

Gemeinde Moormerland

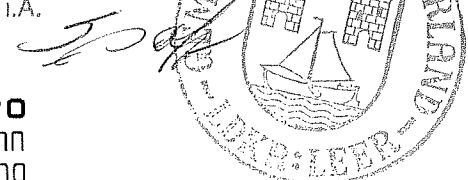
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. V 30

Gemeinde Moormerland
Postfach 11 20 • 26793 Moormerland

Die umstehende Abschrift stimmt mit dem Original
wörtlich überein, was hiermit beglaubigt wird.

Moormerland, den 07. Sep. 00

Der Bürgermeister
i.A.



Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Bultmann
Dr.-Ing. Schlichting
GmbH

Datum : Aurich, Juli 1999

. AUSFERTIGUNG

26603 Aurich
27668 Bremerhaven

Leerer Landstraße 49
Grabenstraße 31

Ruf 04941/1793-0
Ruf 0471/40166

Fax 04941/179366
Fax 0471/46566

INHALTSVERZEICHNIS**SEITE**

1.0	BESTANDSAUFNAHME.....	1
1.1	LAGE.....	1
1.2	RÄUMLICHES UMFELD.....	1
1.3	NUTZUNG.....	1
1.4	BODENBELASTUNGEN.....	2
1.5	IMMISSIONEN (VORBELASTUNGEN).....	2
2.0	PLANUNGSABSICHTEN UND ZIELE.....	2
2.1	PLANUNGSABSICHTEN.....	2
2.2	ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES.....	3
2.3	BETEILIGUNGSVERFAHREN.....	3
2.4	ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG.....	4
3.0	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	6
4.0	FAZIT AUS DER GRÜNORDNUNGSPLANUNG.....	8
5.0	ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	17
5.1	ÄUßERE ERSCHLIEßUNG.....	17
5.2	INNERE ERSCHLIEßUNG.....	17
5.3	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG UND BEHANDLUNG.....	17
5.4	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	17
5.5	TELEKOMMUNIKATION.....	17
5.6	STROM- UND ERDGASVERSORGUNG.....	18
5.7	WASSERVERSORGUNG.....	18
5.8	BRANDSCHUTZ.....	18
5.9	ABFALLENTSORGUNG.....	18
6.0	ABWÄGUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANINHALTE.....	18
6.1	IMMISSIONSSCHUTZ.....	19
6.2	ORTSBILD- UND LANDSCHAFTSBILD.....	21

6.3	SONSTIGE BELANGE.....	21
6.4	ART UND DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG SOWIE BAUWEISE	23
6.5	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	24
7.0	KURZFRISTIG ZU REALISIERENDE MAßNAHMEN.....	24
8.0	KOSTEN UND FINANZIERUNG DER MAßNAHMEN	24
9.0	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	25
10.0	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	25

ANLAGEN:¹

ABHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

***VERKEHRSGERÄUSCHE UND ERFORDERLICHES SCHALLDÄMMMAß FÜR AUBEN-
BAUTEILE;***

***BEBAUUNGSPLAN NR. V 30, GEMEINDE MOORMERLAND; INGENIEURBÜRO FÜR
ENERGIETECHNIK UND LÄRMSCHUTZ,
DIPL.-ING. JÜRGEN MICHALK; JUNI 1999***

¹ Sind die Anlagen nicht beigelegt, so können diese angefordert werden!

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat am 26.03.1998 und 14.12.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 30 beschlossen. Durch den Beschluss vom 14.12.1998 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 30 um das Flurstück 98/1 reduziert.

Die Aufstellung des B-Planes erfolgt im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

Diese Begründung zeigt die wesentlichen Anforderungen, Ziele und Zwecke sowie die Darlegung der wesentlichen Auswirkungen gemäß folgender Inhaltsgliederung auf:

1.0 BESTANDSAUFNAHME

1.1 LAGE

Das ca. 10 ha große Plangebiet liegt ca. 2 km südlich des Ortszentrums der Gemeinde Moormerland, westlich der "Koloniestraße" (K8) im Ortskern des Ortsteiles Veenhusen. Im Plangebiet befinden sich die gewidmeten Straßen "Mittelweg" und "Randweg", die bislang überwiegend Schotterstraßen sind.

Die genaue Lage verdeutlicht die auf der Bebauungsplanunterlage im Maßstab 1 : 5000 abgebildete Übersichtskarte.

Das Plangebiet liegt in der Flur 3 der Gemarkung Veenhusen. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplangebietes und die überplanten Flurstücke sind auf dem Bebauungsplan (Maßstab 1 : 1.000) ersichtlich.

1.2 RÄUMLICHES UMFELD

Das Plangebiet grenzt

- im Norden an eine ca. 10 ha große Freifläche mit vereinzelter Streubebauung im Außenbereich und landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- im Osten an die "Koloniestraße" (K 8) entlang der im Plangebiet und im Umfeld zahlreiche Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt sind, die nahezu alle Warengruppen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs anbieten,
- im Süden an die zukünftigen Wohngebiete gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. V 25, welches Anfang des Jahres 1999 erschlossen wird sowie
- im Westen an die Bundesautobahn 31 (BAB A 31).

Ergänzend zu den obengenannten angrenzenden Infrastruktureinrichtungen entlang der "Koloniestraße" befinden sich im Umfeld von 2 km sowie im Plangebiet alle Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie die Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, Post, Schulen, Kirche, Feuerwehr, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Kreditinstitute, verschiedene zugelassene Ärzte und Apotheken).

1.3 NUTZUNG

Das Plangebiet ist entlang der "Koloniestraße" im Zusammenhang bebaut. Östlich des "Randweges" werden 4 Gebäude zwecks Wohnen genutzt. Die verbleibenden Flächen sind landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzt.

1.4 BODENBELASTUNGEN

Im Plangebiet sind weder Altablagerungen noch Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzungen sind erhebliche Bodenbelastungen nicht zu erwarten.

1.5 IMMISSIONEN (VORBELASTUNGEN)

☐ *Verkehr*

Im Oktober 1995 wurde vom Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Beratender Ingenieur VBI, das Lärmschutzgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes V 25 an der A 31 und K 8 in Veerhusen – Gemeinde Moormerland – aufgestellt. Das Untersuchungsgebiet umfaßt auch das Bebauungsplangebiet Nr. V 30.

Dieses Gutachten bedurfte einer Aktualisierung unter Beachtung der Berechnung gemäß RLS 90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen).

Die Grenzwerte der 16. BImSchV sind für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete (tags 59 dB (A) und nachts 49 dB (A)) die Beurteilungsgrundlage für die Verkehrslärmimmissionen.

Auf das Plangebiet wirken ausgehend von der "Koloniestraße" (K 8) und BAB A 31 Verkehrslärmimmissionen ein. Folgende Verkehrsstärken wurden bei dem Lärmschutzgutachten zugrunde gelegt:

	Verkehrsaufkommen
"Koloniestraße"/BAB A 31	6 929 Kfz/24 h (1995) 20 000 Kfz/24 h (Schätzung 2000)

☐ *Landwirtschaft*

Geruchsmissionen landwirtschaftlicher Wirtschaftsstellen sind im Plangebiet nicht wahrnehmbar, da sich im näheren Umfeld des Plangebietes (Radius von 200 m) keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Großviehhaltung befinden.

Folglich sind Nutzungskonflikte - Wohnen/Landwirtschaft - ausgeschlossen.

2.0 PLANUNGSABSICHTEN UND ZIELE

2.1 PLANUNGSABSICHTEN

Die Gemeinde beabsichtigt mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, die bauliche Nutzung mit dem Zweck

- Wohnen für weite Kreise der Bevölkerung einschließlich eines Altenwohn- und Pflegezentrums und
- Gewerbe, insbesondere des Dienstleistungssektors, das das Wohnen nicht wesentlich stört,

zu sichern und zu erweitern.

Zwecks Erhalt der Nutzungsstrukturen wird entlang der "Koloniestraße" im Bereich der vorhandenen Bebauung mit 14 Wohngebäuden und einem Bankgebäude ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. An diese Flächen im Westen angrenzend ist ein ortskernnahes Wohngebiet mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung zwecks Wohnen erfordern die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 30 (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB). Durch diese Planung soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

Der Zersiedelung des Freiraumes wird infolge der Umnutzung einer ortskernnahen "Außenbereichsfläche" entgegengewirkt werden.

Die vorhandene Wohnbebauung wird als Bestand gesichert. Infolge dieser Planung können ca. 60 neue Bauplätze geschaffen werden.

Nach § 8 a BNatSchG i. Vm. § 1a BauGB ist eine Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bebauungsplanverfahren erforderlich, da Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Landschaftsbild, die teilweise erheblich sind, durch diese Planung hervorgerufen werden.

2.2 ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Das vorrangige Ziel dieses B-Planes ist die zielorientierte Entwicklung der Gemeinde Moormerland für die Entwicklung mit Wohnnutzungen.

Mit der Bereitstellung von ca. 60 Wohnbauplätzen wird dem Wohnbedarf sowie der erhöhten Nachfrage nach Bauplätzen infolge der staatlichen Eigenheimförderung und dem historischen Niedrigzinssatz Rechnung getragen. Das direkte Umfeld des Ortskernes von Veenhusen wird kleinräumig funktional gegliedert, indem verschiedene Nutzungen räumlich gebündelt werden, ohne daß Interessens- oder Nutzungskonflikte auftreten können.

Die Gemeinde wählte diesen Standort zur Erweiterung der Siedlungsflächen, da die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und die Arbeitsplätze im Gemeindegebiet sehr gut erreichbar sind. Somit ist das Plangebiet den bestehenden Strukturen funktional sinnvoll zugeordnet. Diese Planung stellt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar, da das Plangebiet an die gemischten Nutzungsstrukturen entlang der "Koloniestraße" angegliedert ist.

Im östlichen Teilbereich des Plangebietes ist von einem Bauträger die Errichtung eines Altenwohn- und Pflegezentrums vorgesehen, welches seitens der Gemeinde Moormerland verbindlich planerisch vorbereitet wird.

2.3 BETEILIGUNGSVERFAHREN

□ *Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger*

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Anhörung und Darlegung) wurde am 25.02.1999 in der Grundschule, Schulstraße 2, Moormerland vorgenommen. Zudem wird im Rahmen des Auslegungsverfahrens den Bürgern Gelegenheit zum Vorbringen von Anregungen gegeben.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB beteiligt.

☐ **Öffentliche Auslegung**

Die Gemeinde Moormerland legt den Entwurf des B-Planes Nr. V 30 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.07.1999 – 31.08.1999 öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden mindestens 1 Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

2.4 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Der B-Plan Nr. V 30 ist nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung werden auf der Ebene des Landes Niedersachsen im Landesraumordnungsprogramm (LROP) festgelegt. Teil I des LROP ist als Gesetz beschlossen, Teil II als Verordnung.

Zudem sind die Bauleitpläne an die Regionalplanung anzupassen. Hierbei sind die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP-Entwurf) des Landkreises Leer auf die Planung zu beziehen.

☐ **- Raumordnung und Landesplanung des Landes Niedersachsen**

Durch die Veröffentlichung des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen - Teil I - im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 5/1994 gilt Teil I unmittelbar.

Für die Gemeinde Moormerland gelten die folgenden Ziele der Raumordnung zur allgemeinen Entwicklung des Landes für "Ländliche Räume":

"Ländliche Räume

Die ländlichen Räume sind entsprechend der angestrebten Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes so zu entwickeln, daß ihre

- Entwicklungspotentiale und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachhaltig gestärkt,
- Siedlungsstruktur und Infrastruktur bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt,
- naturräumlichen Potentiale und ökologischen Funktionen nachhaltig gesichert und verbessert werden." (LROP-Teil I; Ziffer B, 01)

Durch die aktive Bauleitplanung entsprechend dieser Vorgaben ist die Gemeinde bemüht, die landesplanerischen Ziele umzusetzen.

Diese Bebauungsplanung orientiert sich an den allgemeinen Entwicklungszielen zur Siedlungsentwicklung, zum Wohnen und zum Schutz siedlungsbezogener Freiräume gemäß LROP-Teil I; Ziffer B 5, 01 - 05.

Die Fortentwicklung des Siedlungsgebietes erfolgt umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht. Sie entspricht den Erfordernissen des ländlichen Raumes. Der Wohnraumbedarf der Bevölkerung soll mittelfristig durch das Angebot von preiswertem, bezahlbarem Wohnraum gedeckt werden. Die Zielgruppen dieser Planung sind zum einen Bauwillige und zum anderen Mietinteressenten.

Die Planung ist der Altersstruktur der Bevölkerung und den Haushaltsstrukturen angepasst. Zudem soll sie dazu beitragen, die sogenannte "Landflucht" junger Menschen einzudämmen, indem im ländlichen Raum die Lebensbedingungen verbessert werden.

Die verschiedenen Nutzungsarten wie Wohnen, Versorgung, Gewerbe und Verwaltung werden räumlich gebündelt.

Für den Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld trifft das LROP - Teil II keine konkreten Festlegungen.

Als Abwägungsgrundlage im Rahmen der Aufstellung des RROP für den Landkreis Leer ist das Plangebiet als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. V 30 mit allgemeinen Wohngebieten nicht zu erwarten, so daß die Vereinbarkeit mit der besonderen Zweckbestimmung als Wasservorsorgegebiet gegeben ist.

Mit den getroffenen Festsetzungen sind die Grundsätze, Ziele und Entwicklungen der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigt. Die Maßnahmen werden diesen ländlichen Raum so entwickeln, daß die Anpassungspflicht dieses Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gegeben ist sowie eine ausgewogene Struktur in dem Gemeindegebiet erreicht wird.

□ - **Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer**
 - **Entwurf 1988** -

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) weist die Gemeinde Moormerland als Grundzentrum aus. Dies bedeutet, daß in der Gemeinde die zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitgestellt werden sollen. Wie die Bestandsaufnahme aufgezeigt hat, werden die zentralen Einrichtungen im Ortskern der Gemeinde Moormerland bereitgestellt. Der gehobene Bedarf kann in dem ca. 8 km entfernten Mittelzentrum Leer gedeckt werden.

Für das direkte Umfeld bzw. das Plangebiet selbst sieht das RROP nur die Festlegung von Vorranggebieten für die Wasserversorgung analog zur Empfehlung des LROP vor. Durch diese Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers erwartet.

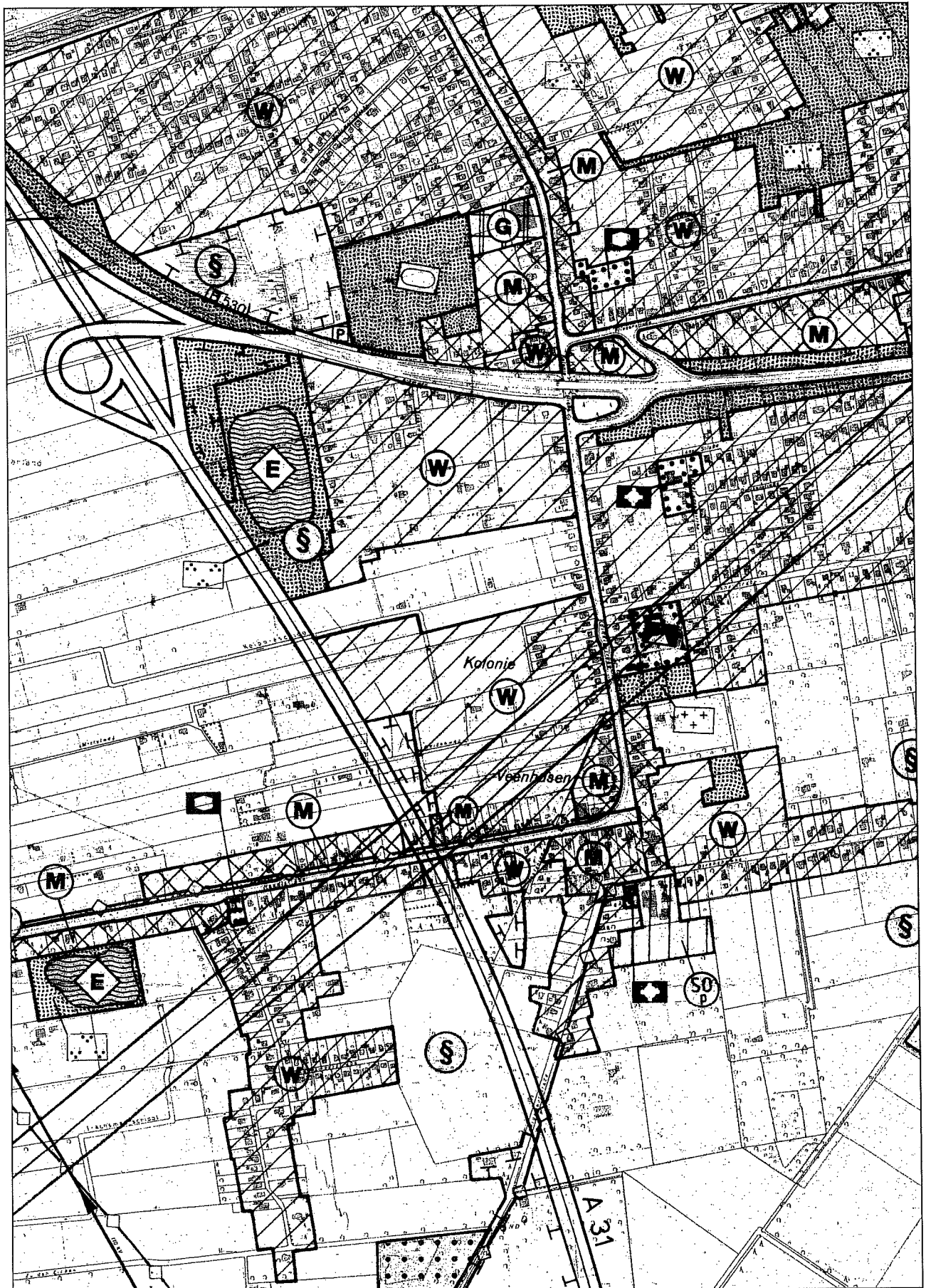
Folglich sind aus Sicht der übergeordneten Planungen für das Plangebiet die zentralörtliche Funktion und die Entwicklungsziele für den ländlichen Raum zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung entspricht die Gemeinde den Entwicklungszielen des Landkreises und des Landes.

Da das RROP des Landkreises Leer nur als Entwurf vorliegt und noch nicht an das LROP angepasst wurde, kommt dem Landesentwicklungsprogramm die zentrale Bedeutung für die überörtliche Entwicklung zu.

3.0 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, der nach dem Feststellungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Moormerland vom 30.09.1998 von der Bezirksregierung Weser-Ems zwischenzeitlich genehmigt wurde, sind im Geltungsbereich des B-Planes Nr. V 30 Wohnbauflächen dargestellt. Die Art der baulichen Nutzung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



4.0 FAZIT AUS DER GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. V 30 und wird hier auszugsweise aufgeführt:

□ *Aussagen aus übergeordneten Fachplanungen*

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen – Teil I – finden sich unter den allgemeinen Entwicklungszielen zur Siedlungsentwicklung, zum Wohnen und zum Schutz siedlungsbezogener Freiräume, insbesondere zu letzterem, folgende Aussage:

„Einer Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Freiraum ist im Rahmen der Siedlungsentwicklung nur grundsätzlich zu erhalten und in seiner ökologischen und sozialen Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Siedlungsnaher Freiraum darf für andere Funktionen grundsätzlich nur in Anspruch genommen werden, wenn unabweichbar Nutzungsbedarf nicht innerhalb der Siedlungsbereiche oder durch Ausbau vorhandener Infrastruktur befriedigt werden kann (LROP - Teil I -, Ziffer B 5 01-05).“

Im Flächennutzungsplanentwurf für die Gemeinde Moormerland (Stand 1998) ist für das Plangebiet die Wohnnutzung (W) vorgesehen.

Im Landschaftsplanentwurf für die Gemeinde Moormerland wird für das Plangebiet bzgl. der Siedlungsentwicklung die Darstellung „Angestrebte Siedlungserweiterungen nach FNP-Vorentwurf 1994“ und „Relativ konfliktarmer Bereich“ getroffen (Karte 7).

Auf der Karte 3 „Arten und Lebensgemeinschaften – Schutzwürdige Bereiche –“ wird für den äußersten südwestlichen Bereich die Darstellung „Bereich mit hoher Bedeutung“ gewählt.

Die planfestgestellten Maßnahmen Nr. 25, 30, 31 und 33 zum Bau der BAB A 31 liegen (mit Teilflächen) im Geltungsbereich des B-Planes V 30. Der landschaftspflegerische Begleitplan (Maßnahmenkartei) trifft hierzu folgende Aussagen:

- Maßnahme Nr. 25 (Obstbaumanpflanzung):
Minimierungs-/Gestaltungsmaßnahme; Vorrangiges Ziel: Verbesserte Einbindung des Parallelweges in die Umgebung.
- Maßnahme Nr. 30 (Feldheckenanpflanzung mit Solitärbäumen):
Ausgleichsmaßnahme; Vorrangiges Ziel: Verbesserte Einbindung der Trasse in die Umgebung.
- Maßnahme Nr. 31 (Feldheckenanpflanzung):
Ausgleichsmaßnahme; Vorrangiges Ziel: Verbesserte Einbindung der Trasse in die Umgebung.
- Maßnahme Nr. 33 (Feldgehölzanpflanzung):
Minimierungs-/Gestaltungsmaßnahme; Vorrangiges Ziel: Verbesserte Eingrünung der Trasse in die Landschaft zur Minderung des Zäsureffektes.

Die Maßnahmen Nr. 30 und 31 wurden einvernehmlich in der Lage geändert.

☐ **Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Nutzungen ermöglicht bzw. festgesetzt, die für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung relevant sind:

A. Erhaltflächen (ggf. beeinträchtigt):

- 0,10 ha Autobahnbegleitweg (versiegelt) (TFV)
- 0,38 ha Gräben und Seitenstreifen mit Obstbäumen beidseitig des Autobahnbegleitweges (FGZ/UHM, Maßnahme 25 zum Bau der BAB A 31)
- 0,36 ha Kolonieschloot (FGR)
- 0,08 ha Gräben (FGZ, 500 m mit 372 m Hecken)
- 0,26 ha Feldgehölz-Neuanpflanzung (HPG, Maßnahme 33 zum Bau der BAB A 31)
- 0,24 ha Feldhecken-Neuanpflanzung (HPG, Maßnahme 30 und 31 zum Bau der BAB A 31)

B. Eingriffsflächen:

- 0,98 ha Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Marktplatz versiegelt) (TFV/TFB)
- 0,28 ha Verkehrsflächen (öffentliche Grünflächen)
- 0,22 ha Räumstreifen/Räumgutstreifen (öffentliche Grünflächen)
- 2,35 ha Allgemeines Wohngebiet (Versiegelungen)
- 2,95 ha Allgemeines Wohngebiet (Gärten/Grünflächen)

C. Kompensationsflächen:

- 0,28 ha Feldgehölzanpflanzung (Ergänzung zur Neuanpflanzung, s. o.)

8,48 ha

Die unter Eingriffsflächen aufgelisteten Bereiche liegen auf Intensivgrünland, halbruderalen Gräser- und Staudenfluren, Zier- und Gemüsegärten, gehölzbegleiteten Grabenflächen sowie Schotterwegen.

☐ **Arten und Lebensgemeinschaften**

A. Erhaltflächen:

Die asphaltierten Flächen des Autobahnbegleitweges und Teil des "Mittelweges" (0,1 ha TFV) bleiben erhalten (WST 3 → 3).

Die mit dem Bau der BAB A 31 angelegten Gräben und mit Obstbäumen bepflanzten Seitenstreifen beidseitig des Autobahnbegleitweges (0,38 ha FGZ/UHM mit OB) werden aufgrund der geplanten Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt (WST 2 → 2).

Für den vorwiegend strukturarmen und regelmäßig geräumten "Kolonieschloot" (0,36 ha FGR) werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet (WST 2 – 3 → 2 – 3). Die Feldgehölzstreifen und geplanten Räumstreifen bzw. Räumgutstreifen bilden Abstandsflächen zwischen der Bebauung und dem "Kolonieschloot". Die Neuanlage einer Dammstelle (nördliche Geltungsbereichsgrenze) als Überquerungsstelle für das Räumfahrzeug wird mit der Beseitigung der vorhandenen Dammstelle (ca. 100 m grabenaufwärts) ausgeglichen. Die vorgesehene Querung des "Kolonieschlootes" mit einem Geh- und Radweg mittels einer Dammstelle wird mit der Verkürzung der Verrohrung am "Mittelweg" ausgeglichen. Die angegebenen Flächengrößen des Grabens in Bestand und Planung sind daher identisch.

Die vorwiegend auf der Geltungsbereichsgrenze oder entlang von Gehölzanpflanzungen liegenden untergeordneten Gräben (0,08 ha FGZ, ca. 500 m) bleiben zur rückwärtigen Entwässerung der Baugrundstücke und

Nachbarflächen erhalten. Erfahrungsgemäß werden diese Gräben (mind. halbseitig) in die Ziergärten einbezogen und somit z. T. erheblich beeinträchtigt (WST 2 → 3).

Für einen Teil der grabenbegleitenden jungen Heckengehölze (rd. 200 m baugebietsseitig) wird ebenfalls die Vergärtnerung und die damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen erwartet (WST 2 → 3). Die Hecken außerhalb des Geltungsbereichs (z. B. auf das Hausgrundstück "Weidenweg" Nr. 2) und entlang der geplanten Gehölzanpflanzungen (ca. 172 m) werden nicht erheblich beeinträchtigt (WST 2 → 2).

Die Feldgehölz-Neuanpflanzung (0,26 ha HPG) wird nicht erheblich beeinträchtigt (WST 2 → 2), weil das durch die vorhandenen Störungen eingeschränkte Nutzungspotential für Tiere nicht wesentlich verringert wird. Der vorgesehene 6 m breite Räumstreifen mit integriertem Geh- und Radweg begrenzt das Feldgehölz nach Osten. Die erforderliche Anpassung der Feldgehölz-Neuanpflanzung an die Belange der Sielacht Moormerland (Entfernung von 1 – 2 Gehölzreihen auf der Fläche des Räumstreifens) wird nicht als erhebliche Beeinträchtigung gewertet.

Die kurzfristig auszuführenden Feldhecken-Neuanpflanzungen (0,24 ha (ca. 400 m) HPG) liegen am "Kolonieschloot" und innerhalb der geplanten Anpflanzungen parallel der Autobahn. Auf ca. 150 m Länge rückt mit der Umsetzung der Planung einseitig die Bebauung an diese Hecken heran. In diesen Bereichen ist aufgrund von Überformungen und zusätzlicher Frequentierung mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Hecken werden nicht erwartet, da mit der Kompensationsmaßnahme nicht die ökologische Aufwertung von Flächen im belasteten Nahbereich der Autobahn verfolgt wird, sondern die verbesserte Eingrünung der Trasse das vorrangige Entwicklungsziel ist (siehe Landschaftsbild). Das Entwicklungspotential dieser zu bepflanzenden Flächen wird nur teilweise eingeschränkt (s. o.).

Die Biotoptypen, für die keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet werden (0,1 ha TFV; 0,38 ha FGZ/UHM; 0,36 ha FGR; 0,5 ha HPG), werden in der landschaftspflegerischen Bilanzierung (Kapitel 9) zusammengefasst (1,34 ha) aufgeführt.

B. Eingriffsflächen:

Für die Werte und Funktionen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften entstehen teilweise erhebliche Beeinträchtigungen durch die Beseitigung von 0,18 ha Schotterwegen, 6,10 ha Grünland, 0,21 ha halbruderales Fläche, 0,18 ha Gärten, 0,11 ha Gräben (insgesamt 6,77 ha), 320 m Strauchhecke, 62 m Baumhecke, 50 m Baum-Strauchhecke und 4 Einzelbäumen.

Der Verlust der Biotope wird durch die Versiegelungen (Wertstufe 3) und den Umbau der Vegetation (Gärten und Grünflächen, Wertstufe 2) verursacht.

Die geschotterten Wegeflächen des "Mittelweges" und "Randweges" (kleinflächig gepflastert) (0,18 ha TFK/TFB) werden für die geplanten Verkehrswege versiegelt (TFB/TFV). Erhebliche Beeinträchtigungen werden hierdurch nicht erwartet (WST 3 → 3).

Erhebliche Beeinträchtigungen werden für die versiegelten Flächenanteile (2,94 ha: Verkehrsflächen, Gebäude usw.) auf Intensivgrünland und Ruderalflächen erwartet (WST 2* → 3), da ein nahezu vollständiger Verlust der Pflanzen- und Tierwelt verursacht wird und die Wiederbesiedlung stark eingeschränkt ist.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen (Hauptanteil: 3,37 ha) werden ähnlich intensiven Nutzungen unterliegen, wie diese für die Grünland- und Ruderalflächen bestehen. Die Grünanlagen werden zwar von einem veränderten Tierartenspektrum besiedelt, erfüllen aber als anthropogen gestaltete und i. d. R. intensiv gepflegte Siedlungsbiotope ebenfalls noch Funktionen für eine Reihe von Bodenlebewesen, Insekten sowie Vogelarten, so daß nicht von einem gänzlichen Lebensraumverlust für die Fauna ausgegangen werden

kann. Die kleinflächigen Gehölzanpflanzungen der Gärten und Grünanlagen werden keine wesentlich höheren ökologischen Wertigkeiten erlangen. Erhebliche Beeinträchtigungen für die Grünflächenanteile werden nicht erwartet (WST 2* → 2).

Da die Gemüseackerflächen (0,18 ha PHO/PHZ) kaum Lebensraum für heimische Pflanzen- und Tierarten bieten, werden für den Versiegelungsanteil (0,14 ha) und den Grünflächenanteil (0,04 ha) keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet (WST 3 → 3).

Die Beseitigung der Gräben (0,11 ha FGZ) verursacht erhebliche Beeinträchtigungen (WST 2 → 3).

Die erheblichen Beeinträchtigungen durch die Beseitigung der Heckenbiotope (432 m HFS, HFM, HFB) werden mit der Entwicklung von Siedlungsgehölzen nicht ausgeglichen (WST 2 → 3).

Die im Wegeseitenraum stehenden Einzelbäume (4 St.) werden voraussichtlich durch den Straßenausbau und die Leitungsverlegungen erheblich beeinträchtigt und letztlich beseitigt (WST 2 → 3).

C. Kompensationsflächen:

Die geplanten Feldgehölzanpflanzungen (0,28 ha) auf Intensivgrünland werden für störungsunempfindliche Tierarten Lebensräume bieten. Im Nahbereich der Autobahn werden sich Wertsteigerungen eingeschränkt aufgrund der Nutzungsaufgabe ergeben (WST 2* → 2).

☐ **Boden**

A. Erhaltflächen:

Die Böden der Erhaltflächen werden nicht erheblich beeinträchtigt (WST 2 – 3 → 2 – 3).

B. Eingriffsflächen:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Versiegelungen (3,13 ha) ermöglicht, die die Werte und Funktionen des Schutzgutes Boden erheblich beeinträchtigen. Betroffen sind die Biotope Grünland- und Ruderalflächen (2,94 ha), Gärten (0,14 ha) sowie Gräben (0,5 ha) (WST 2 → 3). Es wird bei den Bereichen mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 eine Versiegelungsrate von rd. 37,5 % (1,25 ha von 3,33 ha) der unbebauten Flächen erwartet. Eine Versiegelungsrate von 50 % (0,7 ha von 1,4 ha) wird auf dem Flächenanteil mit der GRZ 0,4 + 25 % Überschreitung erwartet. Mit der Festsetzung von einer GRZ 0,4 und der Überschreitung von 75 % (Altenzentrum) wird eine Versiegelungsrate von 70 % (0,4 ha von 0,57 ha) ermöglicht. Für die Marktplatzflächen wird von 100 % Versiegelung (0,11 ha) ausgegangen. Die übrigen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) werden voraussichtlich zu 75 % (0,87 ha von 1,15 ha) versiegelt.

Von diesen insgesamt 3,31 ha erwarteten Versiegelungen werden für den Anteil der verdichteten Schotterwege und Pflasterungen (0,18 ha "Mittelweg" und "Randweg") keine erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens erwartet (WST 3 → 3).

Für die unversiegelt bleibenden Flächenteile werden aufgrund der bereits eingeschränkten Bestandswertigkeiten keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet (WST 2 → 2).

Mit den voraussichtlichen Bodenversiegelungen von stark überprägtem Naturboden gehen die Werte und Funktionen des Bodens nachhaltig verloren.

Diese erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Bodens können nur durch Kompensationsmaßnahmen wie Entsiegelung oder Nutzungsaufgabe ausgeglichen werden.

C. Kompensationsflächen:

Für die Feldgehölzanpflanzungen (0,28 ha) werden aufgrund der nachhaltigen Nutzungsaufgabe intensiv genutzte Flächen wesentliche Aufwertungen des Bodens erwartet (WST 2 → 1).

☐ **Wasser**

A. Erhaltflächen:

Die Grundwassersituation der Erhaltflächen wird nicht erheblich beeinträchtigt (WST 2 – 3 → 2 – 3).

Der "Kolonieschloot" nimmt das Oberflächenwasser, insbesondere der versiegelten Flächen, auf. Mit den erhöhten Abflussmengen ergeben sich im Graben höhere Wasserstände und Fließgeschwindigkeiten. Uferabbrüche können die Folge sein. Der Eintrag von Schadstoffen ändert sich mit der Veränderung des Einzugsgebietes. Statt Dünger- und Pestizideinträgen von den landwirtschaftlichen Nutzflächen werden z. B. von den Verkehrsflächen Kohlenwasserstoffe, Reifenabrieb, Bodenteilchen usw. in das Gewässer geschwemmt. Die erhöhten Abflussmengen und veränderten Schadstoffeinträge werden sich voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigend auf den "Kolonieschloot" auswirken (WST 2 → 2).

B. Eingriffsflächen:

Die beeinträchtigte Grundwassersituation der intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen, halbruderalen Flächen, Gärten und Grabenbereiche wird mit den Versiegelungen (3,13 ha) wesentlich verschlechtert. Die Grundwasserneubildungsrate wird herabgesetzt (WST 2 → 3). Das anfallende Oberflächenwasser wird in den vorhandenen und neu zu erstellenden Gräben sowie Regenwasserkanälen zum Vorfluter (Kolonieschloot) abgeleitet. Ein Teil des Wassers kommt in den Gräben zur Versickerung und Verdunstung.

Die Beeinträchtigungen des Grundwassers werden im Vergleich zur Vornutzung geringer eingeschätzt, da sich die potentielle Gefährdung des Eintrags von Pestiziden und Nitrat vermindert. Die erhebliche Beeinträchtigung der Grundwassersituation der Grünflächen wird nicht erwartet (WST 2 → 2).

Die Beseitigung von Gräben (0,11 ha, ca. 700 m) verursachen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (WST 2 → 3). Die ökologischen Funktionen und Werte, wie z. B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Selbstreinigungskraft, Wasserrückhaltung usw., gehen vollständig verloren.

C. Kompensationsflächen:

Für die Anpflanzungsflächen (0,28 ha) wird eine Verbesserung der Grundwassersituation und ein verringerter Oberflächenabfluss erwartet (WST 2 → 2).

☐ **Luft**

Für das Schutzgut Luft werden zusätzliche Beeinträchtigungen des Plangebietes, der lufthygienischen Bedingungen und des Kleinklimas erwartet. Mit den Versiegelungen und der Errichtung von Gebäuden werden Vegetationsbestände, offene Böden und Gräben beseitigt, die als Filter für Stäube und Luftschadstoffe zur Lufthygiene beitragen.

Ausgleichend wirken sich die verbleibenden Vegetationsbestände (Gehölze) und Gewässer, Neuanpflanzungen, Grabenueanlagen und unversiegelten Grünflächen auf diese Beeinträchtigungsfaktoren aus. Insbesondere die Anpflanzungen von Laubgehölzen verstärken diese Wirkung. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft werden daher nicht angenommen (WST 3 → 3).

□ **Landschaftsbild**

A. Erhaltflächen:

Die Erhaltflächen sind indirekt von der Landschaftsraumveränderung betroffen. Dies betrifft vorrangig die Neuanpflanzungen zur Einbindung bzw. Eingrünung der Autobahntrasse und des Begleitweges in die Umgebung.

Der landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) zum Bau der BAB A 31 nennt als vorrangiges Ziel der planfestgestellten Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahme Nr. 25 (Obstbaumpflanzung) die verbesserte Einbindung des Parallelweges an der Autobahn in die Umgebung. Mit den Neuanpflanzungen (Maßnahmen 30, 31 und 33 zum Bau der BAB A 31) und den geplanten ergänzenden Anpflanzungen wird der Parallelweg und die Autobahn zusätzlich auf mindestens 20 m Breite eingegrünt. Das genannte Ziel der Maßnahme Nr. 25 wird somit unterstützt.

Der LBP zum Bau der BAB A 31 nennt als vorrangiges Ziel der planfestgestellten Ausgleichsmaßnahmen Nr. 30 und 31 (Feldhecken-Neuanpflanzung) die verbesserte Einbindung der Trasse in die Umgebung. Die Ausführung wurde zurückgestellt, weil im Rahmen der B-Plan-Aufstellung die Lage dieser Maßnahmen abgestimmt werden sollte. Am 08.03.1999 im Gespräch mit den zu beteiligenden Behörden und Verbänden wurde einvernehmlich die Änderung der Lage dieser Maßnahmen abgestimmt.

B. Eingriffsflächen:

Die Gestalt und Nutzung der Grundflächen wird visuell wahrnehmbar verändert.

Die Blickbeziehungen von den Wirtschaftswegen zu den offenen Grünlandräumen gehen verloren.

Mit den vorgesehenen Anpflanzungen von Hochstammbäumen auf den Hausgrundstücken sowie in den Straßenräumen und mit den ergänzenden Anpflanzungen entlang der Autobahn werden neue Grünstrukturen geschaffen. Der Landschaftsraum wird umgebaut und neu gestaltet.

Die gehölzbestandenen Gräben auf der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsgebietes mindern die Landschaftsbildbeeinträchtigung außerhalb des Plangebietes.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden mit diesen Gehölzanpflanzungsmaßnahmen vermieden (Wertstufe 2).

Kompensationsflächen:

Die ergänzenden Gehölzanpflanzungen dienen der Neugestaltung des Landschafts- bzw. Siedlungsbildes.

□ **Landschaftspflegerische Bilanz**

			Kompensation		
Flächengröße	Biotoptyp		Verhältnis Eingriff : Kompensation der Schutzgüter Boden/ AWLL	Flächenbedarf für	
		A		Anpflanzungen (Boden, A)	Extensivierung und Gewässerherstellung (AWL)
1,34 ha	TFV Weg FGR/FGZ Gräben HPG Neuanpfl.		--	--	--
0,18 ha	TFK/TFB Schotterwege		--	--	--
6,59 ha	GIT/GIF Grünland und UHM Ruderalfläche		1 : 0,3 / 1 : 1	0,88 ha	2,94 ha Extensivierung
			--	--	--
			Kompensation.	(./.) 0,28 ha	--
0,18 ha	PHO/PHZ Gärten		1 : 0,3/1 : 1	0,04 ha	0,14 ha Extensiv.
			--	--	--
0,19 ha (1 200 m)	FGZ Gräben		1 : 0,3/1 : 1	0,02 ha	0,11 ha Gewässer
			1 : 0,5	--	0,04 ha Gewässer
632 m	HFS/HFM/HFB/Hecken		1 : 1	432 m	--
			1 : 0,5	100 m	--
4 Stück	Einzelbäume		1 : 2	8 St. Hochstammbäume	--
8,48 ha	Gesamtfläche				
Hinweise: * Intensivgrünland wird lt. BREUER Da aber mit den Versiegelungen e 2* eingesetzt. Bei der Bewertung e bewertet.			rechnerisch ermittelte externe Maß- nahmen	0,66 ha Anpfl. 532 m Hecke (o. 0,15 ha Anpflanzungen) 8 St. Bäume	3,08 ha Extensivierung (Aufwertung um eine Wertstufe) 0,15 ha Gewässer
			vorgesehene externe Maß- nahmen	0,8 ha Auf- forstungen, 0,39 ha Suk- zession (Be- standssiche- rung)	3,01 ha Extensivierung, 0,15 ha Gewässeranlage 300 m² Gewässer- reinigung, 0,39 ha Sukzession

□ **Externe Kompensationsmaßnahmen**

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen wird für eine Teilfläche (3,01 ha) der Flurstücke 19 und 20, Flur 16, Gemarkung Veenhusen, die extensive Mähweidennutzung vorgesehen. Randlich werden Gehölze aus standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern angepflanzt (0,8 ha). Ein Kleingewässer (0,15 ha) wird angelegt und ein verlandetes Torfstichgewässer (ca. 300 m²) gereinigt.

Zur Mähweidenbewirtschaftung sind dauerhaft folgende Nutzungsaufgaben einzuhalten:

- Kein Umbruch mit Neuansaat.
- Kein Aufbringen von Gülle, Jauche, Mineral- und sonstigen Düngemitteln. Erlaubt sind max. 5 t Rindermist pro ha und Jahr.
- Verbot der Anwendung chemischer Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel.
- Beweidung mit max. 2 Tieren pro ha.
- Schnitt- bzw. Mahdzeitpunkt frühestens nach dem 15. Juni. Das Mähgut ist zu entfernen.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer können die Nutzungsaufgaben geändert werden.

Die randlichen Gehölze werden durch Anpflanzungen von standortgerechten und heimischen Gehölzen begründet. Es sind die Arten der Gehölzliste (Anhang A) für kultivierten Hochmoorboden (externe Kompensationsflächen) zu verwenden. Hierzu sind im Abstand von 5 m zu den vorhandenen Strauch-Baumhecken in Reihen oder im wilden Verband Gehölze mit Pflanz- und Reihenabständen von 1,5 m zu pflanzen. Es sind 20 % Bäume und 80 % Sträucher zu verwenden. Die Anpflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen, viehkehrend einzuzäunen, 3 Jahre zu pflegen und zu erhalten. Die 5 m breiten Abstandsstreifen (0,39 ha) entlang der vorhandenen Gehölzhecken bleiben zur Gehölzentwicklung der Sukzession überlassen.

Das Kleingewässer wird mit Neigungen von ca. 1 : 5 ausgeführt. Die Tiefe (z. B. 2 m) des Gewässers ist so vorzusehen, daß ein dauerhafter Wasserspiegel entsteht. Der Bodenaushub wird abgefahren. Die Einzäunung zum Grünland erfolgt 1 m von der Böschungsoberkante entfernt. Das Kleingewässer kann mittels einer Weidepumpe als Viehtränke genutzt werden. Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung zur Herstellung des Kleingewässers wird zusammen mit den plangebietsspezifischen Gewässeranlagen (Grabenverrohrungen, Grabenanlage usw.) beantragt.

Evtl. vorhandene Dränagen sind zu verschließen. Die Gräben, Kleingewässer und Gehölzanpflanzungen sind durch Weidezäune von der Mähweide und, falls erforderlich, von den Nachbarflächen abzugrenzen. Für die Einzäunung sind Eichenspaltpfähle (15 x 180 cm) in Abständen von 5 m zu verwenden.

Mit der Extensivierung können auf der Grünlandfläche artenreiche Pflanzengesellschaften entstehen, die einer Vielzahl von Tierarten Lebensräume oder Teillebensräume bieten. Die Gewinnung von Heu oder Grassilo sowie die evtl. Beweidung bei gleichzeitig geringen Düngegaben bewirken einen Nährstoffentzug. Die Abschwemmgefahr von Nährstoffen der Nutzflächen in die Oberflächengewässer wird wesentlich verringert. Die Grundwassergefährdung durch Schad- und Nährstoffe verringert sich erheblich bzw. besteht nicht mehr. Mit der Funktionsaufhebung von Dränagen und der Flächenextensivierung wird der Grundwasserstand und damit der Feuchtegrad der Fläche erhöht. Die Anlage der Gewässer ermöglicht die Ansiedlung von Wasser- und Röhrichtpflanzen und einer feuchtigkeitsliebenden Ufervegetation.

Mit der Schaffung bzw. Entwicklung von Feuchtbiotopen und Gehölzstrukturen können vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den neuen und vorhandenen Biotopen entstehen.

Da die Kompensationsflächen bislang intensiv bis extensiv genutzt werden, wird eine Wertsteigerung von 1 Wertstufe für alle zu kompensierenden Schutzgüter angesetzt.

Die beschriebenen Maßnahmen können der Anlage D entnommen werden.

Im B-Plan werden unter "Hinweise" Ziffer 3., Externe Kompensationsmaßnahmen folgende Aussagen getroffen:

Die folgenden Kompensationsmaßnahmen sind zur restlichen Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen des gesamten Bereiches der Baugrundstücke und Erschließungsstraßen durchzuführen:

Die Flurstücke 17, 18 (teilweise), 19 und 20 (ca. 4,38 ha) der Flur 16, Gemarkung Veenhusen, werden zur Kompensation genutzt. Die Maßnahmen sind grundbuchlich zu sichern.

Teilflächen der Flurstücke 19 und 20 (3,01 ha von 3,74 ha) sind zu extensivieren.

Teilflächen (Grünland/Grüppe) der Flurstücke 17, 18, 19 und 20 (0,8 ha von 4,38 ha) sind mit standortgerechten und heimischen Gehölzen aufzuforsten (20 % Bäume (Heister), 80 % Sträucher). Ein Erstaufforstungsantrag wird bei der Unteren Forstbehörde des Landkreises Leer gestellt.

Auf Teilflächen (Grünland/Grüppe/Graben) der Flurstücke 17, 18, 19 und 20 (0,15 ha von 4,38 ha) ist ein naturnahes Kleingewässer mit dauerhaftem Wasserstand (Böschungen ca. 1 : 5) anzulegen. Der Bodenaushub ist abzufahren.

Das verlandete Torfstichgewässer (ca. 300 m²) ist aufzureinigen. Der Abfall ist zu entsorgen und das Räumgut abzufahren.

Der Gehölz- und Grabenbestand ist zu erhalten.

Die Gehölzanpflanzungen und Gewässer sind viehkehrend einzuzäunen.

☐ **Fazit**

Die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden durch die Versiegelungen sowie den Verlust von Gräben und Gehölzen hervorgerufen.

Die von der Gemeinde vorgenommene Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft untereinander und den mit dem Eingriff verfolgten Interessen gegenüber hat ergeben, daß die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht überwiegen und der Eingriff somit zulässig ist.

Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen werden kompensiert, so daß der Eingriff insgesamt als verträglich einzustufen ist.

5.0 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

5.1 ÄUßERE ERSCHLIEßUNG

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes für motorisierte Verkehrsteilnehmer erfolgt vorrangig über die "Koloniestraße" (K 8) sowie innerhalb des Plangebietes durch den "Weidenweg"/"Mittelweg", "Randweg" und die Planstraßen.

Zu einem späteren Zeitpunkt kann über Stichstraßen, ausgehend vom "Mittelweg", der nördlich angrenzende Bereich erschlossen werden. Der weitere Freibereich, der nördlich angrenzt, sollte auch über vorhandene Straßen oder Wege mit Anbindung an die "Koloniestraße" erschlossen werden.

5.2 INNERE ERSCHLIEßUNG

Zur verkehrlichen Erschließung der allgemeinen Wohngebiete ist die Festsetzung von Planstraßen mit einem ausreichend dimensionierten Straßenraum entsprechend der vorhandenen Verkehrsflächen erfolgt.

Die Straßenverkehrsflächen werden als Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt, so daß ggf. verkehrsberuhigende Maßnahmen ausgeführt werden können. Die genaue Ausgestaltung der Verkehrsflächen obliegt der Erschließungsplanung, bei der entschieden wird, wie die Verkehrsflächen gestaltet und ausgebaut werden.

Allgemeine Parkflächen werden im Straßenraum nicht gesondert festgesetzt. Die privaten Stellplätze sollen auf den ausreichend großen Baugrundstücken angelegt werden.

Im Südwesten des Plangebietes besteht über einen Fuß- und Radweg eine Anbindung an den Sportplatz des Bebauungsplangebietes Nr. V 25. Der Autobahnbegleitweg ist im Westen als Bestand gesichert.

5.3 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG UND BEHANDLUNG

Die Schmutzwasserkanalisation ist im Plangebiet im Bereich der allgemeinen Wohngebiete, mit Ausnahme der "Koloniestraße" und dem "Weidenweg", noch nicht ausgebaut. Es erfolgt ein Anschluss an die bestehenden Systeme der zentralen Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Moormerland. Die bestehende Kanalisation hat das anfallende Schmutzwasser ohne Kapazitäts- bzw. Leitungsprobleme der zentralen Kläranlage in der Gemeinde Moormerland zuzuführen.

5.4 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über ein auszubauendes Trennsystem, so daß das nicht verunreinigte Niederschlagswasser dem Vorfluter zugeführt wird. Die genaue Ausgestaltung obliegt der Fachplanung der Oberflächenentwässerung.

5.5 TELEKOMMUNIKATION

Eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes ist im Bereich des "Polderweges" und der Planstraßen erforderlich. Im Bereich der "Koloniestraße" ist ein Telekommunikationsnetz vorhanden.

5.6 STROM- UND ERDGASVERSORGUNG

Die Strom- und Erdgasversorgung ist im Bereich der Planstraßen durch den Anschluss an das angrenzend vorhandene Netz der Energieversorgung Weser-Ems AG zu sichern.

5.7 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss an das angrenzend vorhandene Versorgungsnetz des zuständigen Wasserversorgungsverbandes zu sichern.

5.8 BRANDSCHUTZ

Zur Feuerlöschwasserversorgung ist vorgesehen, eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 für die jeweiligen Baugebiete aus dem geplanten Netz des zuständigen Versorgungsverbandes sicherzustellen.

Als Löschwasserversorgung werden für die Allgemeinen Wohngebiete 48 cbm pro Stunde vorgesehen, die für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen.

Die Hydranten der Erschließungsstraßen sind derart zu verorten, daß sie untereinander sowie zu den einzelnen Gebäuden einen Höchstabstand von 150 m aufweisen.

5.9 ABFALLENTSORGUNG

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

6.0 ABWÄGUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANINHALTE

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus den Eintragungen in der Planunterlage als "Zeichnerische Festsetzungen". Sie sind in der "Planzeichenerklärung" erläuternd aufgeführt. Weiterhin sind "Textliche Festsetzungen" und "Hinweise" auf der Planunterlage aufgeführt.

Die Aspekte und Belange, sprich Grundsätze der Bauleitplanung, gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1, 2, 3, 4, 7 und 8 BauGB werden bei der Abwägung besonders berücksichtigt, da sie direkt berührt werden. Bei der Abwägung werden zudem die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die Anregungen der Bürger berücksichtigt.

6.1 IMMISSIONSSCHUTZ²

☐ *Verkehr*

Verkehrslärmemissionen ausgehend von der BAB A 31 und K 8 "Koloniestraße"

Zur Beurteilung des Erfordernisses der Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 41 BImSchG bilden die Grenzwerte der 16. BImSchV die Grundlage. Für Allgemeine Wohngebiete gelten die Werte von 59 dB tags und 49 dB nachts, bezogen auf Verkehrslärm.

Im westlichen Bereich des Plangebietes werden bis zu einem Abstand von ca. 120 m zur Straßenmitte die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Die Immissionswerte gemäß der Hochrechnung für das Jahr 2000 betragen im 1. Obergeschoß tags maximal 58 dB (A) und nachts maximal 53 dB. Tagsüber werden die Grenzwerte der 16. BImSchV unterschritten. Die Überschreitung der Grenzwerte beträgt nachts ca. 4 dB (A). Die Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen war gemäß § 41 BImSchG bereits im Planfeststellungsverfahren zum Bau der BAB A 31 vorgesehen und ist realisiert worden.

Die Fahrbahnen der A 31 liegen ca. 5,60 m über dem Gelände des Plangebietes. Auf den 3,75 m hohen Lärmschutzwällen sind zusätzlich 2,25 m hohe Lärmschutzwände errichtet worden.

Im Kommentar zur BauNVO (Fickert/Fieseler; Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften; 8. Auflage) heißt es zum § 15 BauNVO:

"Durch unzumutbare Belästigungen, etwa durch Überschreiten der nach § 2 Abs. 1 VerklSchVO (16. BImSchV) festgelegten Immissionsgrenzwerte (IGW) für ein WA-Gebiet, werden die nach dem Planungsleitsatz des § 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigenden "allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" ... nicht verletzt (BverwG, U.v.12.12.90-4C 40.87-, BRS 50 Nr. 72). Diese Feststellung mindert jedoch nicht die gemeindliche Planungsverpflichtung, Überlegungen anzustellen, in welcher Weise ... Immissionsbeeinträchtigungen verhindert oder jedenfalls derart gemindert werden können, daß sie als nicht unzumutbar einzustufen sind.

Die für MI/MD-Gebiete geltenden IGW werden eingehalten, so daß die im Plangebiet zu erwartenden Immissionen nicht als unzumutbar angesehen werden können.

Zur Verminderung der Beeinträchtigungen dienen die vorhandenen Lärmschutzwälle und -wände."

Die Grenzwerte für Mischgebiete von tags max. 64 dB und nachts max. 54 dB werden eingehalten. Zwecks Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besteht das Erfordernis, ergänzend zu den aktiven Lärmschutzmaßnahmen passive Maßnahmen vorzusehen, da die Außenlärmpegel sehr hoch sind.

Die Straßenoberfläche (Asphaltbeton) zeichnet bereits eine emissionsverringende Wirkung auf, so daß diesbezüglich keine lärmreduzierenden Maßnahmen möglich sind, die sich wesentlich positiv auswirken.

Gemäß B-Plan Nr. V 30 werden für die allgemeinen Wohngebiete entlang der BAB A 31 aufgrund der Überschreitung der Grenzwerte zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu erfüllen (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 5).

² sh. auch schalltechnische Berechnungen vom Büro für Energietechnik und Lärmschutz, Dipl.-Ing. J. Michalk, Kirchdorfer Straße 26, 26603 Aurich

Infolge des erhöhten Abstandes zur A 31 sind passive Lärmschutzmaßnahmen nur im Abstand von 120 m zur Fahrbahnmitte der BAB A 31 erforderlich.

Diese Festsetzungen gewährleisten, daß tagsüber die Aufenthaltsqualität und Ruhe in den Gebäuden sichergestellt ist.

Lärmsensible Nutzungen sollen zwecks Sicherstellung der Nachtruhe auf der um 90° dem Lärm abgewandten Seite der Gebäude angelegt werden, so daß eine immissionsmindernde Wirkung von mindestens 5 dB hervorgerufen wird.

Für "Koloniestraße" (K 8) und BAB A 31, die jeweils an das Plangebiet angrenzen, liegen Berechnungen zu den Verkehrsräuschen und dem erforderlichen Schalldämmmaß für Außenbauteile vor. Der Gutachter kommt in Kap. 6 "Maßgeblicher Außenlärmpegel" zu folgender Aussage:

"Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aus dem gem. RLS 90 berechneten Außenlärmpegel und einem Zuschlag von 3 dB gem. DIN 4109 (Abs. 5.5.2) und wird ebenfalls für das Plangebiet in drei Höhen berechnet. Der maßgebliche Außenlärmpegel wird in Lärmpegelbereiche (gem. DIN 4109 Tab. 8) eingeteilt. Nachfolgend sind die Lärmpegelbereiche für das OG 1 dargestellt.

Für das OG2 ist die Geräuschbelastung max. 0,5 bis 1,0 dB höher zu erwarten. Damit bleibt auch der im Südosten des Plangebietes befindliche Teil, in dem drei Vollgeschosse zugelassen werden sollen (dunkel gekennzeichnet), eindeutig im Lärmpegelbereich II.

In Abhängigkeit des Lärmpegelbereiches und der jeweiligen Raumart ergibt sich das erforderliche, resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ für das gesamte Außenbauteil. Aus der jeweiligen Bauteil-Kombination (Wand- und Fensterflächenanteil) ergibt sich das erforderliche Schalldämm-Maß der einzelnen Außenbauteile.

Bis zu einer Entfernung von ca. 100 – 115 m zur Fahrbahnmitte der A 31 wird der Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärmpegel 61 – 65 dB (A), erreicht. Damit ergibt sich für die Raumart "Wohnungen" ein erforderliches $R'_{w,res}$ von 35 dB. Für das übrige Plangebiet wird der Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärmpegel 56 – 60 dB (A), erreicht. Für die Raumart "Wohnungen" ergibt sich hier ein erforderliches $R'_{w,res}$ von 30 dB.

Bei einer Schalldämmung der Außenwand bzw. des Daches von mindestens $R'_w = 40$ dB (Lärmpegelbereich III) und von mindestens $R'_w = 35$ dB (Lärmpegelbereich II) müssen die eingebauten Fenster bei einem üblichen Fensterflächenanteil von 30 – 40 % folgende Schalldämm-Maße besitzen:

$R'_{w,res}$ in dB (Gesamtfassade)	$R'_{w,Fenster}$ in dB (eingebaut)	$R_{w,Fenster}$ in dB (Prüfstand)	Fensterschallschutzklasse nach VDI 2719
30	25	> 27	1 ($R'_w = 25 - 29$ dB)
35	30	> 32	2 ($R'_w = 30 - 34$ dB)

Schalldämm-Maße der Fensterschallschutzklasse 2 werden heute in der Regel bereits bei üblichen Isolierverglasungen erreicht.

Die erforderlichen Schalldämmungen der Fenster ($R'_{w,Fenster}$) sind Werte, wie sie vom jeweiligen Fenster im eingebauten, betriebsfertigen Zustand erreicht werden müssen. Laut VDI 2719 müssen die Fenster auf dem Prüfstand eine um 2 dB höhere Schalldämmung aufweisen. Eventuell vorgesehene

Lüftungseinrichtungen an Fenstern sind als Bestandteil des Bauteils "Fenster" zu sehen. Die erforderliche Schalldämmung ist durch das komplette Bauteil zu erbringen.

Das in den Teilbereichen jeweils erforderliche $R'_{w,res}$ ist von den Bauteilen der dort errichteten Bauwerke, zumindest an den der A 31 zugewandten Gebäudefronten, einzuhalten."

Die empfohlenen passiven Lärmschutzmaßnahmen zur Luftschalldämmung von Außenbauteilen wurden in die textlichen Festsetzungen § 5 übernommen, so daß die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden.

☐ **Landwirtschaft**

Desweiteren werden im Plangebiet keine nicht vertretbaren Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe erwartet. Angrenzend befinden sich nur noch vereinzelt landwirtschaftliche Nutzflächen. Von der Tierhaltung auf den Grünländereien sowie der biologischen Düngung gehen keine störenden Emissionen aus. Folglich sind Nutzungskonflikte - Wohnen/Landwirtschaft - ausgeschlossen.

6.2 ORTSBILD- UND LANDSCHAFTSBILD

Die Gemeinde Moormerland wurde früher als typische Fehngemeinde angelegt.

Entlang des Straßen- und Wegenetzes liegen, oft eng aneinander gereiht, die Gulfhäuser. Diese Gulfhäuser mit rotem Ziegelmauerwerk und rotem Ziegeldach prägen im wesentlichen das Ortsbild.

Auch die eingestreuten und in den vergangenen Jahren erbauten Wohnhäuser und Wohnsiedlungen, die die Zwischenräume der Wieken ausfüllen, entsprechen oft dem Baustil eines Gulfhauses. Überwiegend sind die gleichen Baustoffe aus tongebrannten Materialien als Verblender und Dachziegel verwendet worden.

Die Gemeinde Moormerland hat in den zurückliegenden Jahren Siedlungserweiterungen erhalten. Diese Neubaubereiche weisen eine vielseitige Bebauungsstruktur auf, die durch eine Vielfalt an Haustypen, Materialien und Farben gekennzeichnet ist. Daher sieht die Gemeinde nicht das Erfordernis, örtliche Bauvorschriften vorzugeben. Den Bauherren bleibt somit ein großer Gestaltungsspielraum erhalten.

Zwecks Entwicklung eines attraktiven Straßenraumbildes werden Garagen, Carports, Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO direkt an die Straßenverkehrsfläche angrenzend nicht zugelassen (vgl. Textliche Festsetzung § 1). Zudem wird eine Bepflanzung des Straßenraumes vorgegeben (vgl. Textliche Festsetzung § 8). Zusätzlich wird eine frühzeitige Durchgrünung des Plangebietes auf den privaten Grundstücksflächen durch die Bepflanzung mit Laubbäumen oder Obstbäumen erreicht (vgl. Textliche Festsetzung § 7).

Im Plangebiet sind keine Großgehölze vorhanden, die zu erhalten oder zu schützen sind.

6.3 SONSTIGE BELANGE

Der geplante Standort verfügt über eine gute Verkehrsanbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz.

Die Belange der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung wurden ebenfalls berücksichtigt (vgl. Kap. 4).

Es werden diesbezüglich, im Anschluss an den Bebauungsplan, detaillierte Planungen erarbeitet und mit den entsprechenden Trägern abgestimmt.

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden durch diese Planung nicht tangiert.

Die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes werden durch die Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht berührt.

Zusätzliche Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge entstehen durch die Planung nur im unerheblichen Maße. Der zusätzliche Bedarf kann gedeckt werden.

Ergänzende Planungen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

☐ **Soziale und kulturelle Bedürfnisse**

Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse können in der Gemeinde Moormerland überwiegend erfüllt werden. Durch die Planung wird nur ein geringer zusätzlicher Bedarf an sozialen und kulturellen Einrichtungen (z. B. Kindergarten, Schule) ausgelöst, jedoch werden bedarfsorientierte Kapazitäten vorgehalten.

Die Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der Kinder können im Bereich des Kinderspielplatzes im Bebauungsplangebiet V 25 erfüllt werden. Die Größe dieses Spielplatzes beträgt ca. 587 m² und deckt den Bedarf von 260 m² an Spielflächen gemäß § 3 Abs. 2 NSpPG für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete im Bebauungsplan Nr. V 25. Die erforderliche Größe an Spielflächen für den Bebauungsplan Nr. V 30 berechnet sich wie folgt:

WA-Gebiete:	14 100 m ² x 0,4 (GFZ) x 2 v. H. =	112,8 m ²
	47 900 m ² x 0,3 (GFZ) x 2 v. H. =	287,4 m ²
Σ		<u>400,2 m²</u>

Die WA-Gebiete Nr. 1 und 2 wurden nicht beachtet, da im Gebiet Nr. 1 ein Altenwohn- und Pflegezentrum errichtet werden wird und im Gebiet Nr. 2 bereits ein Bankgebäude existiert.

Demzufolge ist die Größe des Kinderspielplatzes im Bebauungsplan Nr. V 25 mit einem Spielflächenüberschuß von 327 m² zur Deckung des Bedarfs für den Bebauungsplan Nr. V 30 annähernd ausreichend bemessen. Das Defizit von ca. 63 m² Spielfläche kann bei einer nördlichen Erweiterung der Wohngebiete durch einen weiteren Spielplatz ausgeglichen werden.

Gegen den Ausnahmeantrag auf Verzicht des Kinderspielplatzes im Bebauungsplangebiet Nr. V 30 hat das Jugendamt des Landkreises Leer gemäß Schreiben vom 13.07.1999 – Az.: IV/61.131-1177/99-mü-du – keine Bedenken erhoben.

☐ **Wohnbedürfnisse**

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird durch eine vielseitige Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der Wohngebiete Rechnung getragen. So werden Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude in den allgemeinen Wohngebieten zugelassen (vgl. Textliche Festsetzung § 4.1). Die Eigentumsbildung (Gebäude und Wohnungen) wird ebenso wie der Mietwohnungsbau ermöglicht. Zwecks Entwicklung eines zusammenpassenden sozialen Gefüges mit einer ruhigen ländlichen Wohnatmosphäre wurde die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

Empirische Untersuchungen belegen, daß in Wohngebieten mit Mehrfamilienhäusern ein größerer Anteil der Wohnungen von Ein-Personen-Haushalten genutzt wird, ein höheres Verkehrsaufkommen zu verzeichnen ist und eine größere Fluktuation der Bewohner üblich ist. Infolge dieser Faktoren würde der in den rei-

nen und allgemeinen Wohngebieten angestrebte Gebietscharakter sowie die nachgefragte ruhige ländliche Wohnatmosphäre in nicht vertretbarer Weise gestört werden, so daß neben der Festsetzung der Sonderbauweise und Einzelhausbebauung auch die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude festgelegt wird.

6.4 ART UND DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG SOWIE BAUWEISE

Art der baulichen Nutzung	WA-Gebiete	WA-Gebiet Nr. 1	WA-Gebiet Nr. 2
Geschoßflächenzahl (GFZ)	./.	0,8	0,6
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3 / 0,4	0,4	0,4
Zahl der Vollgeschosse	I	III	II
Traufhöhe	./.	max. 7,50 m	./.
Firsthöhe	./.	max. 12,00 m	./.
Bauweise	a/E + o	o	o

Die oben stehende Tabelle verdeutlicht die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. V 30 festgesetzt werden.

In den allgemeinen Wohngebieten, in denen maximal ein Vollgeschoß festgesetzt ist, entspricht die Geschoßflächenzahl der Grundflächenzahl und wird nicht gesondert festgesetzt.

Die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete ist bedarfs- und nachfragegerecht. Durch die zulässigen Nutzungen werden keine Nutzungs- oder Interessenskonflikte hervorgerufen. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes werden gewahrt, indem die ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 3 – 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses B-Planes werden (vgl. Textliche Festsetzungen § 3.1).

In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten bleiben "Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben", weiterhin zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) würden den angestrebten Gebietscharakter der Allgemeinen Wohngebiete stören und negative Auswirkungen auf die Wohngebiete erwarten lassen, da ein ruhiges, ländliches Wohngebiet entstehen soll.

Für Gartenbaubetriebe stehen in Moormerland alternative, ausreichend bemessene Flächen zur Verfügung. Die Errichtung von Tankstellen ist an diesem Standort nicht erforderlich und bedarfsgerecht.

Die o.g. ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind sinnvoll in den Mischgebieten oder anderen Bereichen der Gemeinde Moormerland mit bereits vorhandener Nutzungsmischung, z. B: entlang der K 8 oder im Ortskern von Moormerland unterzubringen.

Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden in den Allgemeinen Wohngebieten teilweise unterschritten. Diese Festsetzung ermöglicht eine Verdichtung der Bebauung, die dem Siedlungsbild von Moormerland entspricht. Nur im WA-Gebiet Nr. 1 ist eine höhere Ausnutzbarkeit vorge-

geben. Zu den angrenzenden bebauten Bereichen am "Randweg" wird ein ausreichender Abstand vorgesehen, um Nutzungskonflikten vorzubeugen.

Ein oberstes Geschoß im Dachraum ist sowohl bei maximal einem Vollgeschoß als auch max. zwei Vollgeschossen möglich. Jedoch darf das oberste Geschoß dann nur eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr nur auf weniger als zwei Dritteln der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen (vgl. § 2 Abs. 4 NBauO).

Dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird aufgrund der mittleren Verdichtung der Bebauung entsprochen. Eine höhere Verdichtung würde das Siedlungsbild und den Gebietscharakter erheblich stören.

Die Baugrenzen geben den Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen vor und sind großzügig festgesetzt. Den Bauherren wird hierdurch bei der Bauplanung eine hohe Gestaltungsfreiheit, z.B. zur Anordnung der Baukörper, überlassen.

6.5 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

1) Allgemeine Wohngebiete		6,95 ha
2) Öffentliche Verkehrsflächen		1,35 ha
- Straßenverkehrsfläche ohne Zweckbestimmung	1,10 ha	
- Fuß- und Radweg	0,14 ha	
- Marktplatz	0,11 ha	
3) Grünflächen		0,98 ha
- Parkanlage	0,25 ha	
- Räumstreifen/Räumgutstreifen	0,23 ha	
- Pflanzstreifen (Nachrichtliche Übernahme)	0,50 ha	
4) Natur und Landschaft		0,29 ha
5) Gräben		0,46 ha
Σ Plangebiet		10,03 ha

7.0 KURZFRISTIG ZU REALISIERENDE MAßNAHMEN

Kurzfristig zu realisierende Maßnahmen sind die Herstellung der Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.

8.0 KOSTEN UND FINANZIERUNG DER MAßNAHMEN

Die Planungskosten werden von privater Seite aufgebracht.

9.0 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Gemäß § 24 BauGB wird die Gemeinde von ihrem allgemeinen Vorkaufsrecht für Grundstücke, die als Verkehrs- oder öffentliche Grünflächen festgesetzt sind, erforderlichenfalls Gebrauch machen.

Wenn darüber hinaus aufgrund privater Abmachungen befriedigende Vereinbarungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erzielt werden können, kann die Gemeinde, die §§ 45 und 80 ff des BauGB anwenden.

10.0 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die Hinweise zu den rechtlichen Grundlagen, Bodenfunden, Altablagerungen/Altstandorte und externen Kompensationsmaßnahmen sowie zur Grünordnungsplanung sind auf dem Bebauungsplan aufgeführt.

Sollten im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen eingehen, die in den Bebauungsplan zu übernehmen sind, so werden sie entsprechend im Bebauungsplan aufgeführt.

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß gemäß Ratsbeschluss vom **06. April 2000** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 28. JUNI 2000

GEZ. PALM
BÜRGERMEISTER

L. S.

BEARBEITET:

Aurich, 10.03.1999
29.06.1999

PROJEKTBEARBEITUNG:

GEZ. KUBITSCHECK
(DIPL.-ING. KUBITSCHECK)

 **Ingenieurbüro**
Dipl.-Ing. Bultmann
Dr.-Ing. Schlichting
GmbH

DATUM:

05. JUNI 2000

GEZ. I. V. KUBITSCHECK
UNTERSCHRIFT