZE 5

5.0 WASSERFLÄCHEN 6

6.0 VORSTELLUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG VON NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN 7

6.1 NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN AUF EIGENTUM UND EIGENTÜMER 7

6.2 NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN AUF BEWOHNER 7

6.3 NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN AUF KULTURELLE GÜTER UND SACHGÜTER 8

6.4 NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT 9

6.4.1 Naturräumliche Rahmenbedingungen 9

6.4.2 Landschaftsökologische Bestandsaufnahme 10

6.4.3 Bewertung der Biotoptypen 11

6.4.4 Eingriffsumfang 12

6.4.5 Eingriffsbilanzierung 13
6.4.6 Maßnahmen zur Kompensation 14
7.0 VER- UND ENTSORGUNG 16
7.1 WASSERVERSORGUNG 16
7.2 ABWASSERBESEITIGUNG 16
7.3 OBERFLÄCHENWASSER 16
7.4 ABFALLBESEITIGUNG 16
7.5 VERSORGUNG MIT STROM UND ANSCHLUSS AN DAS FESTNETZ ZUR TELEKOMMUNIKATION 17
7.6 LÖSCHWASSERVERSORGUNG 17
8.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 17
9.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN MIT BEGRÜNDUNG 18
10.0 STÄDTEBAULICHE WERTE 20
11.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE 20
11.1 RECHTSGRUNDLAGEN 20
11.2 PLANVERFASSER 21

ANHANG

ABB. 1: ÜBERSICHTSPLAN ZUM BPLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 10 000 22
ABB. 2: ÜBERSICHTSPLAN KOMPENSATIONSFLÄCHE, MAßSTAB 1 : 10 000 23
ABB. 3: KOMPENSATIONSFLÄCHE FLURSTÜCK 11 (38.312 M²), FLUR 8, GEMARKUNG TERGAST, MAßSTAB 1 : 2000 24
Abb. 4: Biotoptypenkartierung 25
Abb. 5: Immissionssituation Verkehrlärm 26
Abb. 6: Immissionssituation Sportlärm 27

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Moormerland möchte in ihre Ortschaft Tergast weitere Möglichkeiten zum Bau von Einfamilienhäusern bieten, um der Nachfrage nach Baugrundstücken gerecht zu werden. In den jüngeren Baugebieten der Ortschaft stehen keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung und im alten Ortskern bestehen nur noch Baumöglichkeiten durch behutsame Lückenfüllung, die die Gemeinde in einem weiteren Bauleitplanverfahren ordnen wird.

Eine Bebauung des Plangebietes wird durch die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde vorbereitet, der hier bereits eine Wohnbaufläche vorsieht. Die Fläche gliedert sich unmittelbar an den Ortskern an und schließt eine Lücke im Siedlungsgefüge, da der Bereich im Übrigen von einer Siedlungszeile an der Landstraße und von den Sportanlagen des Ortes begrenzt wird.

Die durch den Bebauungsplan gegebenen Baumöglichkeiten sollen aber einer der baulichen Umgebung angepassten Weise umgesetzt werden, so dass in den Plan Festsetzungen aufgenommen werden, die Gewähr leisten, dass sowohl im Erscheinungsbild als auch im Maß der Nutzung ein harmonisches Ortsbild entsteht bzw. gesichert wird.

Darüber hinaus sichert die Gemeinde hier vorhandene Infrastruktureinrichtungen wie den Sportplatz und die Buswendeanlage an der Landstraße. Das vorhandene Grabensystem wird für die geordnete Oberflächenentwässerung herangezogen. Die Erschließungsanlagen dienen der verkehrlichen Erschließung des Gebietes, wobei auch die Belange der Radfahrer und Fußgänger besonders berücksichtigt werden. Die Planung der Verkehrsflächen wurde zukunftsorientiert so angelegt, dass ggfs. eine spätere Erschließung von westlich gelegenen Flächen erfolgen kann.

Mit der Planung eines 18.505 qm großen Allgemeinen Wohngebietes mit einer zulässigen Grundflächen von 5.551 qm wird weder der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung (20.000 qm) noch für eine Regel-UVP (100.000 qm) beim Bau eines Städtebauprojektes gem. Anlage 1 Nr. 18. 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erreicht. Gem. §§ 3a ff UVPG besteht damit keine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP oder einer Vorprüfung für dieses Vorhaben.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden von der Kreisstraße 7,
- im Süden vom am Kleinen Weg,
- im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 78/31 und 107/31,
- im Osten von der Westgrenze der Flurstücke 135/109, 108/6, 106/8, 106/9, 106/10 und von der Gemeindestraße Sünnenblink.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan ersichtlich.

2.2 STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland aus dem Jahr 1999 stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen sowie öffentliche Grünflächen dar. Als Zweckbestimmung für die südliche Grünfläche wurde eine Sportplatznutzung festgelegt. An der Kreisstraße 7 wurde für die Grünfläche als Zweckbestimmung „Dorfplatz" dargestellt. Mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz" wird der Bebauungsplan Nr. Tg 6 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den Bereich des dargestellten „Dorfplatzes" an der Kreisstraße wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführt (12. Änderung). Die Änderung beinhaltet die Darstellung von Wohnbauflächen anstelle der Grünflächen.

Mit den bisher wirksamen Darstellungen und den nun geänderten Darstellungen kann das Allgemeine Wohngebiet mit seinen Erschließungsfunktionen aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland entwickelt werden.

2.3 NUTZUNGSSTRUKTUR

Es handelt sich um einen Bereich westlich der historischen Ortslage von Tergast. Der Bereich des Dorfes ist geprägt durch eine für die ländliche Umgebung relativ dichte Bebauung entlang der Dorfstraßen wodurch sich oft enge Gassen bilden. Die neueren Siedlungsteile befinden sich südlich und westlich des Dorfes. Es handelt sich dabei um Einfamilienhausgebiete, deren Bebauung und Grundstückszuschnitt der jeweiligen Bauzeit entsprechen.

Das nähere Umfeld des Plangebietes in nordöstlicher Richtung ist stark landwirtschaftlich geprägt. Eine direkte Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Betriebe besteht nicht, da auch die eingeschränkte landwirtschaftliche Tierhaltung nach Auskunft des Landwirtes an der Wasserwerkstraße aufgegeben werden soll.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Weide genutzt, die von einem offenen Graben durchzogen wird. Südliche befinden sich Sportanlagen, die zum Fußballspielen genutzt werden. Die Fußballfelder werden durch einen Parkplatz und ein kleines Geräte- und Umkleidehaus ergänzt.

An der Landesstraße befindet sich ein neuer Buswendeplatz.

Nördlich des Geltungsbereiches schließt sich die freie landwirtschaftlich genutzte Landschaft an.

3.0 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Gleichzeitig werden gemäß § 56 NBauO örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung erlassen.

3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die nun durch die Planung geschaffenen Möglichkeiten zur Errichtung von Einfamilienhäusern auf einer ehemaligen Weide wird durch die Art der Nutzung gesichert. Als Art der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Erschließungssituation und die beabsichtigte ruhig Wohnnutzung stehen einer Nutzung durch Tankstellen und Gewerbebetrieben entgegen, deren Errichtung

daher auch ausnahmsweise nicht zulässig ist. Die meist großflächige Nutzung durch Gartenbaubetriebe wird ebenfalls ausgeschlossen, da auf der zur Verfügung stehenden Fläche vorrangig Wohnbaumöglichkeiten geschaffen werden sollen.

3.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Auch das Maß der Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet, orientiert sich an den typischen Einfamilienhausstrukturen der Gemeinde. Hier ist eine höchstens eingeschossige Bauweise bei einer Ausnutzung der GRZ von 0,3 vorgesehen. Zusätzlich wird auch hier die Höhe der Gebäude auf höchstens 9,0 m beschränkt, so dass sie sich Neubauten an die Umgebung anpassen. Um zu verhindern, dass Gebäude erhöht errichtet werden, sind weitere Höhenfestsetzungen getroffen worden, so darf die Oberkante des Fertigfussbodens nicht mehr als 0.5 m über der Fahrbahndecke der Erschließungsstraße liegen und die Traufe darf eine Höhe von 3,75 m über der Erschließungsstraße nicht überschreiten.

3.3 BAUWEISE

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Hauptgebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind, aber eine Länge von 15 m nicht überschreiten dürfen. Diese Bauweise entspricht dem bereits vorhandenen Bestand entlang der Kreisstraße. Zusätzlich wird festgesetzt, dass nur Einfamilienhäuser zulässig sind, in denen nur zwei Wohnungen je Einzelhaus zulässig sind. Durch die Kombination dieser Festsetzungen wird erreicht, dass ein Einfamilienhausgebiet entsteht, das sich dem Bestand an der Kreisstraße und dem Sünnenblink anpasst. Eine stärkere Verdichtung bzw. ein Geschosswohnungsbau entspricht auch nicht der Nachfrage nach Baugrundstücken in dieser ländlichen Umgebung.

3.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen orientiert sich entlang der geplanten Straßen in 3 m Abstand. Entlang der Kreisstraße ist die Bauverbotszone bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen zu beachten,

Der an das Planungsgebiet angrenzende Streckenabschnitt der Kreisstraße befindet bereits außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt (OD). Da sich hier aber bereits eine Reihe von Häusern an der Kreisstraße befinden, wird der nördliche Verlauf der Baugrenze für die mögliche Neubebauung wurde so gelegt, dass sie zwar nicht im 20 m Abstand zur Fahrbahnkante der klassifizierten Straße verläuft, aber auch keine Bebauung in so geringer Entfernung wie die bestehenden Gebäude ermöglicht. Der festgesetzte Abstand zur Kreisstraße beträgt 15 m, so dass der Ortseingang bereits baulich geprägt wird, aber ausreichender Abstand auch zum hier verlaufenden Straßenseitengraben gegeben ist.

Zu dem in Nordsüd-Richtung verlaufenden Graben müssen die östlich angrenzenden Grundstücke einen Abstand von 3 – 5 m einhalten. Die Räumung des Grabens kann von der Planstraße aus erfolgen, die parallel zum Graben verlaufen wird.

Zum Grünstreifen, der zwischen dem Sportplatz und dem Wohngebiet angelegt werden soll, soll mit Gebäuden ein Abstand von mindestens 5 m zum Schutz der Gehölze gehalten werden.

3.5 VERKEHRSFLÄCHEN

3.5.1 VORHANDENE ERSCHLIESSUNG

Das Gebiet ist bisher nicht für Verkehrsteilnehmer erschlossen. Im Norden verläuft die Kreisstraße mit einem abgesetzten Fuss- und Radweg an der Südseite. An der Kreisstraße befindet sich auch die neue Buswendeanlage. Im Süden des Gebiets verläuft die Gemeindestraße Sünnenblink.

3.5.2 GEPLANTE ERSCHLIESSUNG

Auf dem Flurstück 34/2 wurde als Maßnahme der Dorferneuerung ein Buswendeplatzes an der Kreisstraße angelegt. Neben diesem Buswendeplatz mündet die Planstraße, die das Plangebiet von hier nach Süden zum Sünnenblink durchquert. Eine Erschließung des Gebietes über die Buswenden ist nicht vorgesehen. Es wird daher ein Zu- und Abfahrtsverbot an der südlichen Grenze des Buswendeplatzes festgesetzt.

Die östlich der Planstraße gelegenen Grundstücke erhalten 3 Querungen über den parallel zur Straße verlaufenden Graben. Weitere Zufahrten über den Graben sollen nicht zugelassen werden, daher wird im übrigen Verlauf ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Das Gleich gilt für die Grundstücke südlich der Kreisstraße, deren Anlieger keine direkten Zufahrten zur Kreisstraße herstellen sollen.

Der westliche Teil des Plangebietes wird mit einem kleinen und einem größeren Stichweg erschlossen. Der kleinere ist nur etwa 50 m lang und erschließt etwa 4 Grundstücke. Die größere Stichstraße endet in einer Wendeanlage am westlichen Gebietsrand. Von hier ist eine Anbindung der westlich gelegenen Grundstücke Landstraße 11 – 23 möglich. Die Erschließung dieser hinteren Grundstücksteile ist jedoch nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

Mit einer Breite von 7 m sind die Verkehrsflächen für Anliegerstraßen ausreichend dimensioniert.

3.5.3 FUSS- UND RADWEGE

Nur für Fußgänger und Radfahrer wird eine weitere Verbindung von der westlichen Planstraße zur Kreisstraße bzw. dem dort verlaufenden Rad- und Fußweg eingeplant, um eine Durchlässigkeit des Gebietes für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer zu ermöglichen.

3.5.4 RUHENDER VERKEHR

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. TG 6 werden keine Flächen für ruhenden Verkehr festgesetzt, da innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen öffentliche Stellplätze im Straßenraum in ausreichender Zahl eingerichtet werden können.

Die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind dort einzurichten. Zu beachten sind dabei die Beschränkungen auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Kreisstraße bei der Errichtung von Garagen.

4.0 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

4.1 GRÜNSTREIFEN

An der Nordgrenze des vorhandenen Sportplatzes wird ein 10 m breiter Grünstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der Laubgehölze angepflanzt werden sollen. Der Grünstreifen dient der Eingrünung des Neubaugebietes, stellt aber auch einen Abstand zwischen der Wohnnutzung und der emittierenden Sportplatznutzung dar.

Gleichzeitig dient diese Pflanzung auch als Kompensationsmaßnahme für Eingriffe in den Naturhaushalt und die Fläche wird daher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagernd festgesetzt.

Da der südlich angrenzende Graben zur Regenrückhaltung für das im Gebiet anfallende Regenwasser genutzt werden soll, ist es erforderlich einen 5 m breiten Streifen von Bewuchs freizuhalten, der als Räumstreifen genutzt werden kann.

4.2 SPIELPLÄTZE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. TG 6 wäre nach der Berechnungsformel gem. Nds. Spielplatzgesetz (§ 3) ein Spielplatz für Kinder mit der Größe von 2 % der zulässigen Geschossfläche aber mindestens 300 m² Nettospielfläche im Baugebiet erforderlich.

Für diesen Bebauungsplan ist folgende Berechnung anzustellen:

Nachweis des Kinderspielplatzes

Spielplatzbedarf :				(2% der Grundfläche, GRZ bzw. Geschossfläche, GFZ)			
Bebauungsplan Nr.	Nutzungsart	m²	GRZ / GFZ	Geschoss-fläche -	mind. Spiel-pl.-größe (m²)	ausgew. Spielplatzfl. (m²)	+ / -
Tg 6	WA	18.505	0,3	5.551,50	-111,03		-111,03
				erforderlich	**111,03**		**-111,03**

D.h. die Mindestgröße von 300 m² Nettospielfläche wäre bei der Planung zu berücksichtigen.

Gem. § 5 Abs. 2 NSpPG kann in Bauleitplänen auf einen Spielplatz verzichtet werden, soweit dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis auf andere Weise gleichwertig entsprochen werden kann. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall, da sich in höchstens 400 m Entfernung am Vesperweg bereits ein Kinderspielplatz befindet.

Der Spielplatz ist im Bebauungsplan Nr. TG 4 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Der Spielplatz hat eine Größe von ca. 500 m² und ist ausreichend dimensioniert, um Spielmöglichkeiten für die Kinder aus der Umgebung zu bieten.

Der Bedarf für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. TG 4 ist mit 93 m² zu beziffern.

1,54 ha WA x 0,3 GRZ = 0,46 ha zulässige Grundfläche

0,46 ha x 2 % = 93 m²

Im Einzugsbereich dieses Spielplatzes befindet sich auch noch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. TG 5, in dem kein Spielplatz festgesetzt wurde.

Der Bedarf für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. TG 5 ist mit 130 m² zu beziffern

2,17 ha WA x 0,3 GRZ = 0,65 ha zulässige Grundfläche

0,65 ha x 2 % = 130 m²

Für die Kinder von der Ilekampstraße bietet sich als Spielmöglichkeit auch noch die öffentliche Parkanlage östlich des Friedhofes mit einer Fläche von 2000 m² an.

Innerhalb des alten Ortskernes von Tergast ist kein Spielplatz vorhanden, hier befindet sich jedoch der Bebauungsplan Nr. TG 3 im Aufstellungsverfahren, wo über Möglichkeiten für öffentliche Spielplätze zu entscheiden ist.

Zusammenfassung

	Bebauungsplan	Spielplatzbedarf
	TG 4	93 m²
	TG 5	130 m²
	TG 6	111 m²
Summe		334 m²

Im Bereich der neueren Wohngebiete in Tergast besteht ein Bedarf an 334 m² Nettospielfläche. Der vorhandene Spielplatz am Vesperweg mit einer Bruttogröße von 500 m² bietet den Kindern aus der Umgebung ausreichend Spielmöglichkeiten. Mit dem Spielplatz wird dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder ausreichend entsprochen, so dass auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. TG 6 verzichtet werden kann.

5.0 WASSERFLÄCHEN

Im Plangebiet sind die offenen Gräben als Wasserflächen festgesetzt worden. Bei dem in Nordsüd-Richtung verlaufenden Graben (Zugschloot) handelt es sich um ein Gewässer III. Ordnung. Laut Wassergesetz sind Abstände von Baugrenzen zur Oberkante der Böschung entsprechend der Verbandssatzung einzuhalten. Die Entfernung zu den Gewässern mit den Bauflächen beträgt im vorliegenden Planungsfall mindestens 3 m. Zur Erschließung der östlich liegenden Baugrundstück muss der Graben dreimal für Zufahrten gequert werden.

Der nördlich der Sportanlagen verlaufende Graben wird zukünftig zur Rückhaltung des anfallenden Regenwasser genutzt.

6.0 VORSTELLUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG VON NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

6.1 NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN AUF EIGENTUM UND EIGENTÜMER

Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde Moormerland. Für den Gebäudebestand Landstraße Nr. 9 wurde in Absprache mit den Eigentümern ein entsprechend großes Grundstück abgeteilt. Auch das Flurstück 34/4 ist in Absprache mit dem Eigentümer abgeteilt worden. Für das Flurstück 106/5 bietet sich durch die Planung die Gelegenheit einer gut erschlossenen Hinterbebauung an.

6.2 NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN AUF BEWOHNER

Hinsichtlich der vorhandenen und zukünftigen Bewohner des Gebietes ist insbesondere der Verkehrslärm von der Kreisstraße 7 als negative Auswirkung zu betrachten. Es wurde eine Schallausbreitungsberechnung auf Grundlage der RLS 90 für das Gebiet erstellt. Dabei wurde zu Grunde gelegt, dass das durchschnittliche Tagesverkehrsaufkommen (DTV) 976 Kfz/24 h umfasst. Dabei wurde ein Lkw-Anteil von 10 % tags und 5 % nachts angesetzt. Eine zulässige Höchstgeschwindigkeit wurde für Lkw mit 50 km/h und für den übrigen Verkehr mit 50 km/h für den Streckenabschnitt innerhalb der geschlossenen Ortschaft in die Berechnung mit einbezogen. Die Ortstafel befindet sich zwischen Häusern Nr. 9 und Nr. 11, für den Abschnitt auf freier Strecke wurde eine Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h in die Berechnung einbezogen.

Bei der Bauleitplanung ist als Beurteilungsgrundlage die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Dabei werden für Wohngebiete folgende Orientierungswerte festgesetzt, die möglichst nicht überschritten werden sollten:

Allgemeines Wohngebiet tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A).

Im vorliegenden Gebiet werden die Orientierungswerte, die hier genannt sind, sowohl tags als auch nachts nur unwesentlich überschritten. Die Gemeinde kommt daher zu dem Schluss, dass das Planungsgebiet grundsätzlich für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes geeignet ist, da keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

Der Wert von 55 dB(A) tags wird in etwa 23 m Entfernung von der Fahrbahnmitte der K 7 erreicht. Der Nachtwert für das Allgemeine Wohngebiet wird in etwa 20 m Entfernung erreicht. Das Wohngebiet beginnt in 13 m Entfernung zur Fahrbahnmitte. Der Beurteilungspegel dort beträgt ca. 58 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts; d.h. es liegt eine Überschreitung von ca. 3 dB(A) vor. Ein bauliche Nutzung dieses Bereiches ist nicht möglich, da aufgrund der Bauverbotszone hier keine Wohnhäuser errichtet werden können. Es handelt sich hier um einen nach Norden orientierten Gartenbereich, der nachts nicht genutzt wird. Die überbaubare Fläche beginnt in 18 m Entfernung zur Fahrbahnmitte. Der Beurteilungspegel dort beträgt ca. 56 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts; d.h. es liegt eine Überschreitung von ca. 1 dB(A) vor.

Solche geringfügigen Überschreitungen von 1 bzw. 3 dB(A) machen Planungen zu aktiven oder passivem Schallschutz nicht erforderlich.

Der neue Buswendeplatz an der Kreisstraße ist in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem bestehenden Wohnhaus Landtstr. 3 ohne Auflagen zum Lärmschutz genehmigt worden. Die Gemeinde kann also davon ausgehen, dass hier auch für Wohnbauung, die in etwa gleicher Entfernung zum Buswendeplatz errichtet wird, keine erheblichen Lärmbelästigungen auftreten werden. Legt man bei einer beispielhaften Berechnung den kleinsten zentralen Busbahnhof (10 Busse pro Tag, je 1 Bus pro Stunde, keine Busse nach 22 Uhr) aus

der bayrischen Parkplatzstudie bei einer Berechnung zugrunde, so ergibt sich nur eine geringe Pegelverschiebung für den gesamten berechneten Verkehrslärm. Der Orientierungswert von 55 dB(A) wird im südlich der Buswendeanlage gelegenen Allgemeinen Wohngebiet unterschritten.

Einen Übersichtsplan mit den berechneten Immissionswerten aus dem Verkehrslärm befindet sich im Anhang.

Hinsichtlich der Emissionen, die von der Nutzung des südlich gelegenen Sportplatzes ausgehen, wurde eine Schallberechnung erstellt. Dabei wurden die tatsächlichen Nutzungszeiten für Fußballtraining und Punktspiele gem. Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) berücksichtigt. Dabei hat sich als stärkste Belastungszeit der Samstagnachmittag herausgestellt, an dem Jugend- und Damenfußballspiele stattfinden. Bei der Berechnung wurden keine Ruhezeiten berücksichtigt, da die Nutzung entweder nicht in die Ruhezeiten fällt oder die Nutzungsdauer am Sonntagmittag unter 4 Stunden liegt und sie daher gem. 18. BImSchV nicht bei der Beurteilung einzustellen ist. Sportwochen und ähnliche Veranstaltungen können als sog. seltene Ereignisse gewertet werden, die ebenfalls nicht bei der Beurteilung der Belastungssituation zu berücksichtigen sind.

Der Parkplatz neben dem Sportplatz wird nur Nutzern des Sportgeländes befahren; sein Betrieb ist unmittelbar mit der Nutzung des Sportplatzes verbunden und er wird sonst nicht genutzt. Der Lärm, der vom Parkplatz ausgeht, ist daher dem Sportlärm zuzuordnen und beide Schallpegel sind zu addieren. Berechnet wurden 30 KFZ Bewegungen einmal als Ankunft und einmal als Abfahrt pro Spiel bzw. pro Training. Dabei ist festzustellen, dass der Mittelungspegel vom Parkplatz um ca. 10 dB(A) unter dem der Sportnutzung liegt und damit kaum zum gesamten Beurteilungspegel am Immissionsort beiträgt.

Der für Allgemeine Wohngebiete zu dieser Tageszeit einzuhaltende Immissionsrichtwert beträgt 55 dB(A) und wird in ca. 28 m zum Rand des Spielfeldes eingehalten. Um den am höchsten mit Sportlärm belasteten Bereich von der Wohnnutzung auszuschließen, wird im Bebauungsplan ein 10 m breiter Grünstreifen als Puffer festgesetzt, der allerdings selbst keine abschirmende Wirkung entfaltet. Im festgesetzten Wohngebiet tritt aufgrund des vergrößerten Abstandes zur Emissionsquelle nur noch auf einem ca. 11 m breiten Streifen eine Überschreitung des Richtwertes um bis zu 3 dB(A) auf. Die Gemeinde schränkt die Wohnnutzung in diesem Bereich nicht weiter ein, um das Bauland möglichst optimal ausnutzen zu können. Da die Punktspiele nur während der Saison und darüber hinaus nur alle 14 Tage stattfinden, ist eine Überschreitung der Richtwerte in diesem schmalen Streifen nicht unzumutbar. Außerdem handelt es sich um einen Sportplatz, der im dörflichen Gemeinschaftsleben eine wichtige Bedeutung hat, so dass dessen Betrieb von den Dorfbewohnern als weniger störend empfunden wird. Die Gemeinde kann davon ausgehen, dass diese gesellschaftliche Akzeptanz auch von den Bewohnern des Neubaugebietes getragen wird. Der überwiegende Teil der Wohngebiete ist von Lärmemissionen ohnehin unbelastet, so dass mit der Festsetzung einer 10 m breiten Abstandsgrünfläche dem Belangen des Immissionsschutzes bei dieser Planung ausreichend Rechnung getragen wird. Die Immissionssituation für dem Samstagnachmittag ist im Anhang abgebildet.

6.3 NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN AUF KULTURELLE GÜTER UND SACHGÜTER

Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Kulturdenkmäler. Nach einem negativen Ergebnis einer archäologischen Voruntersuchung bestehen gegen die Planung aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken mehr.

„Untersuchungsbericht Tergast, FStNR. 261/4:6
Am 28.04.2004 wurde mit Unterstützung der Gemeinde Moormerland, die einen Bagger bereitstellte, eine Voruntersuchung in dem geplanten Baugebiet unternommen, Hintergrund war eine ältere Fundmeldung,

nach der hier – wie in de näheren Umgebung – mit vor- und frühgeschichtlichen Gräberfeldern zu rechnen ist.
Es wurden drei Suchschnitte mit Baggerschaufelbreite (2m) angelegt (ungefähre Lage s. Planskizze). die Suchschnitte 1 und 2 im Bereich der leichten Geländekuppe (Abb.1) erbrachten unter wenig mächtigem sandigem Humus einen kiesigen, größtenteils mit Geröllen und kleineren Steinen durchsetzten pleistozänen gewachsenen Boden (Abb.2). Es wurden keine athropogenen Eingrabungen festgestellt, Funde bleiben völlig aus.
Der weiter nördlich im flacheren Geländeteil gelegen Suchschnitt 3 erbrachte gänzlich andere Untergrundverhältnisse. Dort stand ein (postglazialer?) Feinsand an, auf dem sich ein dünner Bleichsandhorizont unter einer alten Oberfläche gebildet hatte (Abb. 3 und 4). Diese Schichtenfolge war von einer bis zu 0,40 m mächtigen Kleischicht überdeckt. auch hier wurden keine aräologischen relevanten Beobachtungen gemacht.

Zusammengenommen erwecken die in den Suchschnitten gemachten Beobachtungen nicht den Eindruck, dass es sich bei diesem Gelände um den überlieferten Urnenfundplatz 2610/4& handeln würde. Das ausbleiben jeglicher Funde und die geologischen Voraussetzungen sprechen dien diesbezüglich eindeutige Sprache."

In der Umgebung des Geltungsbereiches befindet sich in etwa 100 m die Tergaster Kirche, die als Kulturdenkmal einzustufen ist. In der Umgebung der Kulturdenkmale darf eine Beeinträchtigung der Kulturdenkmale gemäß § 8 Nds. Denkmalschutzgesetz nicht stattfinden. Eine solche Beeinträchtigung ist auf Grund der Entfernung zum Planungsgebiet, aber auch aufgrund der dort getroffenen Festsetzungen auch nicht zu erwarten.

6.4 NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Moormerland in der Fassung von 1998 trifft zum Entwicklungsbereich Tergast (S 3) folgende Aussagen (S. 123):

„Der noch überwiegend dörflich geprägte Ortsteil weist einen weitgehend erhaltenen Siedlungsrand sowie innerörtliche prägende landwirtschaftliche Hofstellen auf.

Die heutige Wohnbauentwicklung südlich von Tergast führt jedoch zu einer Zerstörung der Ortscharakteristik da häufig keine regionstypischen Materialien verwendet werden. Im Rahmen der Eigenentwicklung soll jedoch bei Erhalt der prägenden Strukturen im Ortskern eine Arrondierung der Siedlungserweiterung mit neueren Wohnbauflächen möglich sein.

Ziel ist daher der Erhalt des dörflichen Ortskernes mit seinen typischen Strukturen, wie zum Beispiel der Kirche. Des Weiteren ist der geschlossene Ortsrand zu erhalten, da er aufgrund der exponierten Lage von besonderer Bedeutung ist. Landwirtschaftliche Hofstellen sind auch bei Aufgabe der Nutzung in ihrer äußeren Form zu erhalten."

6.4.1 NATURRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Klima im Planungsgebiet ist maritim geprägt. Seewinde herrschen vor. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt ca. 700 - 725 mm. Die Vegetationszeit ist mit ca. 220 Tagen im Jahr vergleichsweise hoch. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,2°C und ist damit verhältnismäßig niedrig.

Das Planungsgebiet gehört zur naturräumlichen Landschaftseinheit "Oldersumer Marsch".

Die Grundwasserneubildung liegt bei kleiner gleich 100 mm/a. Die Gefährdung des Grundwassers ist im allgemeinen gering. Es liegt eine mittlere Neubildungsrate vor. Der Geltungsbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet der Kategorie II.

6.4.2 LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHE BESTANDSAUFNAHME

Landschaftsbild/Ortsbild

Die als Weide genutzte Fläche wird im Süden von einer hochgewachsenen Hecke aus Laubbäumen und –sträuchern begrenzt. Die Gräben, die die Weide an drei Seiten begrenzen, werden zwar regelmäßig unterhalten, tragen aber zur Vielfalt der Fläche bei. Auch die angrenzenden Gärten haben einen hohen Anteil an Laubbäumen, so wie das gesamte Dorf durch alten Laubbaumbestand in seiner Erscheinung geprägt ist. Entlang der Landstraße wird die einreihige Reihe aus Bäumen durch einen Neuanpflanzung an der Südseite zu einer Allee ergänzt. Nördlich der Landstraße beginnt das typische weite, offene Flachland mit seiner durch landwirtschaftliche Nutzung geprägtem Erscheinungsbild.

Der Geltungsbereich selbst ist aber mehr der bebauten Ortslage zu zurechnen als der freien Landschaft, da sich östlich und westlich Wohnhäuser mit Hausgärten befinden und ein Buswendeplatz angelegt wurde.

Der offene Charakter der Grünlandfläche setzt sich insbesondere in nördliche Richtung fort, wo die Landschaft durch ausgedehnte offene und gehölzarme Grünländereien gekennzeichnet ist. Auch südlich des Sportplatzes setzt sich dieses Landschaftsbild fort.

Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind durch die Sportplatznutzung und die Kreisstraße in geringem Umfang gegeben.

Biotoptypenkartierung vom 02.06.2002

Das Untersuchungsgebiet (UG) befindet sich am östlichen Ortsrand von Tergast und ist in dessen östlich und westlich gelegenen Bereichen von verschiedenen Siedlungsstrukturen umgeben. Entlang der K 7 liegt eine kleine Einzelhaussiedlung mit langgestreckten, als Zier- und z.T. als Obst- und Gemüsegärten genutzten Grundstücken. Westlich des UG sind vielfältigere Siedlungsstrukturen mit z.T. großflächigen Gartenanteilen (Ziergarten mit ausgedehnten Scherrasenflächen, Obst- und Gemüseanbau) entwickelt. Im südlichen Teil des UG befindet sich ein gehölzgesäumter Sportplatz.

Den größten Flächenanteil im UG stellt eine ausgedehnte Grünlandfläche dar, die als Mähwiese intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und dementsprechend als artenarmes Intensivgrünland eingestuft wird. Insgesamt wird die Fläche von nährstoffliebenden, allgemein verbreiteten Grünlandgräsern und –kräutern geprägt. So finden sich insbesondere Weiche Trespe, Wiesen-Fuchsschwanz, Deutsches und Welsches Weidelgras sowie Wolliges Honiggras, Einjähriges Rispengras, Löwenzahn, Kriechender Hahnenfuß, Gewöhnliches Hornkraut, Großer Sauerampfer, Wiesenkerbel, Brennnessel, Stumpfblättriger Ampfer und Acker-Kratzdistel. Auf tieferliegenden Standorten haben sich stellenweise feuchteliebende Arten wie Knick-Fuchsschwanz, Wiesen-Schaumkraut und Scharfer Hahnenfuß eingestellt.

Die Grünlandfläche wird im Osten von einem Entwässerungsgraben (im Plan mit der Nr. 1 gekennzeichnet) gesäumt. Der intensive Ausbau und Unterhaltungszustand mit steilem Trapezprofil, gradlinigem Verlauf und sehr schmalen bis fehlenden Gewässerrandstreifen tragen zu einem relativ arten- und strukturarmen Zustand bei. Die Böschungsvegetation wird von einem Rohrglanzgras- Brennnessel-Saum bestimmt, der auf feuchteren Standorten von Flatterbinse und Schilf bereichert wird. Die Wasservegetation setzt sich zum Untersuchungszeitpunkt aus einer spärlichen Wasserlinsen-Decke und Grünalgen zusammen. Im südlichen

Abschnitt des Grabens (1a) haben sich vermutlich aufgrund geringerer Pflegeintensität vielfältigere Strukturen wie wechselnde Böschungsneigungen mit flacheren Uferbereichen und einzelnen Gehölzbeständen eingestellt. Die Vegetation entspricht im wesentlichen der des o.g. Abschnittes, wenngleich die verschiedenen Bestände höhere Deckungsgrade erreichen.

Der Sportplatz wird von einem ausgedehnten, artenarmen Scherrasen geprägt, wobei der westliche, von Schafen beweidete Teilbereich als artenarmes Intensivgrünland eingestuft wird.

Der Graben entlang des Sportplatzes (3) wird überwiegend von Flutschwaden, Knick-Fuchsschwanz und Flatterbinse bestimmt.

Der Straßengraben (5) ist frisch unterhalten und weist einen monodominanten Saum aus Flatterbinse mit Acker-Schachtelhalm auf. Die Wasservegetation besteht aus vereinzelt vorkommendem Flutschwaden.

Im UG sind verschiedene Gehölzbestände kennzeichnend. Entlang des Sportplatzes (4) verläuft eine zumeist dichte, struktur- und artenreiche Baum-Strauchhecke überwiegend aus den standortheimischen Gehölzarten Sandbirke, Roßkastanie, Eberesche, Felsenbirne, Weißdorn, Hasel, Feldahorn, Schwarzer Holunder und verschiedenen Weidenarten.

Einzelgehölze bzw. Baumreihen (z.B. Weißdorn, Esche, Schwarzer Holunder, Winterlinde) befinden sich auf den bebauten Grundstücken und entlang der an das UG angrenzenden Straßenverkehrsflächen.

6.4.3 BEWERTUNG DER BIOTOPTYPEN

Die Bewertung von Natur und Landschaft im UG erfolgt in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (1996). Auf die Erfassung des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften" folgt die Bewertung dieses Schutzgutes. Grundlage für diese Bewertung bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

Im UG sind Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz nicht vorhanden. Es wurde keine Pflanzenart festgestellt, der auf Grundlage der Roten Liste Niedersachsens eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zuzusprechen wäre.

Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche im UG ist insgesamt als Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten (Wertstufe 2), wenngleich sich innerhalb des Intensivgrünlandes sporadisch sehr kleinflächige, feuchtere Bereiche entwickelt haben.

Die im UG vorhandenen Baum-Strauchhecken sind von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 3).

Die verschiedenen Gräben befanden sich zum Untersuchungszeitpunkt aufgrund des intensiven Ausbau- und Unterhaltungszustandes in struktur- und artenarmer Ausprägung. Aufgrund dessen wurden sie zunächst mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet (Wertstufe 2). Dem Sportplatz und den Hausgärten,

die als Zier- sowie Obst- und Gemüsegärten ausgeprägt sind, ist eine sehr geringe Bedeutung beizumessen (Wertstufe 1).

Biotoptyp	Wertstufe
Intensivgrünland (GI)	2
Nährstoffreicher Graben (FGR)	2
Baum-Strauchhecke (HFM)	3
Hausgärten (PHZ, PHO)	1
Sportplatz mit Scherrasen(GR)	1

Aufgrund der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurden die Gräben im Gebiet auf mögliches Amphibienvorkommen untersucht. Es wurde für den Graben an der Kreisstraße sowie an dem in Nordsüd Richtung verlaufenden Graben am 26.3., 16.4. (mit Dämmerung) und 18.5.2004 nach Amphibien gesucht. Am 18.5.2004 wurde auch in beiden Gräben nach etwaigen Larven gekäschert. Nach diesen Untersuchungen waren in den Gräben keine Amphibien nachweisbar. DA auch auf den benachbarten Grünlandflächen sowie im punktuell kontrollhalber untersuchten Graben am Sportplatz keine Lurche gefunden wurden, ist davon auszugehen, dass im Gebiet Amphibien aktuell zur Laichzeit nicht vorkommen. Der aktuell beobachtete Zustand der betreffenden Gräben lässt auch nicht auf hinreichend gute Lebensraumqualitäten für Lurche schließen; allenfalls ist denkbar, dass der Graben in Nordsüdrichtung zeitweise für die eine oder andere Lurchart als Wanderstrecke genutzt wird. Zu diesem Untersuchungszeitpunkt hatten die Gräben folgenden Zustand:

Graben an K7: Geringer Wasserstand, zahlreiche dichte Binsenhorste (Juncus effesus) an den Sohlekanten, Wasserfläche zum Teil verschattet, Graben geringfügig vermüllt.

NordSüd-Graben: Offensichtlich trübes Wasser; geringfügige Tide bzw. Schöpfwerk beeinflusster Wasserstand mit deutlichem Aufkommen von Algen, im April mit z.T. flächigen Algenmatten. Graben und Wasserkörper z.T. vermüllt. Vorkommen von Bisamratte (Ondatra zibethicus), daher nur reduziertes Vorkommen von Wasserpflanzen; Fischvorkommen wahrscheinlich, da mehrfaches „Planschen" von wohl flüchtenden Fischen.

Die o.g. Bewertung der Gräben wird aufgrund dieser Untersuchung beibehalten.

6.4.4 EINGRIFFSUMFANG

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Intensivgrünland und der Scherrasen des Bolzplatzes werden in ein Wohngebiet mit Bebauung, Straßen und Gärten verwandelt. Die im Planungsgebiet liegenden Hausgärten werden teilweise bebaut und verbleiben sonst in dieser Nutzung.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölze bleiben erhalten und werden durch das geplante Baugebiet nicht erheblich beeinträchtigt. Bei einem Abgang von festgesetzten Einzelgehölzen ist eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen.

Die Bedeutung des Grabens für Amphibien wird im Frühjahr 2004 untersucht. Daraus hat sich ergeben, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für Amphibien durch die Umsetzung der Planung zu erwarten sind.

Gewässer

Die verschiedenen im Gebiet vorhandenen Gräben wurden zum Untersuchungszeitpunkt als struktur- und artenarm charakterisiert. Der Graben am Nordrand des Sportplatzes soll künftig auch Rückhaltefunktionen übernehmen; er erfährt dadurch jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen gegenüber seinem bisherigen Zustand. Der Gehölzstreifen am Nordrand des Grabens bleibt erhalten und eine regelmäßige Räumung wird wie bisher stattfinden. Von der Neubebauung wird der Graben durch die Freihaltung eines Räumstreifens und die Anlage eines weiteren Gehölzstreifens geschützt.

Am Graben, der das Gebiet in 150 m Länge in Nord-Süd-Richtung durchquert, werden erhebliche Eingriffe vorbereitet. Der Graben wird zukünftig als Straßenseitengraben durch das Baugebiet verlaufen und auch dreimal für Grundstückszufahrten verrohrt werden.

Boden

Der Eingriff in den Boden findet durch Versiegelung statt. Im Allgemeinen Wohngebiet wird bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 mit einer Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen von 50 % mit ca. 7.425 m² Versiegelung zu rechnen sein. Für Straßen sind weitere 3.113 m² an versiegelter Fläche zu erwarten.

Landschaftsbild

Mit dem geplanten Baugebiet wird eine größere Lücke in der Ortsrandbebauung von Tergast geschlossen. Damit wird das Landschaftsbild stärker baulich geprägt als bisher, wobei allerdings kein neuer Siedlungsrand hergestellt wird, der das Landschaftsbild stärker belasten würde. Im Süden ist bereits eine gute Eingrünung durch den Gehölzstreifen am Sportplatz gegeben. Im Norden wurde zur Verbesserung des Landschaftsbildes an der Landstraße (K7) die Baumpflanzung zur Allee ergänzt. Durch die Festsetzung von traditionellen Dachformen und Farben für die eingeschossigen Gebäude wird der Eingriff darüber hinaus so gering wie möglich gehalten.

6.4.5 EINGRIFFSBILANZIERUNG

Eine Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an das Modell des Deutschen Städtetages von 1996 mit den oben genannten Wertstufen und Flächengrößen für das Planungsgebiet.

Die Kompensationsflächen gehen in die tabellarische Kalkulation ebenso wie die Flächen im Planungsgebiet mit einem Bestandswert (hier 2) und einem Planungswert (hier 3,5) ein, um so eine Gesamtbilanz der von der Planung betroffenen Flächen zu erhalten. Die Eingriffs/Ausgleichsbilanz nur für das Gebiet des Bebauungsplanes lässt sich in der Zeile „Kompensationsbilanz ohne externe Maßnahme“ - **26422** ablesen.

Gesamt	m²	Wertstufe	Flächenwert
Bestand			
intensives Grünland GI	15320	2	30640
Sportplatz GR	2990	1	2990
Garten PHO	2000	2	4000
Summe	**20310**		**37630**
externes GI	38312	2	76624
Summe			**114254**

Planung			
WA - vorh. Bebauung 16500 m² x GRZ 0,3	4950	0	0
versiegelt + 50 %	2475	0	0
Restfläche Hausgärten	9075	1	9075
Verkehrsflächen und Wege	3113	0	0
Gehölzstreifen	711	3	2133
Summe	**20324**		**11208**
Kompensationsbilanz ohne ext. Maßnahmen			- 26422
Kompensationsmaßnahmen			
externe Maßnahmen	38312	3,5	134092
Summe			**145300**
Kompensationsüberschuss			31046

6.4.6 MAßNAHMEN ZUR KOMPENSATION

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der vorhandenen Hecke zwischen Sportplatz und geplantem Wohngebiet festgesetzt. Hier soll eine weitere Hecke auf 5 m durch zusätzliche Anpflanzungen hergestellt werden. In der textlichen Festsetzung Nr. 6 werden die Arten für die Pflanzung genannt, die in einem 2 m² Raster erfolgen soll. Mit dieser Ergänzung wird der Grünanteil im Gebiet erhöht und die Durchgrünung des Ortsbildes verbessert. Es bietet sich ein breiterer Raum für Arten und Lebensgemeinschaften. Zwischen der alten Hecke und der neuen Hecke befindet sich ein Graben, der im Gebiet eine Regenrückhaltefunktion erfüllen wird. Zu dessen Unterhaltung muss eine Räumstreifen von 5 m Breite von Bepflanzung frei bleiben. Dieser befahrbare Grünstreifen wird zwischen der alten und neuen Hecke angelegt.

Diese Maßnahmen sind nicht ausreichend um die zu erwartenden, erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen. Daher wird die Gemeinde Moormerland auf einer gemeindeeigenen Fläche, die sich außerhalb des Plangebietes in ca., 2,2 km Entfernung befindet, weitere Kompensationsmaßnahmen durchführen. Es handelt sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche, die zur naturräumlichen Einheit der Fehntjer Niederung gehört und südlich des Gastmer Moores liegt. (Flur 8 Flurstück 11, ca. 3,8 ha)

Für die Fehntjer Niederung wurden im Landschaftsplan die Entwicklungsziele F3 formuliert:

- Förderung und Entwicklung naturnaher Gewässerrandstreifen
- naturnahe Entwicklung bestendender Gewässer
- Verbesserung der Wasserqualität
- Anhebung der Wasserstände
- Entwicklung von Feuchtgrünland
- keine Gehölzpflanzungen
- Erholungslenkung.

Im Landschaftsplan werden auch Kompensationssuchräume genannt. Die nun gewählte Fläche liegt im Suchraum A, in dem vorrangig folgende Maßnahmen durchgeführt werden sollen:

- Grünlandschutz
- Sicherung und Entwicklung von artenreichem Grünland
- Wiesenvogelschutz
- Wassermanagement
- Freihaltung der offenen Landschaft.

Vor diesem Hintergrund werden folgenden Maßnahmen zur Extensivierung der Flächennutzung durchgeführt, wie sie auch für benachbarte Kompensationsflächen im Rahmen anderer Planverfahren vorgenommen werden:

- Sicherstellung der Grünlandbewirtschaftung
- keine Bodenmodellierung
- Verzicht auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- kein maschinelle Bearbeitung nach dem 1. März und vor dem 30. Juni
- Verzicht auf Beweidung
- Nutzung als Mähwiese (zweimalige Mahd, erste Mahd nicht vor dem 25. Juni, zweite Mahd nicht vorm dem 20. August, Abfuhr des Mähgutes)
- keine Anlage von Feldmieten oder Erdsilos
- Sicherung der Kurzrasigkeit im Winter
- Verfüllung von Grüppen

Die bestehende intensive Grünlandfläche ist dem Bewertungsmodell mit dem Wert 2 einzustufen. Durch die oben beschriebenen Maßnahmen ist eine Verbesserung der Zustandes von Natur und Landschaft zu erwarten, die der Fläche einen Wert von 3 – 4 gibt. In der Berechnungstabelle wurde als zukünftiger Wert 3,5 angenommen, um über die Werteinheiten pro m² den erforderlichen Flächenbedarf zu ermitteln. Naturschutzfachlich wird eine Kompensationsfläche von 1,7615 ha angesetzt. Die Fläche hat eine Größe von ca. 3, 8 ha, so dass hier die Eingriffe in den Grünlandstandort in Tergast mit der damit verbundenen Bodenversiegelung kompensiert werden können. Es ergibt sich aufgrund der Flächengröße ein Kompensationsüberschuss von 31046 Werteinheiten (berechnet auf m²), den die Gemeinde in anderen Planverfahren, die erhebliche Beein-

trächtigungen von Natur und Landschaft auslösen werden, in Anrechnung bringen können. Die Lage der Fläche ist aus den Abbildungen 2 u. 3 im Anhang ersichtlich.

Die Kompensation für die Eingriffe in das Gewässer im Planungsgebiet soll am Rand der externen Kompensationsfläche auf ca. 150 m Länge eine Grabenrenaturierung (z.B. Grabenaufweitungen, Uferabflachungen) stattfinden.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen gesichert. Deren Wasserschutzgebiet wird von der Planung nicht betroffen.

7.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Das Gebiet wird im Trennsystem über die gemeindliche Kläranlage entsorgt. Das Allgemeine Wohngebiet ist zur alsbaldigen Erschließung geplant. Hierzu wird für neu geschaffene Bauplätze die Schmutzwasserkanalisation erweitert. Sämtliche Häuser sind an diese Kanalisation anzuschließen und alle Abwässer an die zentrale vollbiologische Kläranlage abzuführen. Kleinkläranlagen werden nicht zugelassen.

7.3 OBERFLÄCHENWASSER

Für das Planungsgebiet wurde im Oktober 2003 ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Zu berücksichtigen sind dabei die geplanten Wohngrundstücke und die Planstraßen. Für die bebauten Grundstücke und den Buswendeplatz ist die Entwässerung bereits geregelt. Im Entwässerungskonzept ist vorgesehen, das kleinere Gebiet östlich des in Nordsüd-Richtung verlaufenden Grabens (Zugschloot) ungedrosselt in den Zugschloot zu entwässern. Für das westliche Gebiet wird das anfallende Regenwasser zunächst in ein Regenwasserkanalnetz geleitet, dessen Mündung sich am den Graben zwischen Sportplatz und Wohngebiet befindet. Dieser Graben wird zukünftig als Rückhaltegraben dienen. Der Graben ist mit einem Rückhaltevolumen von 230 cbm und einer Einstauhöhe von 38 cm berechnet. Von dort wird der Abfluss auf eine Abflussspende von 2,5 l/(s*ha) entsprechend 6,7 l/s gedrosselt. Der Drosselschacht wird sich am Zugschloot am Sünnenblink befinden. Von dort fließt das Wasser durch den Zugschloot mit einem Durchlass unter der Kreisstraße in den nördlichen Straßenseitengraben. Für die Einleitung des Niederschlagswassers, die Herstellung von Grabenverrohrungen, Nutzung des Regenrückhaltegrabens und Einbau eines Drosselschachtes wird die Gemeinde Erlaubnisse bei der Unteren Wasserbehörde beantragten.

7.4 ABFALLBESEITIGUNG

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Leer. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

7.5 VERSORGUNG MIT STROM UND ANSCHLUSS AN DAS FESTNETZ ZUR TELEKOMMUNIKATION

Die Stromversorgung der Mittelspannung des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE gesichert.

Als Anbieter für die Nutzung des Festnetzes der Telekommunikation tritt die Deutsche Telekom AG auf.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 wird die Gemeinde hier sicherstellen, dass keine Freileitungen das Orts- und Landschaftsbild stören. Im angrenzenden historischen Ortskern mit der unter Denkmalschutz stehenden Kirche würden Freileitungen mit den erforderlichen Masten das städtebauliche Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigen.

7.6 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Ein Hydrant befindet sich an der Straße Sünnenblink. Von dort aus kann die Löschwasserversorgung sicher gestellt werden.

8.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind
- sonstige nicht störende Gewerbegebiete
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 u. 4 - 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 7 BauNVO).

§ 2 BAUWEISE

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO).
2. Innerhalb der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit Grenzabstand zu errichten; die Länge der Gebäude darf höchstens 15 m betragen (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO).

§ 3 BESCHRÄNKUNG DER WOHNUNGSZAHL IN WOHNGEBÄUDEN

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus nur zwei Wohnungen zulässig (gem. § 9 (1) 6 BauGB.)

§ 4 MAXIMALE TRAUF- UND FIRSTHÖHE

1. Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Trauf-, First- und Fußbodenhöhen ist jeweils die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt.
2. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie der aufgehenden Wandaußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut; Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Gauben und andere bauliche Teile, die aus der Dachhaut herausstehen, Krüppelwalme, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine höhere Traufe als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen.
3. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

4. Der obere Bezugspunkt für die Fußbodenhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des Gebäudes (gem. § 9 Abs. 2 BauGB und gem. § 18 BauNVO).

§ 5 NEBENANLAGEN, GARAGEN, OFFENE GARAGEN (CARPORTS), GENEHMIGUNGSFREIE BAULICHE ANLAGEN

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sowie im Abstand von 2 m zu den Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sind Garagen, offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) und i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 69 (1 und 6) NBauO i. V. m. dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze.
2. In dem Bereich, wo gemäß § 9 (1) Ziffer 11 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege angrenzend festgesetzt sind, ist eine Bebauung gemäß § 12 NBauO zulässig.

§ 6 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT DER LANDSCHAFT

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Hecke aus Laubsträuchern anzulegen.
Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Hartriegel, Kornellkirsche, Pfaffenhütchen, Liguster, Weiden, Faulbaum, Holunder, Schlehe, Hundsrose, Haselnuss, Schneeball, Brombeere, Himbeere.

Die Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 m² Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen (gem. § 9 (1) 20 BauGB).

§ 7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Leitungen zur Versorgung mit Strom oder zur Telekommunikation nur unterirdisch zu verlegen. (gem. § 9 (1) 13 BauGB).

§ 8 ERHALT VON EINZELBÄUMEN

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Einzelbäume sind gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind entsprechend nachzupflanzen.

9.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN MIT BEGRÜNDUNG

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Gemäß § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gilt die nachfolgende örtliche Bauvorschrift innerhalb des Bebauungsplanes Nr. TG 6 für das allgemeine Wohngebiet (WA).

§ 2 DACHGESTALTUNG

1. Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad als Satteldächer zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer (Grasdächer), Dächer mit Solar- oder Photovoltaikanlagen sowie für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO, Quergiebel, Dachaufbauten, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie für Garagen (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) mit einer Grundfläche von weniger als 36 m².

2. Krüppelwalme können an einer Giebelfront zugelassen werden, wenn das Gebäude im Typ des historischen Gulfhauses errichtet werden soll.
3. Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Dachneigung aufweisen, können mit der gleichen Dachneigung errichtet werden.

§ 3 DACHMATERIAL

1. Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist aus Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun (entsprechend RAL 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8002 - 8004, 8012) auszuführen. Unzulässig sind glasierte Ziegel. Beton-, Putz-, Kunststoff-, Holzflächen und Blechverkleidungen sind für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO und Dachaufbauten zulässig.
2. Die Anbringung von Dachflächenfenstern und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen sowie Wintergärten bleiben unberührt.
3. Anbauten an bestehende Gebäude, die eine abweichende Eindeckung aufweisen, sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

§ 4 FASSADENMATERIAL

Als Material für die Fassaden von Gebäuden sind Ziegelsteine in den Farben rot bis rotbraun (entsprechend RAL 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8002 - 8004, 8012) zulässig. Beton-, Putz-, Kunststoff-, Holzflächen und Blechverkleidungen sind für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO und Dachaufbauten zulässig. Wintergärten sind allgemein zulässig, Garagen (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 NBauO) mit einer Grundfläche von weniger als 36 m² sind von dieser Vorschritt ausgenommen.

§ 5 FENSTER

Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden.

§ 6 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

1. Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften entspricht.
2. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 25 000 Euro geahndet werden.

§ 7 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe der §§ 85 (Ausnahmen) und 86 (Befreiungen) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gewährt werden, wenn die dort genannten Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Mit diesen Vorschriften werden wesentliche bauliche Gestaltungselemente in de Ortsentwicklung gesichert, um das Ortsbild zu harmonisieren. An diesem Bereich, der den Ortseingang nach Tergast wesentlich prägt, sollen gänzlich unpassende Gestaltungselemente vermieden werden, um den Gesamteindruck des Ortsbildes nicht zu stören bzw. um es zu erhalten.

Als gemeinsames Gestaltungselement, dass die Erscheinung der Gebäude wesentlich prägt, gilt ein geneigtes Dach, dass in ortstypischem Material eingedeckt ist. Flach geneigte Dächer würden die Dachlandschaft des Ortes empfindlich stören und sind auch bei Neubauten der Umgebung unüblich. Die Farbwahl für die Dächer soll sich an historischen Vorbildern orientieren, ohne eine zu starke Einengung zu fordern. Die zulässige Farbskala reicht von hellem Rot bis zu Braunrot in unglasierter Ausführung. Ausgeschlossen werden damit für das Ortsbild vollkommen untypische Farben wie Blau und Grün und reflektierendes Dachmaterial.

Für die Neubauten im Allgemeinen Wohngebiet soll außerdem noch die traditionelle rote Fassade aus Ziegeln zur Anwendung kommen. Damit wird in dem Wohngebiet das ortsübliche Erscheinungsbild eines naturroten Hauses mit geneigtem Dach erreicht und störende Eingriffe in das Ortsbild werden weitgehend vermieden.

10.0 STÄDTEBAULICHE WERTE

Flächenbilanz in m² (digital ermittelt)

Nutzungsart	vorh. Nutzung		gepl. Nutzung		Gesamt	
	m²	%	m²	%	m²	%
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.633	9,56	14.872	39,12	18.505	48,68
Straßenverkehrsfläche	2.489	6,55	3.113	8,19	5.602	14,74
Öffentliche Grünfläche	10.813	28,45	1.305	3,43	12.118	31,88
davon : Sportplatz	10.813	100,00				
Räumstreifen			594	45,52		
Natur und Landschaft			711	54,48		
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier Gräben	1.787	4,70			1.787	4,70
Σ	**18.722**	**49,25**	**19.290**	**50,75**	**38.012**	**100,00**

11.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

11.1 RECHTSGRUNDLAGEN

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

- BauGB (Baugesetzbuch),
- 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),
- NNatSchG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

11.2 PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. TG 6 erfolgte im Auftrage der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro:

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
email: info@plankontor-staedtebau.de

OLDENBURG, DEN 10. DEZEMBER 2004

(DIPL.-ING. LÜDERS)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom **05. Oktober 2004** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 07. JANUAR 2005

GEMEINDE MOORMERLAND 16 LDKR. LEER

BÜRGERMEISTER

ABB. 1: ÜBERSICHTSPLAN ZUM BPLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 10 000

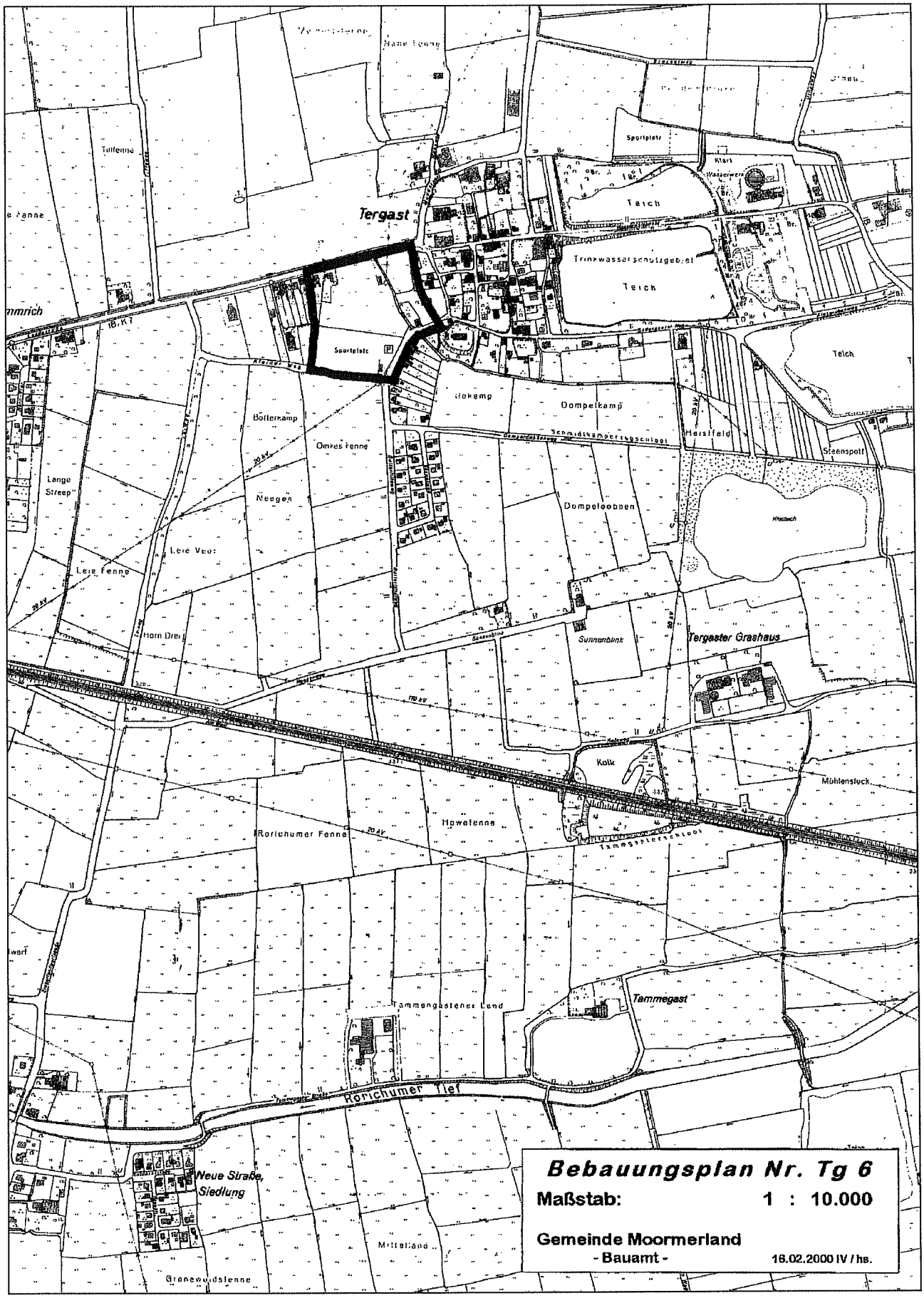


ABB. 2: ÜBERSICHTSPLAN KOMPENSATIONSFLÄCHE, MAßSTAB 1 : 10 000

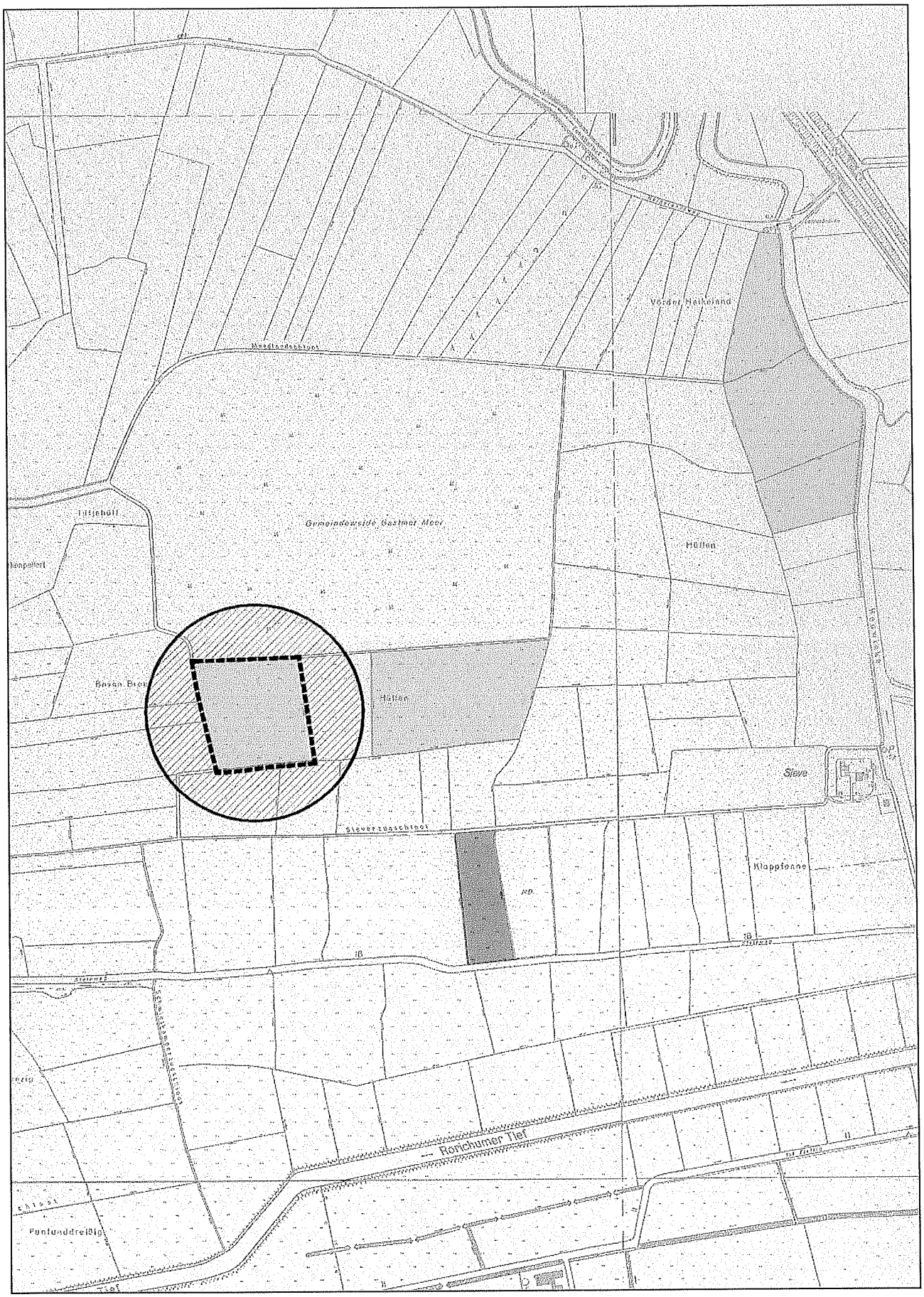


ABB. 3: KOMPENSATIONSFLÄCHE
FLURSTÜCK 11 (38.312 M²), FLUR 8, GEMARKUNG TERGAST, MAßSTAB 1 : 2000

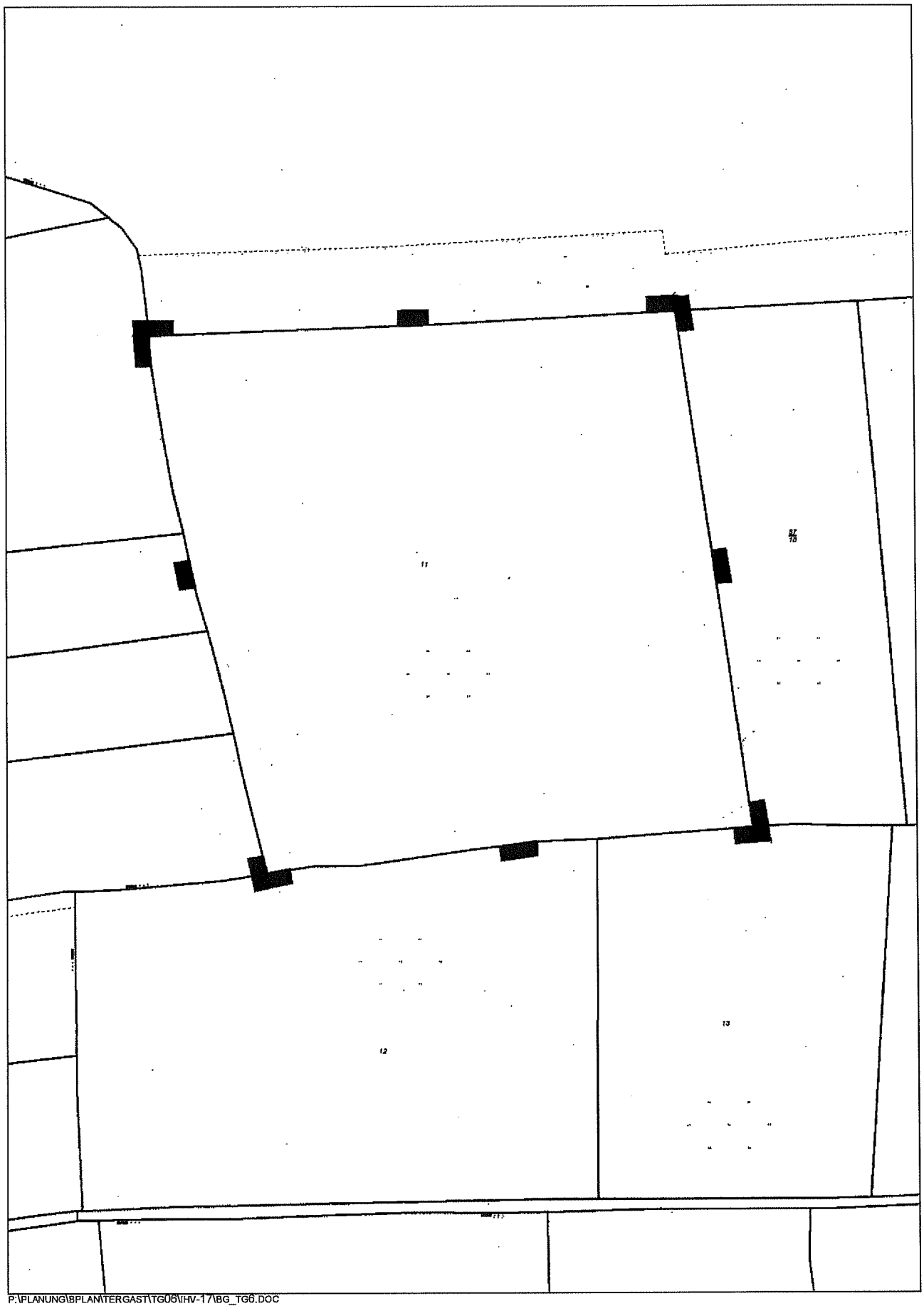


Abb. 4: Biotoptypenkartierung

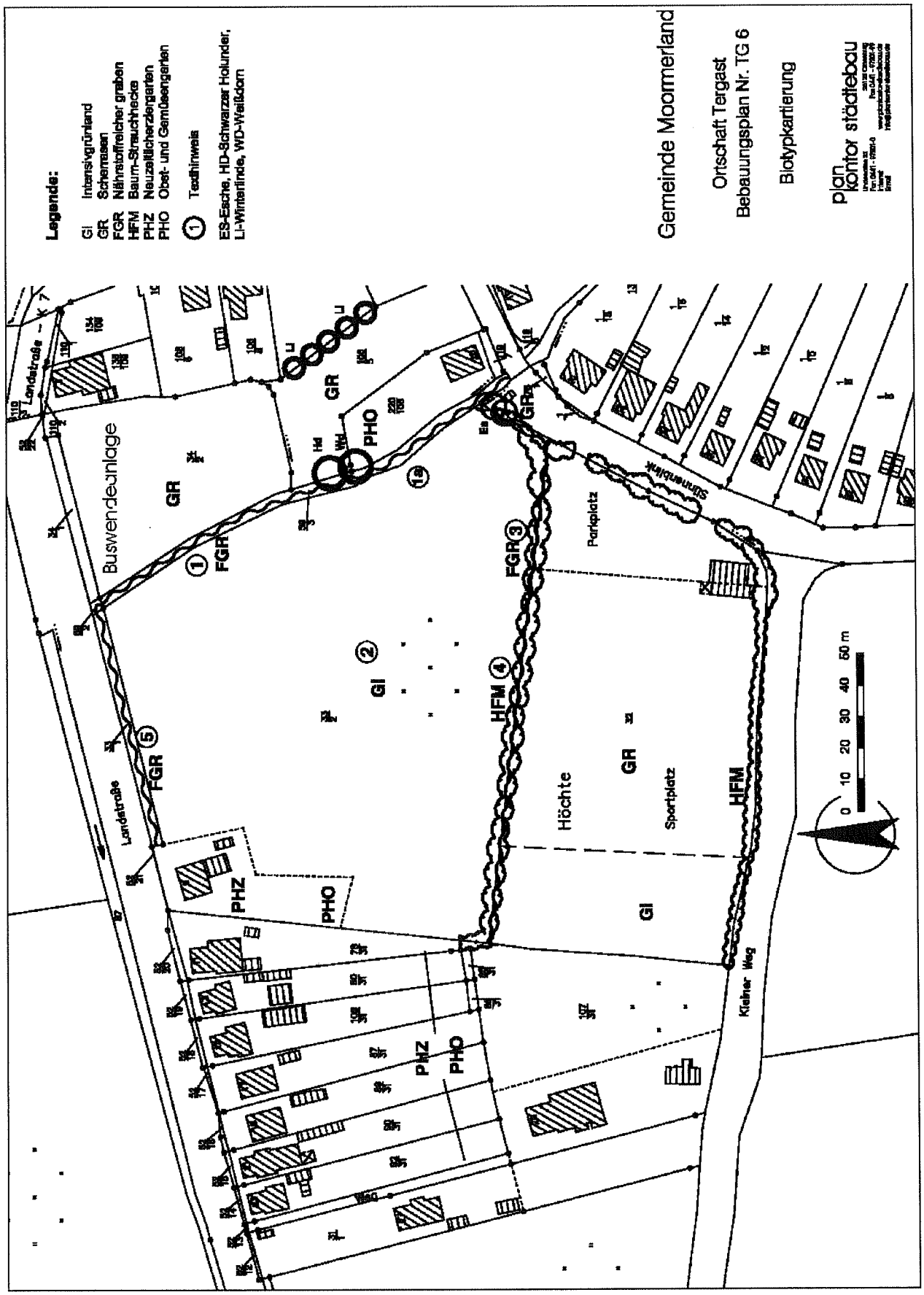


Abb. 5: Immissionssituation Verkehrlärm

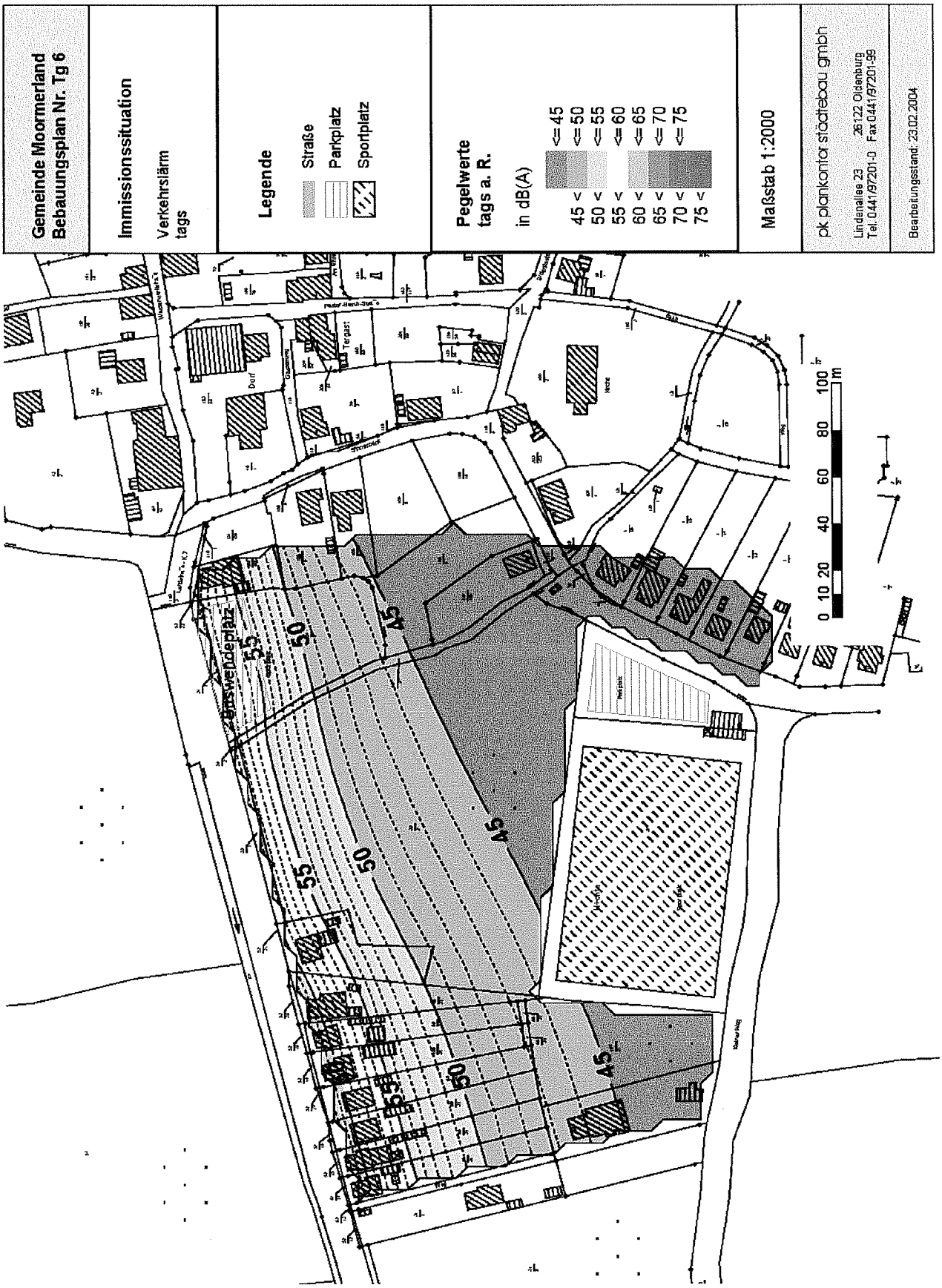


Abb. 6: Immissionssituation Sportlärm

