Gemeinde Moormerland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. V 27 A

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG (§ 13A BAUGB)

ORTSCHAFT VEENHUSEN

AUFTRAGGEBER:

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: OLDENBURG, FEBRUAR 2014

PLANVERFASSER:

plan kontor städtebau
Ehnernstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

2. AUSFERTIGUNG

INHALTSÜBERSICHT

SEITE

A. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 1

B. ÖRTLICHE SITUATION 2

C. PLANUNGSVORGABEN 3

C.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG 3

C.2 BEBAUUNGSPLANUNG 3

D. INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER NEUAUFSTELLUNG 4

D.1 BAULICHE NUTZUNG 4

D.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 4

D.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 5

D.1.3 BAUWEISE 5

D.1.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 5

D.2 VERKEHR 6

D.3 IMMISSIONSSCHUTZ 7

D.3.1 VORHANDENE SITUATION 7

D.3.2 PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN 8

D.4 NATUR UND LANDSCHAFT 10

D.4.1 VORHANDENE SITUATION IM PLANGEBIET 10

D.4.2 PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 10

D.4.3 ARTENSCHUTZ 12

E. VER- UND ENTSORGUNG / SONSTIGE INFRASTRUKTUR 12

E.1 GRÜNFLÄCHEN 12

E.2 WASSERVERSORGUNG 12

E.3 ABWASSERBESEITIGUNG 13

E.4 NIEDERSCHLAGSWASSER 13

E.5 STROMVERSORGUNG 13

E.6 LÖSCHWASSERVERSORGUNG 13

E.7 ABFALLENTSORGUNG 13

F. STÄDTEBAULICHE WERTE 14

G. PLANVERFASSER 15

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABB. 1: ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 25 000 16

ABB. 2: AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999 EINSCHLIEßLICH RECHTSWIRKSAME ÄNDERUNGEN, MAßSTAB: 1 : 5 000 17

ABB. 3: BEBAUUNGSPLAN NR. V 19, MAßSTAB: 1 : 1 000 18

ABB. 4: BEBAUUNGSPLAN NR. V 27, MAßSTAB: 1 : 1 000 19

ABB. 5: ÜBERSICHTSPLAN ZU DEN KOMPENSATIONSFLÄCHEN, MAßSTAB: 1 : 25.000 20

ABB. 6: ÜBERNOMMENE KOMPENSATIONSFLÄCHE DES AUFZUHEBENDEN BEBAUUNGSPLANES NR. V 27, GEMARKUNG VEENHUSEN, FLUR 16, FLURSTÜCK 13/5, 3.150 M² (WP 1). 21

ABB. 7: EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE ZUM AUSGLEICH DER AUFGEHOBENE PFLANZGEBOTE GEMARKUNG NEERMOOR, FLUR 30, FLURSTÜCK 51, ANTEILIG 992 M² (WP 1,5). 22

ANHANG[1]

SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. V 27 A, ITAP, MARIE-CURIE STRAßE 8, 26129 OLDENBURG, VOM 04. NOVEMBER 2013

1 Ist die Anlage nicht beigefügt, so kann diese von der Gemeinde Moormerland, Theodor-Heuss-Straße 12, 26802 Moormerland, Tel. 04954 / 801 155 oder -153 angefordert werden !

A. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In der Gemeinde Moormerland befindet sich in der Ortschaft Veenhusen östlich der Koloniestraße (K 8) an der Gemeindestraße Veenpad ein Kindergarten, für den es Erweiterungsbedarf gibt. In diesem Zusammenhang soll auch die zurzeit unbefriedigende Erschließungssituation für den Kindergarten neu geordnet werden. Mit dem Kauf eines benachbarten Grundstückes hat sich die Möglichkeit zur Herstellung einer Umfahrt mit Einrichtungsverkehr ergeben.

Die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. V 19 und V 27 stehen der Umsetzung der Planung allerdings entgegen, so dass eine Neuplanung erforderlich ist. Für das Wohngebiet am Veenpad besteht ein geringes Änderungserfordernis, die Mischgebiete an der Koloniestraße werden entsprechend der neuen Verkehrsführung überplant. Da es sich nun um eine geltungsbereichübergreifende Planung handelt, wird der Bebauungsplan Nr. V 27 A für den Bereich neu aufgestellt.

Da der neue Bebauungsplan Nr. V 27A die beiden alten Bebauungspläne in Gänze überlagert, werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V 27A die beiden Bebauungsplanspläne V 19 und V 27 aufgehoben.

Da der vorliegende Bebauungsplan insbesondere der Innenentwicklung der Gemeinde Moormerland im Sinne von § 13a BauGB dient, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 A im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind.

a) §13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 BauGB

Bedingung:	Umfang der zulässigen Grundfläche < 20.000 m², ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt des Bebauungsplans Nr. V 27A:	Festgesetzte Grundfläche: bei einer GRZ von 0,4 bzw. 0,5: zulässige Grundfläche ca. 5.390 m², andere Pläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Ergebnis:	Bedingung erfüllt, da der Umfang der zulässigen Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist.

b) §13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 4 BauGB

Bedingung:	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt. Folgende Vorhaben kommen bei dieser Planung nach der Anlage 1 UVPG in Betracht: Nr. 18.8 i.V.m. 18.7 Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen (§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)

- Pflicht zur Allgemeinen Vorprüfung (Spalte 2) bei > 20.000 m² Grundfläche
- UVP – Pflicht bei > 100.000 m² Grundfläche

Inhalt des Bebauungsplans Nr. V 27A:	Bei einer GRZ von 0,4 bzw. 0,5 beträgt die max. zulässige Grundfläche ca. 5.390 m².
Ergebnis:	Somit ist eine Allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich und folglich besteht keine UVP-Pflicht.

c) §13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 5 BauGB

Bedingung:	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000-Gebiete)
Inhalt des Bebauungsplans Nr. V 27A:	Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Ergebnis:	Bedingung erfüllt

Da alle Bedingungen erfüllt sind, kann die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V 27A im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

B. ÖRTLICHE SITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 27 A wird auf der westlichen Seite durch die Koloniestraße (Kreisstraße 8) begrenzt. Der Geltungsbereich verläuft im Norden, Osten und Süden entlang von hinteren Grundstücksgrenzen.

Im Norden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 27 A hat sich beidseitig des Veenpad in den letzten Jahren ein kleineres Neubaugebiet mit Bebauung aus Einfamilien- und Doppelhäusern entwickelt. An der Koloniestraße befinden sich noch derzeit drei Wohnhäuser in Hausgärten, die etwas älter sind. Südlich des Wohngebietes steht der Kindergarten der von Garten- und Spielflächen umgeben ist. Die verkehrliche Situation stellt sich zurzeit so dar, dass der Veenpad eine relativ breite Zufahrt zur Koloniestraße hat. Die Straße teilt sich im Gebiet in einen schmalen Stichweg, der das Wohngebiet erschließt und in eine Wendeanlage mit angrenzenden Parkplätzen vor dem Kindergarten, Die Verkehrsflächen sind mit Betonsteinen befestigt, dazwischen befinden sich gliedernde Rasenflächen.

Besonders auffälliger Gehölzbestand ist entlang der Koloniestraße mit einer Reihe alter Eichen gegeben.

Insgesamt gesehen handelt es sich um einen von Einzel- und Doppelhäusern und Kindergarten geprägten innerörtlichen Bereich.

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

C. PLANUNGSVORGABEN

C.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 1999 der Gemeinde Moormerland stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. V 27 A als Wohn-, Gemischte Bauflächen und Fläche für Gemeinbedarf dar. Damit ist der Bebauungsplan Nr. V 27 A hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Moormerland entwickelt. Nur die Abgrenzung der Flächen der vorliegenden Planung untereinander weicht in Teilbereichen, die als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden sollen, von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Da der Bebauungsplan insbesondere der Innenentwicklung der Gemeinde Moormerland in der Ortschaft Veenhusen im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Da im vorliegenden Fall die Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere der Erweiterung einer öffentlichen Einrichtung an einem vorhandenen Standort dient und die Lage sich zudem als ein integrierter Standort darstellt, sind die Anforderungen an ein Verfahren gem. § 13a BauGB erfüllt.

Dies bedeutet weiterhin, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan, die derzeit von den geplanten Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplans abweichen, im Wege der Berichtigung gem. § 13a BauGB anzupassen sind, ohne das dazu ein eigenständiges Änderungsverfahren erforderlich wird.

C.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 27 A werden die Geltungsbereiche zweier Bebauungspläne der Gemeinde Moormerland überplant. Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. V 27 A treten diese beiden Pläne außer Kraft. Es handelt sich um den Bebauungsplan Nr. V 19 und den Bebauungsplan Nr. V 27. Nachfolgend zusammenfassend die wesentlichen Festsetzungen. (Abbildungen siehe Anhang)

Der Bebauungsplan Nr. V 19 ist 1993 rechtsverbindlich geworden (BauNVO 1990).

- **Mischgebiet MI**
  - Grundflächenzahl GRZ 0,3
  - Geschossflächenzahl 0,5
  - höchstens zweigeschossige Bebauung
  - offene Bauweise
  - überbaubare Fläche 25m tief entlang der Koloniestraße
  - Erhalt von Einzelbäumen
- **Fläche für Gemeinbedarf Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**
  - Grundflächenzahl GRZ 0,3
  - Geschossflächenzahl GFZ 0,4
  - höchstens eingeschossige Bebauung
  - offene Bauweise
  - überbaubare Fläche im Bereich des Gebäudebestandes
  - Erhalt von Gehölzen, Anpflanzung von Gehölzen

- **Verkehrsflächen nur Bestand Koloniestraße**

Der Bebauungsplan Nr. V 27 ist 1996 rechtsverbindlich geworden (BauNVO 1990) und hat im südlichen Bereich Teile des Bebauungsplanes Nr. V 19 überplant.

- **Mischgebiet MI**
  - Grundflächenzahl GRZ 0,3
  - Geschossflächenzahl 0,5
  - höchstens zweigeschossige Bebauung
  - offene Bauweise
  - Erhalt von Gehölzen
  - Baugrenzen entlang der Straßen
- **Fläche für Gemeinbedarf Kindergarten**
  - Grundflächenzahl GRZ 0,3
  - Geschossflächenzahl GFZ 0,4
  - höchstens eingeschossige Bebauung
  - offene Bauweise
- **Allgemeines Wohngebiet WA**
  - Grundflächenzahl GRZ 0,4
  - höchstens eingeschossige Bebauung
  - offene Bauweise
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, max. 2 Wohnungen je Gebäude
  - Baugrenzen entlang Straßen und Grünflächen
- **öffentliche Grünflächen mit Pflanzfestsetzung**
- **Verkehrsflächen Bestand Koloniestraße, Neuanlage Veenpad mit Wendeanlage und Parkplatz**

D. INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER NEUAUFSTELLUNG

D.1 BAULICHE NUTZUNG

Die Flächenausdehnung des Allgemeinen Wohngebietes bleibt unverändert. Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten" wird, dem Planungsziel entsprechend, zulasten eines Teils des Mischgebietes an der Koloniestraße vergrößert. Damit kann die erforderliche bauliche Erweiterung des Kindergartens vorgenommen werden.

D.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird durch diese Neuplanung nicht betroffen.

Weiterhin sind in den Allgemeinen Wohngebieten Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Auch die sonst in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind

in diesem Geltungsbereich nicht zulässig. In den festgesetzten Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten (auch ausnahmsweise) nicht zulässig.

Als dritte Nutzungsart bleibt im Plangebiet die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten" beibehalten.

D.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet wird unverändert aus den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplan V 27 übernommen. Die bauliche Entwicklung hat aufgrund dieser Festsetzungen stattgefunden, so dass kein Änderungsbedarf besteht. Somit verbleibt es, bei einer eingeschossigen Bauweise und einer Ausnutzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Es dürfen also maximal 60 % der Grundstücksfläche versiegelt werden.

In den festgesetzten Mischgebieten erfolgt eine Änderung der Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, die bisher bei 0,3 lag, auf 0,4, um im Bereich, in dem auch gewerbliche Nutzung zulässig ist, geeignete Baumöglichkeiten z.B. für erforderliche Stellplätze zu schaffen. Bei einer höchstens zweigeschossigen Bebauung wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) unverändert bei 0,5 belassen, so dass das Gebäudevolumen weiter der relativ lockeren Bebauung auf größeren Grundstücken entlang der Koloniestraße entspricht.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf der Fläche für Gemeinbedarf wird eine eingeschossige Bebauung mit einer um 0,2 höheren Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer GFZ wird in Zukunft verzichtet, da die zulässige Geschossfläche nur in Vollgeschossen ermittelt wird. Bei einer eingeschossigen Bebauung ist diese Fläche identisch mit der zulässigen Grundfläche.

D.1.3 BAUWEISE

Im Bebauungsplan Nr. V 27 A wird für die Allgemeinen Wohngebiete und die Mischgebiete eine offene Bauweise festgesetzt, so dass die Hauptgebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind. Diese Bauweise entspricht dem bereits vorhandenen Bestand in dem Planungsgebiet. Für die Fläche für Gemeinbedarf wird dagegen eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf.

Zusätzlich wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzt, dass nur Einfamilien- und Doppelhäuser und weiterhin nur zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig sind. Hierdurch soll die Errichtung von Mehrfamilienhäusern verhindert werden, da es sich um ein relativ kleines Baugebiet handelt, das nur durch eine schmale Stichstraße erschlossen wird.

D.1.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Festsetzung der Baugrenzen wurden im nördlichen Teil des Plangebietes unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. V 27 übernommen.

Die der Straße zugewandten nicht überbaubaren Flächen sollen von Garagen und Nebenanlagen freigehalten werden, um den Vorgartencharakter nicht zu stören und um eine ungefährdete Ein- und Ausfahrt von Garagenanlagen auf öffentliche Straßen zu ermöglichen. Aus diesen Gründen wird festgesetzt, dass auf den

nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen, Carports, Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Vorhaben gem. Anhang zu § 60 Abs. 1 NBauO (Nr. 1.1 - 1.4 u. 1.8) in einer Tiefe bis zu 3 m nicht zulässig sind.

Durch untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Vordächer, darf die Baugrenze um 2 m überschritten werden. Dies erleichtert kleinere Anbauten bzw. bauliche Ergänzungen an den teilweise direkt an der Baugrenze errichteten Gebäuden, ohne dass der Gebietscharakter gestört wird.

Im südlichen Teil wurde entsprechend des Planungsziels zur Erweiterung des Kindergartens auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet. Da die Gemeinde hier selbst baulich tätig wird, sind weitergehende Regelungen nicht erforderlich.

D.2 VERKEHR

Neben der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den Kindergarten ist ein weiteres Ziel der Planung, die verkehrliche Erschließung des Kindergartens neu zu ordnen. Während der Veenpad zurzeit den rückwärtigen Teil des Plangebietes von der Koloniestraße als Sackgasse mit einer Wendeanlage vor dem Kindergarten erschließt, ist nun die Anlage einer Umfahrt im Einrichtungsverkehr geplant. Die Erschließung des Wohngebietes mit der kleinen Stichstraße soll unverändert bleiben.

Es wird nun eine öffentliche Verkehrsfläche ausgehend von der bisherigen Ein- und Ausfahrt des Veenpad über die bisherige Wende- und Stellplatzanlage um das Haus Koloniestraße 70 herum und über das Flurstück 4/2 festgesetzt. Das hier im Eigentum der Gemeinde stehende Wohnhaus muss zu diesem Zweck entfernt werden. Der Verkehr soll in der so beschriebenen Richtung durch verkehrsregelnde Maßnahmen fließen. Damit kann die unübersichtliche Situation der jetzigen Ausfahrt Veenpad auf die Koloniestraße bereinigt werden, da hier nur noch die Einfahrt zum Veenpad zulässig sein wird. Die nun geplante südliche Ausfahrt bietet eine sicherere Nutzung, da die Sicht nicht durch Baumbestand an der Koloniestraße behindert wird. Bei der Ausfahrt in Richtung Süden muss auf der Koloniestraße die Sperrfläche des Linksabbiegestreifens zur Friesenstraße gequert werden. Da hier schon der Bau eines Kreisverkehrs geplant ist, wird diese Situation dabei berücksichtigt.

Innerhalb der Umfahrt werden Möglichkeiten zum kurzen Anhalten geschaffen, so dass die Kinder die Fahrzeuge sicher verlassen können.

Erforderliche Stellplätze für den Kindergarten können auf der Fläche für Gemeinbedarf geschaffen werden. Die öffentlichen Stellplätze an der Einfahrt des Veenpad sollen erhalten bleiben.

Innerhalb der Grünfläche im Allgemeinen Wohngebiet verläuft ein Fuß- und Radweg zur Wendeanlage des Kolonistenweges. Ein weiterer Weg verläuft auf der Fläche für Gemeinbedarf nördlich um den Kindergarten herum und stellt eine Verbindung zur Gemeindestraße Am Sportplatz her. Diese Wege sollen unverändert erhalten bleiben.

Eine Bushaltestelle befindet sich etwa auf Höhe des Plangebietes an der Koloniestraße.

D.3 IMMISSIONSSCHUTZ

D.3.1 VORHANDENE SITUATION

Durch die Lage des Planungsgebietes angrenzend an eine Kreisstraße sind vorrangig die Belastungen durch den Verkehrslärm zu prüfen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung befinden sich keine Gewerbebetriebe von denen relevante Emissionen ausgehen könnten. Landwirtschaftlichen Betriebe und damit ggf. verbundene nachteilige Auswirkungen aufgrund landwirtschaftlicher Tierhaltung sind ebenfalls nicht in der Umgebung vorhanden.

Auf das Plangebiet wirkt insbesondere der Verkehrslärm ausgehend von der Koloniestraße (K 8) wie auch von der weiter entfernt liegenden Friesenstraße (K 57) und der L 24 ein. Dabei ist insbesondere entlang der Kreisstraße K 8 von einer nicht unerheblichen Lärmbelastung auszugehen. Aufgrund der Entfernungen von ca. 165 m zur L 24 bzw. von ca. 75 m zur Friesenstraße (K 57) in Verbindung mit der Abschirmung durch die vorhandene Bebauung zwischen dem Plangebiet und den beiden Straßen ergibt sich eine starke Lärmminderung, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 jeweils deutlich eingehalten werden. Hierzu wurden vorab schalltechnische Berechnungen gemäß RLS 90 durchgeführt. In Folge werden die Einflüsse dieser nicht näher betrachtet.

Auch das nunmehr vorliegende schalltechnische Gutachten der itap GmbH bestätigt die Einschätzung, wonach die Lärmbelastung im Plangebiet insbesondere auf den geringen Abstand zur K 8 zurückzuführen ist. Weitere für die Immissionssituation im Plangebiet relevante Verkehrslärmquellen befinden sich nicht in der Umgebung des Bebauungsplans Nr. V 27A.

Zur Erstellung der Prognose der Straßenverkehrsgeräusche im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens werden vom Landkreis Leer zur Verfügung gestellte Verkehrszähldaten der K 8 (Koloniestraße) verwendet. Diese wurden in einer am 08. November 2007 durchgeführten Verkehrszählung etwa 800 m nördlich des Plangebietes ermittelt.

In der Regel wird für den bauleitplanerischen Abwägungsprozess eine Hochrechnung des Verkehrsaufkommens für die nächsten 15 Jahre zu Grunde gelegt. Das bedeutet, dass die vorliegenden Daten auf das Jahr 2028 hochgerechnet werden. Für die Immissionsprognose wird ein jährlicher Verkehrszuwachs von 0,5 % angesetzt. Das bedeutet für den Zeitraum von 2007 bis 2028 eine Steigerung der Verkehrszahlen um rund 11 %.

Der prozentuale Lkw-Anteil im Tag- und im Nachtzeitraum basiert auf Daten einer Auswertung der Straßenverkehrszählung des Landkreises Leer im Jahr 2000, die auf das Jahr 2025 hochgerechnet wurden.

Die Kreisstraße K 8 ist im Bereich des Plangebiets mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h für Pkw und Schwerlastverkehr befahrbar. Der Höhenunterschied zwischen Plangebiet und den umliegenden Straßen ist vernachlässigbar gering. Die Straßenoberfläche besteht aus Asphalt. Die angesetzten verkehrsbedingten Geräuschimmissionen werden mit Hilfe einer Linienschallquelle nach RLS-90 berechnet.

Für die Verkehrsgeräuschprognose werden folgende prognostizierte Werte für sie Koloniestraße (K 8) für das Jahr 2028 herangezogen:

DTV_{2028}	10.971 [Kfz/Tag]
$P_{Tag\ 2028}$	3,7 %
$P_{Nacht\ 2028}$	7,9 %

Der gesamte Verkehr auf dem Veenpad und dem neuen Straßenabschnitt wird als Zusatzbelastung betrachtet und addiert sich aus den Fahrzeugbewegungen in Bezug auf das Wohngebiet und in Bezug auf den Kindergarten.

Höhere Verkehrszahlen auf dem Veenpad als in dieser Prognose angenommen, sind nach Einschätzung der Gutachter nach derzeitigem Stand und an Hand der örtlichen Gegebenheiten (kein Durchgangsverkehr) nicht zu erwarten.

Zur Beurteilung der Beurteilungspegel tags wie nachts ist im Rahmen der Bauleitplanung die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Dort werden folgende Orientierungswerte vorgegeben, die möglichst nicht überschritten werden sollten:

Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"		
	tags	nachts
Mischgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)

Für Einrichtungen auf Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" wird in der Regel der Schutzanspruch wie in der umliegenden, prägenden Bebauung angesetzt. Für den Kindergarten wird daher ein Schutzanspruch wie für die angrenzende Bebauung vergleichbar einem Allgemeinen Wohngebiet angesetzt.

Die schalltechnischen Berechnungen ergeben, dass die oben genannten Orientierungswerte in Teilen des Plangebietes sowohl tags als auch nachts entlang der Koloniestraße überschritten werden.

D.3.2 PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

Schon im Rahmen der erstmaligen Aufstellung der Bebauungspläne Nr. V 19 und Nr. V 27 wurden die Belange des Immissionsschutzes von der Gemeinde in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes eingestellt. Dabei waren sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles Veenhusen zu berücksichtigen. Die Gemeinde hatte sich deshalb zu vergegenwärtigen, dass jede Nutzung im Nahbereich der Kreisstraße erheblich durch den Straßenverkehrslärm beeinträchtigt wird. Dies gilt naturgemäß besonders für die störempfindliche Wohnnutzung und ist umso gravierender, je näher diese an die geplante Straße heranrückt. Andererseits hatte aber die Gemeinde auch dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung in der Gemeinde und insbesondere in Veenhusen in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, nicht zuletzt auch um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken.

Durch die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans ergeben sich keine grundsätzliche Änderungen der Abgrenzung der Baugebiete und somit auch kein weiteres Heranrücken der überbaubaren Grundstücksflächen an Lärmquellen. In Folge ist durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans auch keine Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten. Durch die Einbeziehung der neuen Prognosewerte wird auch der weitere Zuwachs beim Verkehrsaufkommen u.a. bei der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Wie schon oben dargelegt ist im Rahmen der Bauleitplanung die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Dabei werden für Wohngebiete und Mischgebiete, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, Orientierungswerte vorgegeben, die möglichst nicht überschritten werden sollten. Dies gilt insbesondere für die Ausweisung neuer Baugebiete. Bei der Überplanung eines vorhandenen Nebeneinanders von Baugebieten und Verkehrswegen, d.h. von vorbelasteten Bereichen, können die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) wie auch für Mischgebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts), häufig nicht eingehalten werden.

Bei der Planung in vorbelasteten Bereichen ist aber grundsätzlich sicherzustellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten. Nach vorliegender Rechtsprechung liegen städtebauliche Missstände bzw. eine absolute Unzumutbarkeit vor, wenn die Außenpegel deutlich über 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts überschreiten. Derartige Pegel treten aber hier nicht auf.

Wie oben dargelegt sind im vorliegenden Fall die Bereiche mit den Überschreitungen der Orientierungswerte schon heute größtenteils bebaut. Dies sind die Grundstücke in der Nähe der Koloniestraße.

In ihrer planerischen Abwägung hat die Gemeinde die oben dargelegten Abwägungsgesichtspunkte zu bewerten und einen vertretbaren Kompromiss zur Berücksichtigung der einander prinzipiell entgegenstehenden Belange zu formulieren. Ein solcher Kompromiss kann für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. V 27 A nur darin bestehen, den Bewohnern entlang der Koloniestraße sowie im rückwärtigen Bereich ein vertretbares Maß an Immissionsbelastungen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 zuzumuten, ohne dass es jedoch zu unvertretbaren oder gar gesundheitsgefährdenden Lärmeinwirkungen kommt.

Grundsätzliche ist bei einer Überschreitung der Orientierungswerte zu prüfen in wie weit aktive und passive Schallschutzmaßnahmen dazu geeignet sind, die möglichen Beeinträchtigungen zu mindern. Entlang der Koloniestraße scheidet die Errichtung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen aber aus, da sämtliche Grundstücke ihre Zuwegung direkt von dieser Straße haben.

Aus diesen Gründen besteht nur die Möglichkeit, passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu nutzen. So können gerade für die Nachtzeit Wohn- und Schlafräume durch bauliche Maßnahmen effektiv gegen Lärmeinwirkungen geschützt werden, sodass die Überschreitung der oben genannten Beurteilungspegel zur Nachtzeit vertretbar ist.

Für alle lärmbelasteten Bereiche, die den Lärmpegelbereichen III und IV zuzuordnen sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Danach sind bei der Grundrissgestaltung alle Möglichkeiten auszunutzen, um insbesondere Wohn- und Schlafräume in den Wohngebäuden bzw. Schlaf- und Ruheräume im Kindergarten den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Koloniestraße K 8 liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Wohn-, Schlaf- und Büroräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) bzw. von Aufenthalts- und Ruheräumen im Kindergarten sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III bzw. IV entsprechen. Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen III bzw. IV ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind gem. DIN 4109 einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:	
Aufenthalts-, Wohn-, Ruhe- und Schlafräume	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB(A)
Büroräume u.ä.	erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB(A)
Lärmpegelbereich IV:	
Aufenthalts-, Wohn-, Ruhe- und Schlafräume	erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB(A)

Büroräume u.ä. erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB(A)

Für die besonders schutzbedürftigen Aufenthaltsräume wie Schlafräume oder Ruheräume im Kindergarten sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämmaßes jederzeit sicherstellen. Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Außenwohnbereiche wie Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der Straße abgewandten Seite im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. In anderen Lagen sind Außenwohnbereiche nur zulässig, sofern sie durch eine mind. 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z.B. Lärmschutzwand oder Nebengebäude) in Richtung der Koloniestraße abgeschirmt werden.

Sofern auf den Freiflächen des Kindergartens in den Lärmpegelbereichen III und IV Aufenthaltsbereiche eingerichtet werden sollen, sind dort ebenfalls abschirmende Maßnahmen erforderlich oder die Einrichtung der Aufenthaltsbereiche ist im Schallschatten eines Gebäudes vorzunehmen.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans ist weiterhin zu prüfen, ob durch die Erweiterung des Kindergartens Beeinträchtigungen für die vorhandene angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind. Im diesem Fall ist aber der ergänzte § 22 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, geändert durch Gesetz vom 26.11.2010 von besonderer Bedeutung. Demnach sind "Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, [...] im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden."

D.4 NATUR UND LANDSCHAFT

D.4.1 VORHANDENE SITUATION IM PLANGEBIET

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die vorhandene Bebauung an der Koloniestraße und am Veenpad. Das Wohngebiet am Veenpad ist jüngeren Datums, wo sich neben den Gebäuden und befestigten Flächen Ziergärten befinden. Im Bereich der vorhandenen Gebäude an der Koloniestraße sind die Gärten etwas älter, aber neben den etwas höheren Heckeneinfriedungen befinden sich hier ebenfalls Ziergärten. Zur Vielfalt von Natur und Landschaft tragen im Plangebiet insbesondere die großen Eichen entlang der Koloniestraße bei. Im Garten zu Haus Nr. 70 steht außerdem eine große Linde. Das Freigelände des Kindergartens ist ebenfalls gärtnerisch angelegt, neben einzelnen Laubgehölzen fällt eine größere Rhododendren-Hecke auf. Die Wende- und Stellplatzanlage sind nur durch Rasenflächen gegliedert.

Bei den im Plangebiet festgesetzten Grünflächen handelt es sich zum einen um den Verlauf des Fuß- und Radweges zur Wendeanlage Kolonistenweg, der von Rasenflächen begleitet wird. Zum Anderen sind damit kleinere Grabenbereiche überplant, die eine untergeordnete Funktion in der Gebietsentwässerung haben. Die wenigen dort vorhandenen Laubbäume sind im Bebauungsplan weiterhin als zu erhalten festgesetzt.

Außer der bislang recht eintönigen Verkehrsfläche stellt sich das Plangebiet als gut durchgrünter innerörtlicher Bereich dar.

D.4.2 PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 27 A sind keine wesentlichen, zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten. Die Verkehrsfläche wird in einen

Bereich weitergeführt, wo sich jetzt schon Bebauung befindet. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird entlang der Koloniestraße durch die Änderung der GRZ von 0,3 auf 0,4 erhöht. Es handelt sich hierbei allerdings um bereits bebaute Grundstücke. Die vorhandenen Gehölze werden als zu erhalten festgesetzt.

Die Festsetzung der Grünfläche bleibt erhalten. Auf die Festsetzung zum Anpflanzen vom Bäumen und Sträuchern wird jetzt allerdings verzichtet, da die Grabenfunktion nicht beeinträchtigt werden soll. Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 27 beabsichtigte Entwicklung eines Grünstreifens als Kompensation für Eingriffe in Biotope (Entfernung Pappeln, Überbauung Sportplatz) und in den Boden durch Bodenversiegelung ist in dem Bereich nicht in der seinerzeit beabsichtigten Qualität möglich. Zur Kompensation der somit nicht ausgeglichenen Eingriffe wird nunmehr eine externe Fläche bereitgestellt (siehe unten).

Da der Bebauungsplan Nr. V 27 durch die Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplan Nr. V 27 A aufgehoben wird, werden die seinerzeit festgelegten externen Kompensationsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan V 27 zusätzlich nachrichtlich übernommen (siehe Anlage).

Die großen Eichen entlang der Koloniestraße und der Einzelbaum im Garten von Haus Nr. 70 werden wie bisher als zu erhalten festgesetzt, wobei bei deren Abgang oder Beseitigung auf Grund einer Befreiung eine Neupflanzung eines standortheimischen Laubbaumes als Hochstamm erfolgen muss. Dem Hinweis des Landkreises bezüglich stärkerer Qualitäten bei Ersatzanpflanzungen (z. B. Hochstamm, 18 - 20 cm Stammumfang) wird gefolgt, da es sich bei den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen durchweg um ortsbildprägende Bäume handelt.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf wird aufgrund der räumlichen Enge und dem Bedarf an ausreichend Freiflächen für Spielmöglichkeiten für die Kinder auf die bisher geltenden Festsetzungen von Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen verzichtet. Zur Kompensation der nicht ausgeglichenen Eingriffe wird nunmehr eine externe Fläche bereitgestellt (siehe unten).

Nur die Einfriedigung der privaten Grundstücke wird weiterhin geregelt in dem festgesetzt wird, dass für die Einfriedung der Baugrundstücke nur Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen wie Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Liguster zulässig sind.

Es kann festgestellt werden, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine wertvollen oder geschützten Bereiche von Natur und Landschaft betroffen sind.

Unabhängig davon gelten im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB für den Fall, dass in einem Bebauungsplan weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da die gesamte zulässige Grundfläche im vorliegenden Fall 5.390 m² beträgt, sind somit eine Eingriffsbilanzierung und daraus gegebenenfalls abzuleitende notwendige Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 27 vorgenommenen externen Kompensationsmaßnahmen zur Extensivierung einer Moorfläche am „Veenhuser Moor" bleiben von dieser Änderungsplanung unberührt.

EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE

Der Ersatz für die beiden aufgehobenen Kompensationsmaßnahmen (zusammen ca. 1.488 m²) soll innerhalb des Flächenpools Fennenland geschaffen werden.

Bei den für den Flächenpool vorgesehenen Flächen handelt es sich um feuchtes Intensivgrünland, das gemäß Bewertung nach BREUER mit der Wertstufe 2-3 zu bewerten ist. Nach Realisierung der Biotopgestaltungsplanung erfährt die gesamte Fläche mit Ausnahme des Unterhaltungsstreifens an den Schlooten und Tiefs eine Wertsteigerung um 1,5 Wertstufen auf Wertstufe 1,0. Diese Einstufung (Wertsteigerung) wurde im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde vorgenommen.

Der Kompensationsbedarf von 1.488 m² wird somit auf einer anteiligen Fläche von 992 m² gedeckt.

D.4.3 ARTENSCHUTZ

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders zu berücksichtigen und der Planungsraum ist hinsichtlich von Vorkommen an besonders sowie streng geschützten Arten zu überprüfen.

Dabei ist im Rahmen der Bauleitplanung von den artenschutzrechtlichen Vorschriften in erster Linie der Lebensstättenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG relevant. Lässt sich im Bauleitplanverfahren schon klären, dass dieser Tatbestand erfüllt wird, die Lebensstätten ohnehin oder auf Grund bestimmter Maßnahmen weiterhin ihre ökologische Funktion behalten, steht der Artenschutz der Planung nicht entgegen.

Abschließend bleibt anzumerken, dass auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandersetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die Verhältnisse seit der Verabschiedung des Plans wesentlich geändert haben können.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nur siedlungstolerante Arten zu erwarten. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass genug geeignete Habitate im Plangebiet und insbesondere im Umfeld vorhanden sind und erhalten bleiben und damit die ökologische Funktion von potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden.

E. VER- UND ENTSORGUNG / SONSTIGE INFRASTRUKTUR

E.1 GRÜNFLÄCHEN

An der Nord- und Ostgrenze des Allgemeinen Wohngebietes verlaufen Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen. Es handelt sich dabei um kleinere offene Gräben, die eine untergeordnete Funktion in der Entwässerung des Gebiets erfüllen. Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen bleibt bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 27 A unverändert.

E.2 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen gesichert.

E.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Das Gebiet wird im Trennsystem über die gemeindliche Kläranlage entsorgt. Die bereits bebauten Grundstücke sind voll angeschlossen.

E.4 NIEDERSCHLAGSWASSER

Zur Planung der Entwässerung der Grundstücke, Straßen und Wege wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 27 ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Danach wird das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken erfasst und in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet. Die vorhandenen kleineren Gräben sind aufgrund ihrer Lage und ihres geringen Ausbaustandards nicht für eine geordnete Ableitung des Niederschlagswassers geeignet, so dass so nur die Ableitung über ein Kanalnetz in Frage kommt.

In Zusammenhang mit der Erweiterung des Kindergartens wie auch den geplanten Straßenbauarbeiten ist ein neues Entwässerungskonzept erarbeitet worden, welches auch die vorhandenen Beschränkungen bezüglich der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers berücksichtigt. Der Antrag zur Genehmigung des Entwässerungskonzeptes liegt dem Landkreis Leer vor.

E.5 STROMVERSORGUNG

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

E.6 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Über das vorhandene Versorgungsnetz und die offenen Wasserflächen ist die Löschwasserversorgung gewährleistet.

E.7 ABFALLENTSORGUNG

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.

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.

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

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

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen zutage treten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

F. STÄDTEBAULICHE WERTE

FLÄCHENBILANZ in m² (digital ermittelt)

Nutzungsart	vorh. Nutzung		gepl. Nutzung		Gesamt	
	m²	%	m²	%	m²	%
Allg. Wohngebiet	5.367	30,36	0	0	5.367	30,36
Mischgebiet	4.211	23,82	-1.448	-8,19	2.764	15,64
Straßenverkehrsfläche	2.961	16,75	903	5,11	3.864	21,86
öffentliche Grünfläche	796	4,50	0,00	0,00	796	4,50
Gemeinbedarfsfläche	4.340	24,55	545	3,08	4.885	27,64
Σ	17.675	100,00	0,00	0,00	17.675	100,00

G. PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V 27 A erfolgte im Auftrage der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnernstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
email: info@plankontor-staedtebau.de

OLDENBURG, DEN 28. FEBRUAR 2014

(DIPL.-ING. H. MEYER)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom **13. MÄRZ 2014** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 11. APRIL 2014

BÜRGERMEISTER

ABB. 1: ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 25 000

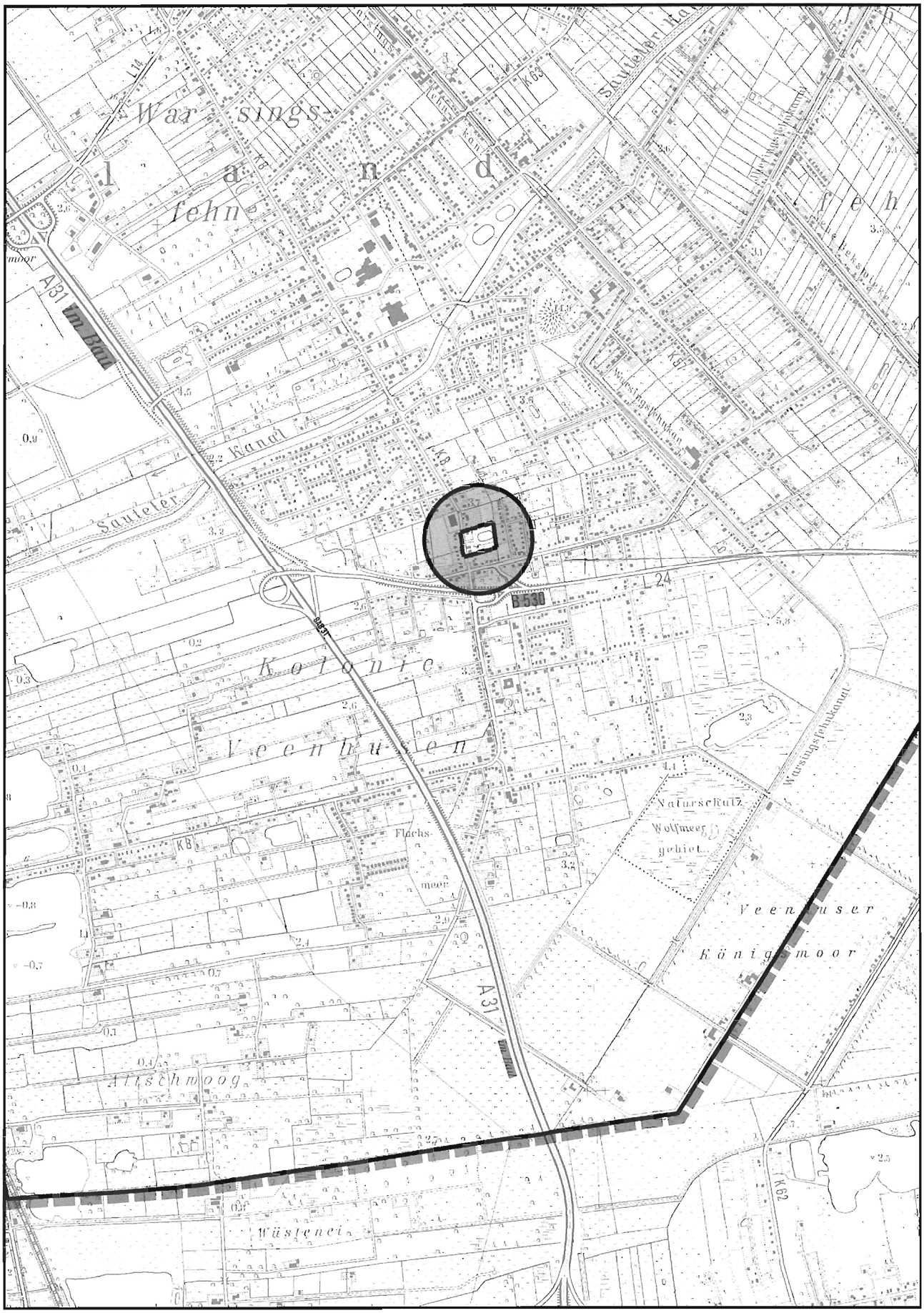


ABB. 2: AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1999 EINSCHLIEßLICH RECHTSWIRKSAME ÄNDERUNGEN, MAßSTAB: 1 : 5 000

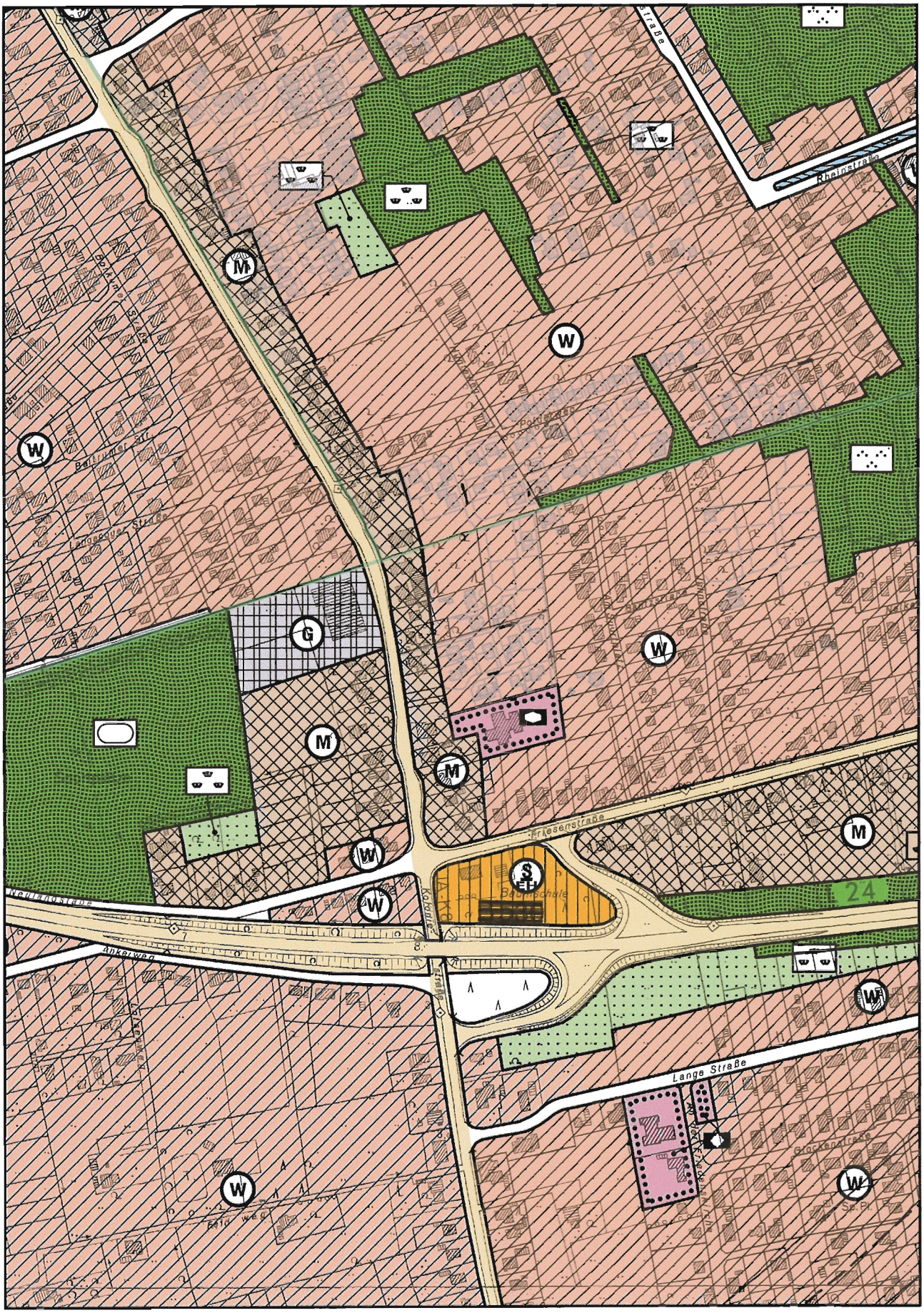


ABB. 3: BEBAUUNGSPLAN NR. V 19, MAßSTAB: 1 : 1 000

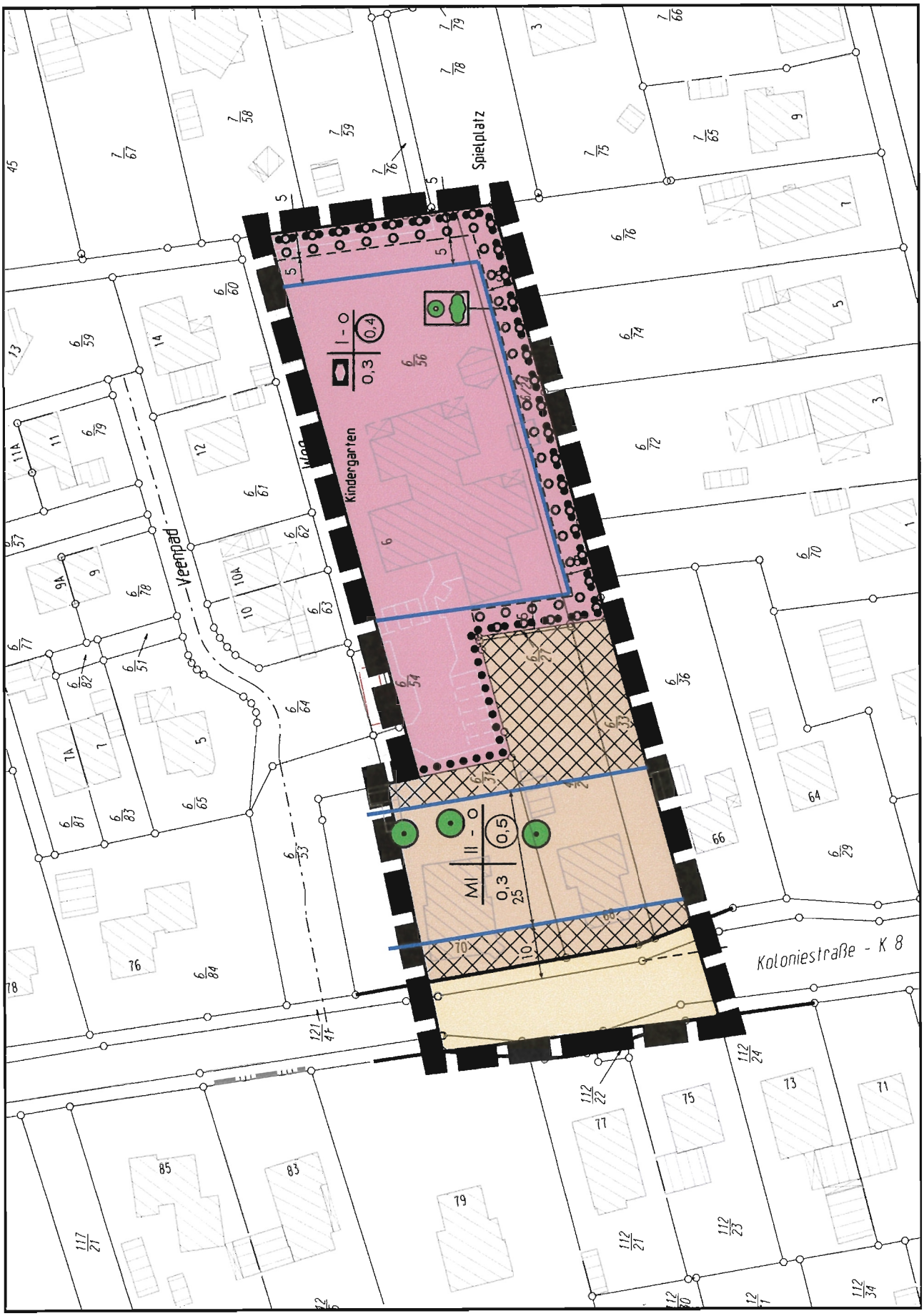


ABB. 4: BEBAUUNGSPLAN NR. V 27, MAßSTAB: 1 : 1 000

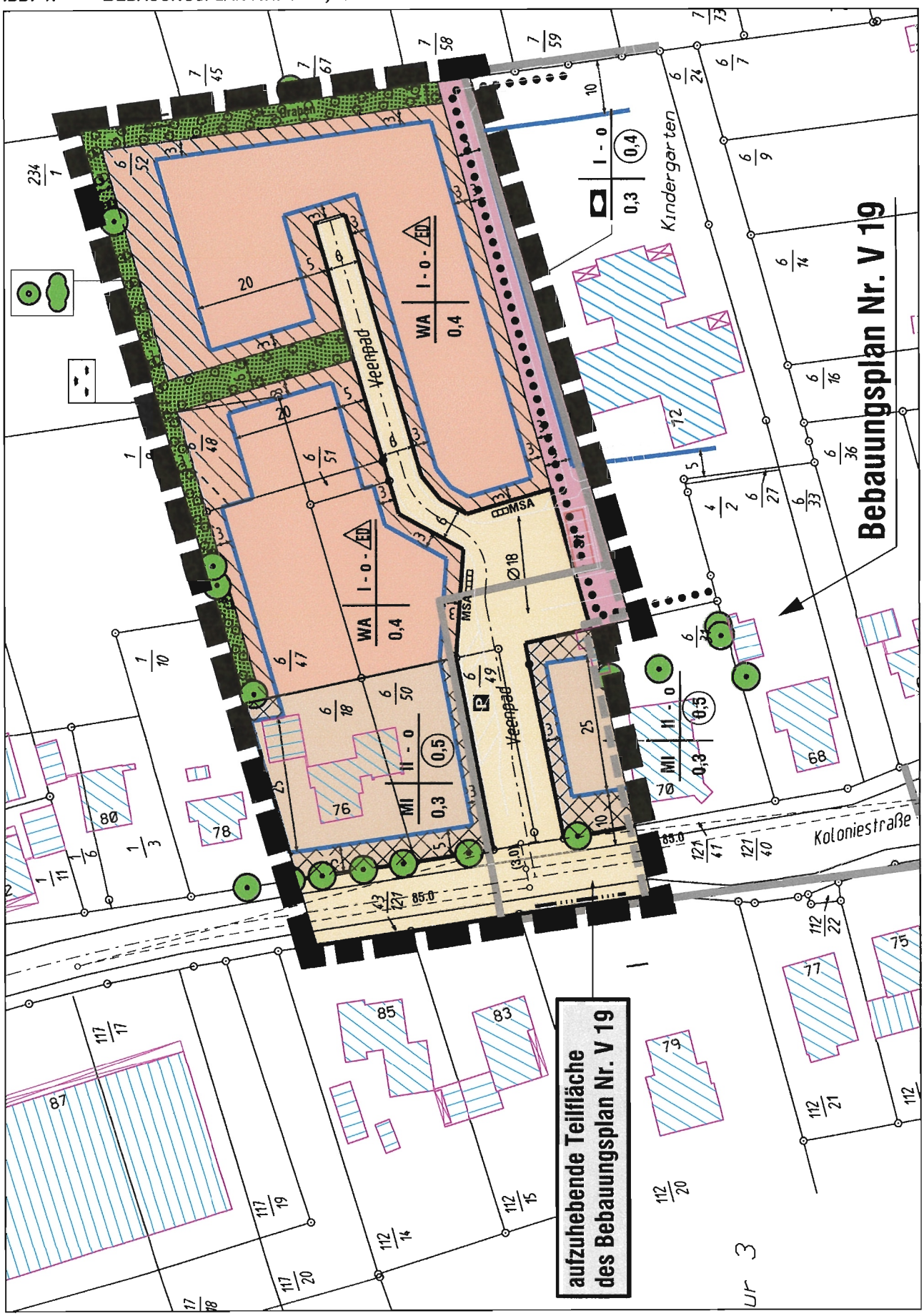


ABB. 5: ÜBERSICHTSPLAN ZU DEN KOMPENSATIONSFLÄCHEN, MAßSTAB: 1 : 25.000



ABB. 6: ÜBERNOMMENE KOMPENSATIONSFLÄCHE DES AUFZUHEBENDEN BEBAUUNGSPLANES NR. V 27, GEMARKUNG VEENHUSEN, FLUR 16, FLURSTÜCK 13/5, 3.150 M² (WP 1).

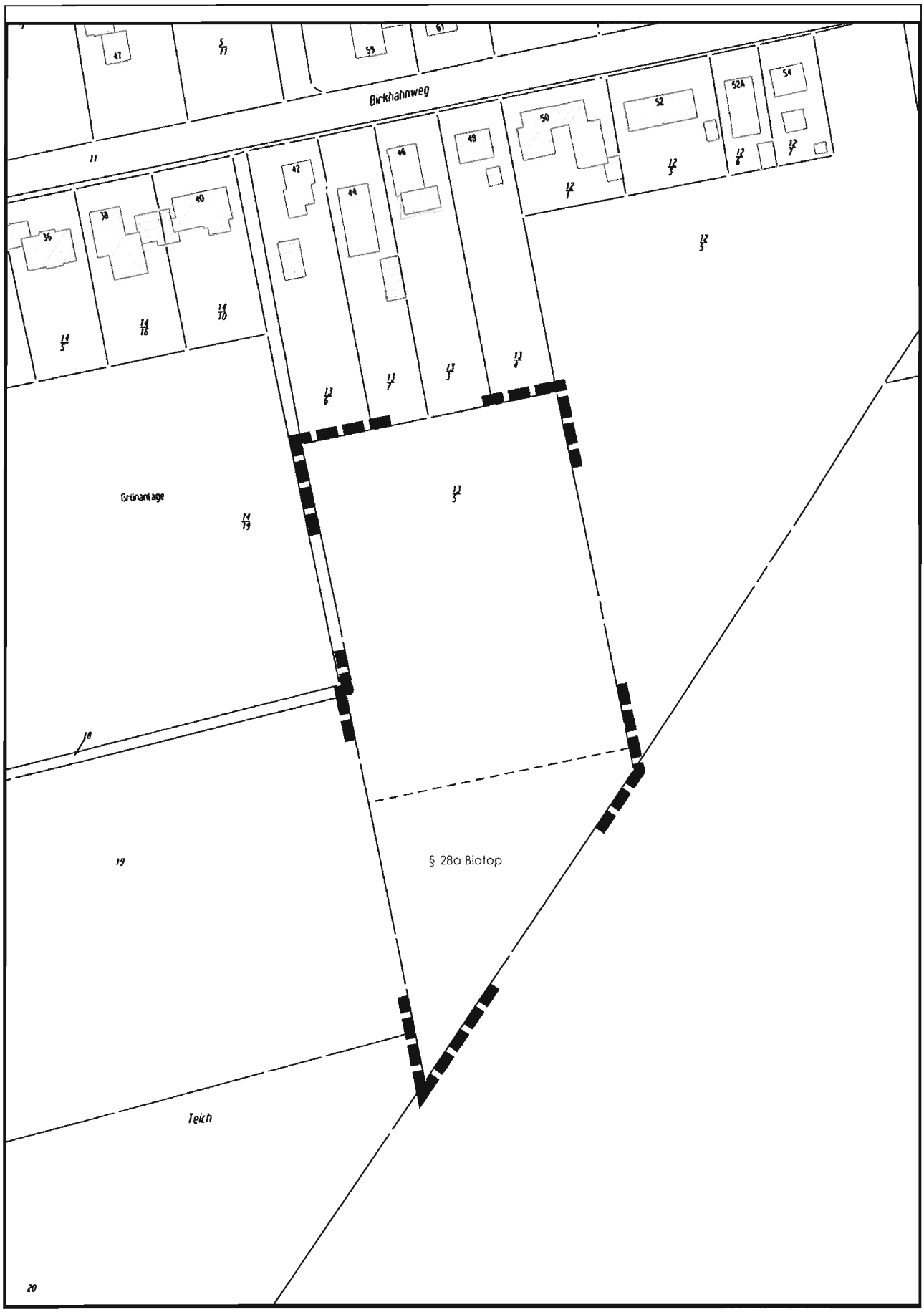


ABB. 7: EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE ZUM AUSGLEICH DER AUFGEHOBENE PFLANZGEBOTE GEMARKUNG NEERMOOR, FLUR 30, FLURSTÜCK 51, ANTEILIG 992 M² (WP 1,5).

