

Gemeinde Moormerland

B E G R Ü N D U N G Z U M BEBAUUNGSPLAN NR. V 32 1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG (§ 13A BAUGB)

ORTSCHAFT VEENHUSEN

AUFTRAGGEBER:

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: OLDENBURG, SEPTEMBER 2009

PLANVERFASSER:

**plan
kontor städtebau**

Ehnrnstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

INHALTSÜBERSICHT

SEITE

A.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
B.	ÖRTLICHE SITUATION	1
C.	PLANUNGSVORGABEN	2
C.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	2
C.2	BEBAUUNGSPLANUNG.....	2
D.	FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	3
D.1	BAULICHE NUTZUNG	3
D.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung.....</i>	<i>3</i>
D.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung.....</i>	<i>3</i>
D.1.3	<i>Bauweise.....</i>	<i>4</i>
D.1.4	<i>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....</i>	<i>4</i>
E.	VERKEHR.....	5
E.1	VORHANDENE ERSCHLIEßUNG.....	5
E.2	GEPLANTE NEUE ERSCHLIEßUNG	5
E.3	RUHENDER VERKEHR	6
F.	IMMISSIONSSCHUTZ.....	6
F.1	VORHANDENE SITUATION	6
F.2	PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN	10
G.	NATUR UND LANDSCHAFT.....	10
G.1	VORHANDENE SITUATION IM PLANGEBIET	10
G.2	PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN DER 1. ÄNDERUNG	11
G.3	NEUE EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE.....	12
G.4	GRÜNFLÄCHEN.....	13
G.4.1	<i>Spielplätze.....</i>	<i>13</i>
H.	VER- UND ENTSORGUNG / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	13
H.1	WASSERVERSORGUNG	13
H.2	ABWASSERBESEITIGUNG	13

H.3	NIEDERSCHLAGSWASSER	14
H.4	STROMVERSORGUNG	14
H.5	LÖSCHWASSERVERSORGUNG	14
H.6	ABFALLENTSORGUNG.....	14
I.	STÄDTEBAULICHE WERTE.....	14
J.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	15
K.	PLANVERFASSER	16

ANHANG

ABB. 1:	ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 25 000.....	18
ABB. 2:	AUSSCHNITT AUS BEBAUUNGSPLAN NR. V 32	19
ABB. 4:	BIOTOPTYPENKARTIERUNG	20
ABB. 5:	ÜBERSICHTSPLAN ZU DEN HAUPTVERKEHRSSTRAßEN	21
ABB. 6:	VERKEHRLÄRM BESTAND TAGS.....	22
ABB. 7:	VERKEHRLÄRM BESTAND NACHTS	23
ABB. 8:	VERKEHRLÄRM BESTAND LÄRMPEGELBEREICH	24
ABB. 9:	ÜBERSICHTSPLAN ZU DEN KOMPENSATIONSFLÄCHEN.....	25
ABB. 10:	KOMPENSATIONSFLÄCHE FLUR 14, FLURSTÜCK 36/17 = 32.104 m ² , GEMARKUNG WARSINGSFEHN KOMPENSATIONSBEDARF AUS BEBAUUNGSPLAN V 32:17.814 m ²	26

FACHBEITRAG ZU AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN,
MORITZ-UMWELTPANUNG, DIPL.-BIOL. VOLKER MORITZ (BDBIOL), FELDSTR. 32
26127 OLDENBURG

A. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In der Gemeinde Moormerland befindet sich in der Ortschaft Veenhusen zwischen der Bundesautobahn A 31 im Westen und der Koloniestraße (K 8) im Osten ein Bereich, der gekennzeichnet ist durch eine Straßenrandbebauung entlang der vorhandenen Straßen, sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen und einzelnen verstreut liegenden Wohngebäuden im rückwärtigen Bereich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V 32 wurde der vorhandene Bestand an Wohnbebauung in seinem Bestand gesichert und gleichzeitig wurde die Möglichkeit geschaffen, die vorhandenen freien Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen, um die hier noch vorhandenen Baulandreserven innerhalb der Ortslage zu nutzen.

Der seit dem 03.07.2006 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. V 32 erweist sich in Teilen als schwierig in der örtlichen Umsetzung, da mehrere Grundstückseigentümer und Erschließungsträger beteiligt sind. So ist im Bereich der vorliegenden 1. Änderung seinerzeit ein durchgehendes Erschließungskonzept erarbeitet worden, was so nicht umsetzbar ist. Das neue Erschließungskonzept für den nördlichen Bereich stellt nunmehr einen Kompromiss dar, wobei in Teilen die Vorstellungen der Grundstückseigentümer und Erschließungsträger berücksichtigt werden. Des Weiteren müssen im südlichen Bereich des Bebauungsplans bislang als Fuß- und Radweg geplante Verkehrsflächen in geringen Umfang als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden, um die Erschließung sämtlicher Baugrundgrundstücke zu gewährleisten.

Da der vorliegende Bebauungsplan insbesondere der Innenentwicklung der Gemeinde Moormerland im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 32 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Bedingung ist, dass die Grundfläche nicht die Grenze von 20.000 m² überschreitet. Die zulässige Grundfläche beträgt im vorliegenden Fall ca. 18.400 m².

Da die durch die Aufstellung des Bebauungsplans V 32 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht allein durch Maßnahmen zur Kompensation des innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden konnten, wurden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Hierzu wurde u.a. das Flurstück 21 in der Flur 16 in der Gemarkung Veenhusen herangezogen, das schon im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teilbereich A) benannt wurde. Das Flurstück mit einer Fläche von 17.814 m² steht für die geplante Kompensationsmaßnahme aber nicht mehr zur Verfügung, so dass nunmehr eine neue Ersatzfläche benannt werden muss. Als neue Kompensationsfläche soll nunmehr das Flurstück 36/17, Flur 14 in der Gemarkung Warsingsfehn dienen.

B. ÖRTLICHE SITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 32 wird begrenzt auf der östlichen Seite durch die Koloniestraße, auf der Südseite durch die neue Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V 30 nördlich des Mittelweges, auf der Westseite durch die Autobahn A 31 bzw. durch die vorhandene Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V 26 im westlichen Abschnitt des Ankerweges und auf der Nordseite durch die Landesstraße L 24.

Der Geltungsbereich des 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 32 umfasst ein Gebiet zwischen Ankerweg, Mittelweg, Koloniestraße und der BAB A 31. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan ersichtlich.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die vorhandene Straßenrandbebauung entlang der Koloniestraße, des Ankerweges im Norden und des davon abzweigenden Lotsenweges. Nahezu alle Grundstücke entlang der Kreisstraße und der übrigen Straßen innerhalb dienen der Wohnnutzung. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung dagegen sind noch unbebaut.

Im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, in der Regel alles Grünlandflächen, und einzelne verstreut liegende Wohngebäude, die über den Feldweg oder einzelne Privatwege erschlossen werden.

Die vorhandenen Gebäude sind teilweise älteren Datums und in ihrem Erscheinungsbild recht heterogen. Sie entstammen zum Großteil der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Die Bebauung erfolgte weitestgehend in eingeschossiger Bauweise, wobei die Grundstücke teilweise recht großzügig geschnitten sind. Nur vereinzelt findet sich noch alte Bausubstanz aus einer ehemals landwirtschaftlichen Nutzung.

Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. V 32 entstand in den vergangenen Jahren nach Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 30 entlang des Mittelweges ein neues Wohngebiet.

Die Umgebung ist stark durch die vorhandenen Verkehrswege geprägt. Dies ist zum einen das um das Jahr 2000 fertig gestellte Teilstück der A 31 von Leer nach Emden auf der westlichen Seite angrenzend, sowie auf der Nordseite, die ehemalige Bundesstraße B 530, heute Landesstraße L 24, die an der Anschlussstelle Veenhusen auf die Autobahn aufmündet. Durch die Fertigstellung der Autobahn nach Emden kam es zu einer starken Verlagerung des Verkehrsaufkommens, so dass das Verkehrsaufkommen auf der heutigen L 24 stark zurückging.

Direkt südlich der Autobahnanschlussstelle und westlich des Plangebietes befindet sich derzeit ein Sandabbauvorhaben. Nach Abschluss des Bodenabbaus wird dort ein großer Badesee entstehen, der über den Ankerweg aus Richtung Koloniestraße und vom Mittelweg aus geschlossen wird. Die planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens erfolgt über den Bebauungsplan V 26.

C. PLANUNGSVORGABEN

C.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 1999 der Gemeinde Moormerland stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes V 32 als Wohnbaufläche dar. Auch die Flächen südlich des Geltungsbereiches sind als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 32 aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland in seinen Darstellungen entwickelt.

C.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Der seit dem 03.07.2006 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. V 32 ist im Bereich der 1. Änderung mit einem durchgehenden Erschließungskonzept erarbeitet worden. (siehe Ausschnitt im Anhang)

Der Bebauungsplan Nr. V 32 setzt für die Wohnbebauung an den vorhandenen Straßen wie auch für die noch unbebauten Flächen großflächig Allgemeine Wohngebiete fest. Dort ist eine eingeschossige Bebauung zulässig, in offener Bauweise, mit einer Beschränkung auf Einzelhäuser und einer maximalen Gebäudelänge von 18 m. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Für die Bebauung in der Nähe zur Koloniestraße wie auch zur Landesstraße L 24 wurden zum Schallschutz passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt.

Die Flächen für den geplanten Badensee, die angrenzenden Freiflächen sowie die erforderlichen Stellplatzflächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanes Nr. V 26, der seit dem 15.08.2000 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan Nr. V 26 setzt weiterhin für die vorhandene Wohnbebauung im westlichen Abschnitt des Ankerweges ein Allgemeines Wohngebiet fest. Dort ist eine eingeschossige Bebauung zulässig, in offener Bauweise, mit einer Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser, einer maximalen Gebäudelänge von 18 m. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt.

D. FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

D.1 BAULICHE NUTZUNG

D.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 32 wurden bislang unbebaute Grundstücke neu überplant. Im Bebauungsplan Nr. V 32 werden die bereits bebauten Grundstücke wie auch die unbebauten Grundstücke bezüglich der Art der baulichen Nutzung als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die bisher unbebauten Flächen werden weiterhin als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Erschließungsmöglichkeiten und der differenzierten Schutzbedürftigkeit, sieht der Bebauungsplan Nr. V 32 die Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes nach der Art der baulichen Nutzung in zwei Teilbereiche vor. Der Bereich WA umfasst die Flächen an der Koloniestraße und der Bereich mit der Festsetzung WA 1 umfasst alle rückwärtigen, westlich gelegenen Bereiche.

Im Bebauungsplan Nr. V 32 sind in dem Allgemeinen Wohngebiet entlang der Koloniestraße sind außer Tankstellen alle allgemein und auch ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 BauNVO zulässig, weil aufgrund der guten Erschließung der Grundstücke sowie der vorhandenen Vorbelastung ein Ausschluss von eventuell störenden Nutzungen nicht erforderlich ist. Dagegen wird für die neu zu bebauenden Flächen sowie die bauten Bereiche am Ankerweg und den sonstigen rückwärtigen Bereichen ein hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eingeschränktes Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die gem. § 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig. In diesem Bereich soll sich soweit möglich ein ungestörtes Wohngebiet, ausgehend von den vorhandenen Ansätzen und dem südlich angrenzenden Wohngebiet, entwickeln. Diese Festsetzung wird auch im Rahmen der 1. Änderung so beibehalten.

D.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) orientiert sich an dem vorhandene Baubestand in den rückwärtigen Bereichen, dem südlich angrenzenden Bebauungsplan V 30 und den Fest-

setzungen, wie sie in anderen vergleichbaren Bebauungsplänen in der Gemeinde getroffen wurden. Somit wird eine höchstens eingeschossige Bauweise bei einer Ausnutzung der GRZ von 0,4 vorgesehen. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25% überschritten werden. Somit dürfen maximal 50 % der Grundstücksfläche versiegelt werden.

Zusätzlich wird hier die Höhe der Gebäude auf höchstens 9,0 m beschränkt, so dass sich Neubauten an den Bestand anpassen. Zur besseren Einfügung möglicher neuer Bebauung in die vorhandene Umgebung werden zusätzlich noch eine maximale Traufhöhe von 3,9 m und die Begrenzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens auf 0,4 m festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird hier verzichtet, da die zulässige Geschossfläche nur für Vollgeschosse ermittelt wird. Da nur ein Vollgeschoss im WA 1 festgesetzt wird, stimmt die zulässige Grundfläche mit der zulässigen Geschossfläche überein.

In allen Baugebieten ist eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 25 % möglich, um Nebenanlagen, Zufahrten usw. auf dem Grundstück einrichten zu können. Diese Überschreitungsmöglichkeit muss eingeräumt werden, da die Grundstücke vielfach von Nebenanlagen genutzt werden. In diesem doch zum Teil noch ländlich geprägten Bereich werden oft Schuppen oder Kleintierhaltungsanlagen in den Gartenbereichen errichtet.

D.1.3 BAUWEISE

Im Bebauungsplan Nr. V 32 wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) 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. Zusätzlich wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) 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.

Zusätzlich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der die Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, die Gebäudelänge der zulässigen Einzel- und Doppelhäuser aber nur höchstens 18 m betragen darf. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind dabei auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

Auch in der vorliegenden 1. Änderung werden diese Festsetzungen beibehalten.

D.1.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten lässt einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zu, wobei sich die Festsetzung der Baugrenzen soweit möglich an den vorhandenen Bestand orientiert. Dies findet insbesondere seinen Ausdruck in den 3 bzw. 4 m breiten nicht überbaubaren Bereich zu den Erschließungsstraßen.

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 § 69 (Nr. 1.1 bis 1.4) nicht zulässig sind.

E. VERKEHR

E.1 VORHANDENE ERSCHLIEßUNG

Die neuen Wohnstraßen und Fuß- und Radwege zur Erschließung der noch unbebauten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung gehen aus von den vorhandenen Verkehrsflächen wie dem Ankerweg, dem Lotsenweg und dem Feldweg. Der Ankerweg ist ausreichend ausgebaut und erfüllt aus verkehrstechnischer Sicht seine Funktion als Anliegerstraße. Verbesserungswürdig ist dagegen die Situation im Lotsenweg und im Feldweg, die zum Teil nur mit Schotter befestigt sind. Der Ausbau beider Wege zu einer Wohnstraße verbunden mit der Verbreiterung des Straßengrundstückes, ist erforderlich. Dies betrifft auch die Einmündungssituationen des Feldweges in die Kreisstraße, wo die Sichtverhältnisse beengt sind und ein Ausbau ebenfalls notwendig ist.

E.2 GEPLANTE NEUE ERSCHLIEßUNG

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. V 32 sollte die Möglichkeit zur Schaffung von zusätzlicher Wohnbebauung auf den vorhandenen Freiflächen westlich der Koloniestraße geschaffen werden, um hier die vorhanden Baulandreserven innerhalb der Ortslage zu erschließen. Die Mehrzahl der Grundstücke kann über die vorhandenen Straßen nicht erschlossen werden, so dass die Planung weiterer Erschließungsstraßen erforderlich wird.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. V 32 erweist sich aber als schwierig in der örtlichen Umsetzung, da mehrere Grundstückseigentümer und Erschließungsträger beteiligt sind. So ist im Bereich der vorliegenden 1. Änderung seinerzeit ein durchgehendes Erschließungskonzept erarbeitet worden, was so nicht umsetzbar ist. Das neuerliche Erschließungskonzept stellt nunmehr einen Kompromiss dar, wobei in Teilen die Vorstellungen der Grundstückseigentümer und Erschließungsträger berücksichtigt werden.

Da der Lotsenweg sehr schmal ausgebaut ist und eine Verbreiterung auf dem Grundstück nicht möglich ist, wird die Straßenverkehrsfläche in westliche Richtung auf eine Mindestbreite von 7,0 bzw. 8,0 m erweitert. Dies trifft auch auf den Feldweg zu, der im Erschließungskonzept die Funktion einer Mittelachse ausgehend von der Koloniestraße übernimmt. Durch zusätzliche Planstraßen wird das neue Wohngebiet so parzelliert, dass nahezu alle Grundstücke direkt an einer Straße zu liegen kommen.

Die Planstraße A führt nunmehr durch bis zum Ankerweg und nicht mehr zum Lotsenweg. Dort entsteht die neue Planstraße H als Stichstraße mit einer Wendeanlage am Ende. Der Lotsenweg führt nach der Änderung direkt durch bis zum Feldweg und dieser wird in Richtung Westen bis zum Ankerweg durchgebaut. Die Planstraße I endet nunmehr mit einer Wendeanlage, die wiederum Ausgangspunkt für zwei Stichwege zur Erschließung der Hintergrundstücke des Ankerweges ist.

Alle neuen Straßengrundstücke verfügen über eine Breite zwischen 5,0 und 7,0 m, so dass bei der Ausbauplanung ausreichende Spielräume für die Straßengestaltung bestehen.

Ergänzt wird das Netz der Straßen durch zwei Fuß- und Radwege, die das Wohngebiet an die Koloniestraße anbinden bzw. die Planstraßen A und H miteinander verbinden und so ein engmaschiges Netz für Fußgänger und Radfahrer bilden.

Des Weiteren müssen im südlichen Bereich des Bebauungsplans zwei kürzere Abschnitte von als Fuß- und Radweg geplanten Verkehrsflächen nunmehr als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden, um die Erschließung sämtlicher Baugrundgrundstücke zu gewährleisten. Im weiteren Verlauf bleiben aber beide Wege

als Fuß- und Radweg erhalten, so dass grundsätzlich keine neuen Verkehrsbeziehungen entstehen, die eventuell mit Beeinträchtigungen verbunden sein könnten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans V 32 wurden seinerzeit in der Planstraße D südlich der Einmündung der Planstraße E zwei Müllsammelplätze festgesetzt. Im Rahmen der vorliegenden Änderung sollen diese nunmehr in zwei Standorte aufgeteilt und in nördliche Richtung verlagert werden.

E.3 RUHENDER VERKEHR

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 32 werden keine gesonderten Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt, da innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ausreichend Platz für die notwendigen öffentlichen Stellplätze vorhanden ist.

Die notwendigen Einstellplätze für die einzelnen Bauvorhaben sind auf den privaten Grundstücken einzurichten. Zu beachten sind dabei die Beschränkungen auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Straßengrenzungsline bei der Errichtung von Garagen.

F. IMMISSIONSSCHUTZ

F.1 VORHANDENE SITUATION

Durch die Lage des Planungsgebietes in der Nähe einiger stark befahrener Straßen sind vorrangig die Belastungen durch den Verkehrslärm zu prüfen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe, so dass auch nicht mit nachteiligen Auswirkungen durch landwirtschaftliche Tierhaltung zu rechnen ist. Gewerbebetriebe mit relevanten Emissionen sind ebenfalls nicht im Geltungsbereich oder der Umgebung vorhanden.

F.1.1.1 VERKEHRSLÄRM

Im Plangebiet ist der Verkehrslärm ausgehend von der Bundesautobahn A 31, der Landesstraße L 24 und der Kreisstraße K 8 für die vorhandenen und die zukünftigen Bewohner als negative Auswirkung zu betrachten. Hier ist insbesondere entlang der Landesstraße und der Kreisstraße von einer nicht unerheblichen Lärmbelastung auszugehen. Während der Verkehrslärm der A 31 durch eine 6 m hohe Kombination aus Lärmschutzwall mit aufgesetzter Lärmschutzwand abgeschirmt wird, sind entlang der Landes- und Kreisstraße keine aktiven Schallschutzeinrichtungen vorhanden.

Zur Beurteilung der Bestandssituation wurden schon bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V 32 schalltechnische Berechnungen gem. RLS 90 durchgeführt. Die Eingangsdaten wurden nunmehr überprüft und aktualisiert sowie für den üblichen Prognosezeitraum von 15 Jahren hochgerechnet. Die Ergebnisse der Berechnungen in Form von Lärmkarten mit Isoliniendarstellung befinden sich im Anhang der Begründung. Die Eingangsdaten für die Berechnung, wie die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV), maßgebende stündliche Verkehrsstärke (M) und der Lkw-Anteil (p) tags wie nachts, sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Grundlage sind die aktuellen Daten der Straßenbauverwaltung für die klassifizierten Straßen aus den Verkehrszählungen von 2000 und 2005, die für die schalltechnischen Berechnungen mit dem üblichen Prognosezeitraum von 15 Jahren bis 2025 hochgerechnet wurden. Dabei wurde von einer jährlichen Steigerungsrate von 1 % entsprechend der Verkehrsprognose 2015 für die Bundesverkehrswegeplanung ausgegangen. Der zu erwartende Zuwachs des Verkehrsaufkommens auf den Straßen ist somit in den Berechnungen zur Bewertung der zukünftigen Situation berücksichtigt. Weitere Änderungen im Verkehrsnetz oder Veränderungen von Verkehrsführungen, die eine erhebliche Steigerung des Verkehrsaufkommens auf einer der Straßen nach sich ziehen würde, sind nicht zu erwarten. Bezüglich der Straßenbelages und Steigungen sind gem. RLS 90 keine Zuschläge in Ansatz zu bringen.

Im Bereich der Autobahnanschlussstelle Veenhusen wurde das Verkehrsaufkommen der L 24 anteilig auf die vier einzelnen Richtungsfahrbahnen verteilt. Die vorhandenen Lärmschutzeinrichtungen im Verlauf der A 31 wurden bei den Berechnungen entsprechend berücksichtigt.

Verkehrsdaten für die schalltechnischen Berechnungen Prognose 2025				
Straßen	DTV	P _N	P _T	v
	Kfz/24h	%	%	Km/h
A 31	22.800	14,1	22,5	130
L 24	5.125	7,2	14,7	100
K 8	7.350	7,4	7,4	50

Das südliche Teilstück der Bundesautobahn A 31 wurde im Jahr 2000 für die Verkehr freigegeben und übernimmt seit dem die Verbindungsfunktion zwischen Emden und der A 28, die zuvor u.a. von der B 530, der heutigen L 24 getragen wurde. Das Verkehrsaufkommen auf der L 24 hat sich in Folge stark verringert, so dass auch nicht mehr die Notwendigkeit zum Bau von Schallschutzmaßnahmen gesehen wurde.

Die schalltechnischen Berechnungen liefern als Ergebnis die Beurteilungspegel tags wie nachts für das gesamte Plangebiet (siehe Anlagen).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Dabei werden folgende Orientierungswerte vorgegeben, die möglichst nicht überschritten werden sollten:

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

Im vorliegenden Gebiet werden die oben genannten Orientierungswerte, die hier genannt sind, im Allgemeinen Wohngebiet sowohl tags als auch nachts südlich der Landesstraße und entlang der Kreisstraße überschritten.

Der Wert von 55 dB(A) wird tags in Entfernung ca. 135 m und mehr von der Straßenachse der Landesstraße L 24 unterschritten, während der Nachtwert für Allgemeine Wohngebiete im gesamten Gebiet überschritten wird.

Bezüglich der Koloniestraße ist festzustellen, dass der Wert von 55 dB(A) liegt tags in ca. 90 m Entfernung von der Straßenachse der Kreisstraße K 8 unterschritten wird. Der Nachtwert für Allgemeine Wohngebiet wird wie schon oben dargelegt im gesamten Gebiet überschritten.

Im vorliegenden Fall des Bebauungsplanes Nr. V 32 sind die Bereiche mit den wesentlichen Überschreitungen der Orientierungswerte schon heute größtenteils bebaut. Dies sind die Grundstücke in der Nähe der L 24 und der Koloniestraße, wohingegen die Flächen in der Nähe der A 31 durch die vorhandenen Lärmschutzeinrichtungen effektiv geschützt werden, so dass es innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes tags dort zu keiner Überschreitung des Orientierungswertes von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete kommt.

Im Rahmen der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V 32 wurden die Belange des Immissions-schutzes von der Gemeinde in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes ein-gestellt. 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 Fort-entwicklung des Ortsteiles Veenhusen zu berücksichtigen. Die Gemeinde hatte sich deshalb zu vergegen-wärtigen, dass jede Nutzung im Nahbereich der Landesstraße und der Kreisstraße erheblich durch den Straßenverkehrslärm beeinträchtigt wird. Dies gilt naturgemäß besonders für die störepfindliche Wohnnut-zung 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 Flä-chen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, nicht zuletzt auch um damit Ansprüchen auf Sied-lungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken. Im vorliegenden Fall sind durch den Bau der Autobahn die landwirtschaftlich genutzten Flächen vom Außenbereich abgeschnitten worden, was die optimale Nutzung stark erschwert und diese Flächen für die Siedlungserweiterung prädestiniert. Durch den neuen Flächennutzungsplan 1999 einschließlich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans war diese Ent-wicklung vorgezeichnet worden, die dann durch den Bebauungsplan Nr. V 32 konkretisiert wurde.

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) häufig nicht eingehalten werden.

Für Mischgebiete (MI), in denen nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Wohnen allgemein zuläs-sig ist, gelten nach der DIN 18005 Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Bei der Planung in vorbelasteten Bereichen ist grundsätzlich sicherzustellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten. Nach vorliegender Rechtsprechung liegen städtebauliche Missstände bzw. eine abso-lute Unzumutbarkeit vor, wenn die Außenpegel deutlich über 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts über-schreiten.

Wie oben dargelegt sind im vorliegenden Fall die Bereiche mit den wesentlichen Überschreitungen der Orientierungswerte schon heute größtenteils bebaut. Dies sind die Grundstücke in der Nähe der L 24 und der Koloniestraße, wohingegen die Flächen in der Nähe der A 31 durch die vorhandenen Lärmschutzeinrichtungen effektiv geschützt werden.

In ihrer planerischen Abwägung hatte die Gemeinde die oben dargelegten Abwägungsgesichtspunkte zu bewerten und einen vertretbaren Kompromiss zur Berücksichtigung der einander prinzipiell entgegenstehenden Belange zu formulieren. Ein solcher Kompromiss konnte für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. V 32 nur darin bestehen, den zukünftigen Bewohnern entlang der Koloniestraße und des Ankerweges sowie im rückwärtigen Bereich ein vertretbares Maß an Immissionsbelastungen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 zuzumuten, ohne dass es jedoch zu unververtretbaren oder gar gesundheitsgefährdenden Lärmeinwirkungen kommt.

Grundsätzlich 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. Dies trifft auch auf die Grundstücke am Ankerweg zu, die ebenfalls nur direkt über diese Straße erschlossen werden.

Eine Alternative wäre im Bereich der L 24 die Abschirmung der Lärmquelle durch eine Lärmschutzwand entlang des Straßenkörpers, wobei zur vollständigen Abschirmung nicht nur eine Wand auf dem Damm, sondern auch auf dem Brückenbauwerk erforderlich wäre. Aus Sicht des Baulastträgers bestand hierzu aber in der Vergangenheit kein Anlass, da das Verkehrsaufkommen nach Eröffnung des fehlenden Teilstücks der A 31 stark zurückging.

Aus diesen Gründen bestand aus Sicht der Gemeinde nur die Möglichkeit, passive Maßnahmen an den Gebäuden zum Schallschutz 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.

Ausgehend von diesen Überlegungen wurde im Bebauungsplan V 32 festgesetzt, dass Bereiche, in denen tagsüber ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) – dies entspricht dem Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete tags – überschritten wird, nicht in die überbaubaren Flächen einbezogen werden. Für alle sonstigen lärmvorbelasteten Bereiche in den Allgemeinen Wohngebieten, die den Lärmpegelbereichen III und IV zuzuordnen sind, werden passiver Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Danach müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (ausgenommen sind Küchen, Bäder und Hausarbeitsräumen) so ausgeführt werden, dass sie den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III bzw. IV (nach DIN 4109) entsprechen, also ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB bzw. 40 dB und erreichen. Darüber hinaus ist bei Schlafräumen sicherzustellen, dass dieses Schalldämmmaß auch bei Zuführung von Frischluft gewährleistet bleibt.

Um auch beim Aufenthalt im Freien (z.B. auf Balkonen oder Terrassen) die Beeinträchtigung durch Verkehrslärm so gering wie zu halten, wurde textlich festgesetzt, dass in einem Bereich von 20 m gemessen zur Straßenverkehrsfläche der Koloniestraße und des Ankerweges typische Aufenthaltsbereiche im Freien (z.B. Terrassen und Balkone) nur auf der der Straße abgewandten Seite im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig sind. Alternativ hierzu sind die Freibereiche durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) abzuschirmen.

F.2 PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich keine grundsätzliche Änderung der Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes und somit auch kein weiteres Heranrücken der überbaubaren Grundstücksflächen an Lärmquellen.

In Folge ist durch die 1. Änderung des Bebauungsplans auch keine Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten. Durch die Einbeziehung der neuen Prognosewerte für 2025 wird auch der weitere Zuwachs beim Verkehrsaufkommen u.a. bei der Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Abschließend bleibt festzustellen, dass mit einer kleinen Ausnahme sämtliche Flächen der vorliegenden 1. Änderung in den Bereichen liegen, in denen die Orientierungswerte für Mischgebiete, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist, liegen.

G. NATUR UND LANDSCHAFT

G.1 VORHANDENE SITUATION IM PLANGEBIET

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die vorhandene Straßenrandbebauung entlang der Koloniestraße, des Ankerweges im Norden und des davon abzweigenden Lotsenweges. Nahezu alle Grundstücke entlang der Kreisstraße und die Grundstücke in den übrigen Straßen innerhalb des Geltungsbereiches dienen der Wohnnutzung.

Im rückwärtigen Bereich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, in der Regel alles Grünlandflächen und einzelne verstreut liegende Wohngebäude, die über den Feldweg oder einzelne Privatwege erschlossen werden. Die Grünlandflächen werden teilweise von reihigen, baumbetonten Hecken begrenzt. Im Norden, Osten und Süden bestimmt die dort vorhandene Wohnbebauung mit ihren Gärten das Landschaftsbild. Der in der Vergangenheit vorhandene Zugang zur offenen Landschaft wurde durch den Bau der A 31 abgeschnitten.

Laut Landschaftsplan der Gemeinde liegt das Plangebiet in einem Bereich in dem als Bodentyp Gleye, Podsol und Plaggenesch vorzufinden ist. Die Grundwasserneubildung liegt laut Landschaftsplan der Gemeinde bei kleiner gleich 100-200 mm/a. Die Gefährdung des Grundwassers ist im Allgemeinen als mittel einzustufen. Ein westlich des Geltungsbereichs verlaufender Graben übernimmt für die Entwässerung des Gebietes die Funktion des Vorfluters.

Eine detaillierte Biotoptypenkartierung wurde im August 2004 für die noch unbebauten Außenbereichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erstellt. Lebensräume ähnlicher Artenzusammensetzung und Ausprägung werden als Biotoptypen zusammengefasst. Sie sind in der Karte Biotoptypen und Nutzungen dargestellt und im Folgenden beschrieben. Die Differenzierung der Biotoptypen orientiert sich am entsprechenden Kartierschlüssel für Niedersachsen.

Ein Großteil der unbebauten Flächen im Geltungsbereich sind Grünlandflächen. Die Grünländereien des Plangebietes waren durchweg artenarm und intensiv genutzt, mit entsprechend monotoner Ausprägung. Rote Liste-Arten wurden auf den Flächen nicht festgestellt. Flächen nach § 28a oder b NNatG waren nicht ausgebildet.

Die im Gebiet kartierten Gräben waren verschieden tief eingesenkt, zumeist ohne Wasser und z. T. von Strauchgehölzen überwachsen. Die Gärten sind als Nutz- u. Ziergärten mit z. T. Scherrasen, Blumenrabat-

ten, Gemüsebeeten, Obstbäumen (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume), Kastanien, ausgebildet, z. T. mit Holzegebäuden (Schuppen, Gartenhäusern). Teilweise finden sich in den Gärten auch standortfremde Arten wie Fichten oder Ziergehölze (Rhododendren, Ziergehölz-Hecken). Ein auf einem Privatgrundstück liegender Zierteich mit dichter Wasserlinsendecke wies gemauerte Ufer auf; er konnte - da nicht frei zugänglich - nicht näher untersucht werden.

Das gesamte Gebiet wird durch die in Teilen markant ausgeprägten Baum- und Strauchbestände gegliedert, die häufig in Form von Hecken ausgebildet sind. Die Baumhecken fungieren häufig als Parzellenbegrenzungen, wobei die markanteste Baumhecke vorwiegend aus Eichen bestehend parallel zum Lotsenweg bzw. zur Koloniestraße in Nord-Süd-Richtung verläuft. Strauchbereiche werden oftmals von Brombeeren gebildet, daneben fanden sich hier auch junge Eichen, Birken, Vogelbeeren u. Holunder. Neben standortheimischen Arten wie Eichen, Eschen, Pappeln, Birken, Vogelbeeren und Holunder finden sich auch häufiger größere standortfremde Koniferenbestände (z.B. Fichten).

Die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft im UG erfolgte nach den Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94 (von W. BREUER).

Es wurde keine Pflanzenart festgestellt, der auf Grundlage der Roten Liste Niedersachsens eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zuzusprechen wäre. Laut Landschaftsplan der Gemeinde liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auch kein für Arten und Lebensgemeinschaften wichtiger Bereich.

Untersuchungen zur örtlichen Fauna wurden nicht vorgenommen. Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten wurde es als ausreichend erachtet, die faunistischen Habitatqualitäten anhand der vorkommenden Biotoptypen zu erfassen. Die Vogelgemeinschaft auf den Hausgrundstücken dürfte von typischen Siedlungsarten geprägt sein. Die Baumhecken sind bereichsweise für Vogelarten der Gebüsche und Wälder interessant. Die freien Flächen des Plangebietes können von siedlungstoleranten Arten als Nahrungsraum genutzt werden. Ökologisch anspruchsvollere Vogelarten sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet und die Umgebung stellen auch keinen avifaunistisch wertvollen Bereich dar.

Im Landschaftsplan der Gemeinde wird festgestellt, dass bezüglich Eigenart, Vielfalt und Schönheit das Landschaftsbild im Plangebiet durch die Verkehrsemissionen und die Dammlage der Autobahn und der Landesstraße gestört wird. Der Geltungsbereich stellt sich überwiegend als Grünlandflächen, die teilweise von reihigen, baumbetonten Hecken begrenzt werden, dar. Im Norden, Osten und Süden bestimmt die dort vorhandene Wohnbebauung mit ihren Gärten das Landschaftsbild. Im Westen stellt die dort gelegene Autobahn eine Raumbarriere dar. Insgesamt lässt sich der ursprüngliche Landschaftscharakter in diesem ursprünglichen Übergangsbereich zwischen Siedlung und offener Landschaft ohne Vorkenntnisse der Landschaftsentwicklung nicht mehr oder nur sehr schwer erahnen.

G.2 PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN DER 1. ÄNDERUNG

Im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 32 ergeben sich keine wesentlichen zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, da im wesentlichen nur die geplanten Verkehrsflächen verlegt und in Teilen sogar in geringerer Breite dimensioniert werden.

Nur drei bislang als zu erhalten festgesetzte Bäume können in Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der Planstraße A nicht erhalten werden. Im Zusammenhang mit einem Neu- oder Ausbau von Straßen werden in der Gemeinde Moormerland immer auch neue Bäume gepflanzt.

Somit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass es durch die 1. Änderung des Bebauungsplans zu keinen gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft kommen wird.

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 ca. ca. 18.400 m² beträgt, sind somit eine Eingriffsbilanzierung und daraus gegebenenfalls abzuleitende notwendige Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

G.3 NEUE EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE

Da die durch die Aufstellung des Bebauungsplans V 32 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht allein durch Maßnahmen zur Kompensation innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden konnten, wurden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Hierzu wurde u.a. das Flurstück 21 in der Flur 16 in der Gemarkung Veenhusen herangezogen, das schon im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teilbereich A) benannt wurde. Das Flurstück mit einer Fläche von 17.814 m² steht für die geplante Kompensationsmaßnahme aber nicht mehr zur Verfügung, so dass nunmehr eine neue Ersatzfläche benannt werden muss.

Als neue Kompensationsfläche soll nunmehr das Flurstück 36/17, Flur 14 in der Gemarkung Warsingsfehn dienen. Die Ergebnisse der Begutachtung der vorgesehenen Ersatzfläche in Warsingsfehn mit Kartierung vom 14.07.2009 finden sich im Fachbeitrag zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (moritz-umweltplanung, Oldenburg, 2009). Insgesamt finden sich auf dem Flurstück sieben unterschiedliche Biotoptypen, wobei artenarme Extensivgrünlandflächen (GIE) den größten Teil einnehmen.

Die beiden Grünlandbrachen sind durch eine Baum-Strauchhecke (HFM), die zum Teil von Rubus-Gestrüpp (BRR) begleitet wird, voneinander getrennt. Die westliche, östliche und südliche Grenze der Brachen bilden ebenfalls Baum-Strauchhecken (HFM). Der nordöstliche Teil der untersuchten Fläche ist von einem Birken-Moorwald bestanden (WVS).

Der nordwestliche Bereich der begutachteten Fläche wird im Süden und Norden von einer Baumhecke (HFB) begrenzt. Diese einstige Grünlandbrache ist bereits so stark verbuscht, dass eine Zuordnung zum Biotoptyp „Sonstiges Sukzessionsgebüsch“ (BRS) gerechtfertigt ist. Die zur Erfurter Straße hin liegende Strauch-Baumhecke wird von einem „Sonstigen Graben“ (FGZ) begleitet.

Hinsichtlich der Bewertung der Biotoptypen nach Bierhals et al. 2004 sind die Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung (WST III), mit Ausnahme des sonstigen Grabens, der von allgemeiner bis geringer Bedeutung (WST II) ist.

Prognose für die Entwicklung der Fläche (Entwicklungsziele)

Die Fläche weist, wie oben beschrieben, z. Zt. keine beständigen Feucht- oder Nassstrukturen auf. Die Anlage von Feucht- bzw. Nassflächen, z. B. Wasserflächen, ist daher ein geeignetes Ziel für die weitere Entwicklung. Hierfür überformbar wären das Rubus-Gestrüpp sowie große Teile des „Artenarmen Extensivgrünlands“. Von Gehölzen bestandene Bereiche der Fläche sollten nicht überformt werden; hier wäre nur mit ei-

nem nicht quantifizierbaren Aufwertungsbetrag zu rechnen, bei zugleich enormem zeitlichen und geldlichen Aufwand (Risiko), qualitativ hochwertigere Gehölz-Flächen zu schaffen. Folgende Aufwertungsmöglichkeiten werden gesehen:

1. Umwandlung von ca. 50 % der Fläche „Artenarmes Extensivgrünland“ (GIE), WST III (s.o.) in artenreiches Feucht- und Nassgrünland (GFS/GFF), WST IV.
2. Umwandlung von ca. 40 % der Fläche „Artenarmes Extensivgrünland“ (GIE), WST III (s.o.) in Sonstige naturnahe nährstoffreiche Kleingewässer (SEZ), WST IV.
3. Freie Sukzession auf den restlichen 10 % der Fläche „Artenarmes Extensivgrünland“ (GIE), WST III (s.o.), also Entwicklung zu Ruderalfluren frischer bis feuchter Standorte (vor allen an den Kleingewässern) (URF), WST III [Hinweis: Hier ergibt sich zwar keine Aufwertung; der Biotoptyp ist jedoch wichtig, wenn die Gewässerherstellung unter Gesichtspunkten der Förderung von Amphibien gesehen wird].

G.4 GRÜNFLÄCHEN

G.4.1 SPIELPLÄTZE

Durch die Neuausweisung von Bauflächen entstand ein zusätzlicher Bedarf an Spielflächen für Kinder, der in die Planung zum Bebauungsplan Nr. V 32 eingestellt wurde. Aus diesem Grund wurde innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes südlich des Feldweges ein neuer Spielplatz geplant. Im westlich gelegenen Bebauungsplan V 26 befindet sich kein Spielplatz.

Die seinerzeit erforderliche Spielplatzfläche gem. Niedersächsischem Gesetz über Spielplätze (im Jahr 2008 aufgehoben) wurde mit einer Fläche von 1.224 m² und dem geplanten Bolzplatz südwestlich des Feldweges mit einer Größe von zusammen über 2135 m² im ausreichenden Umfang zur Verfügung gestellt.

Da durch die Änderung des Bebauungsplans kein zusätzlicher Bedarf an Spielflächen entsteht, kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass den Bedürfnissen der Kinder zum gemeinsamen Spielen auf öffentlichen Flächen ausreichend Rechnung getragen werden kann. Ergänzend ist festzustellen, dass auf den Grundstücken und in der näheren und weiteren Umgebung zusätzliche Möglichkeiten zum Spielen zur Verfügung stehen.

H. VER- UND ENTSORGUNG / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

H.1 WASSERVERSORGUNG

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

H.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Das Gebiet wird im Trennsystem über die gemeindliche Kläranlage entsorgt. Die bereits bebauten Grundstücke sind voll angeschlossen. Das Allgemeine Wohngebiet ist zur alsbaldigen Erschließung geplant. Hierzu wird für die neu geschaffenen Bauplätze die Schmutzwasserkanalisation erweitert. Sämtliche Häuser sind an

sind an diese Kanalisation anzuschließen und alle Abwässer an die zentrale vollbiologische Kläranlage abzuführen, die über eine ausreichende Kapazität verfügt. Kleinkläranlagen werden nicht zugelassen.

H.3 NIEDERSCHLAGSWASSER

Zur Planung der Entwässerung der Grundstücke, Straßen und Wege wurde ein gesondertes Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Danach wird das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken erfasst und in das vorhandene bzw. das noch zu bauende Kanalnetz eingeleitet. Dies ist erforderlich, da der bestehende, teilweise sehr bindige Boden eine Versickerung nicht zulässt. Die vorhandenen Gräben und 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. Zur Drosselung des Abflusses vor Einleitung in den Vorfluter (Kolonieschloot) entsteht ein neues Regenrückhaltebecken im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. V 32.

H.4 STROMVERSORGUNG

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

H.5 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

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

H.6 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.

I. STÄDTEBAULICHE WERTE

FLÄCHENBILANZ						
in m ² (digital ermittelt)						
Nutzungsart	vorh. Nutzung		gepl. Nutzung		Gesamt	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
WA, GRZ 0,4	46.018	85,7			46.018	85,7
Straßenverkehrsfläche	7.694	14,3			7.694	14,3
Fuß- u. Radwege	121	1,6				
Σ	53.833	100,0			53.833	100,0

J. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Das Allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert.

1. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1) sind sämtliche Nutzungen im Sinne des § 4 (3) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Darüber hinaus sind nicht störende Handwerksbetriebe ebenfalls nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

§ 2 ÜBERSCHREITUNG DER GRUNDFLÄCHE

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25% überschritten werden (gem. § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 19 (4) BauNVO).

§ 3 ABWEICHENDE BAUWEISE

Innerhalb der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (offene Bauweise gem. § 22(2) BauNVO) zu errichten. Die Gebäude der zulässigen Einzel- und Doppelhäuser darf höchstens 18 m betragen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO). Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

§ 4 BESCHRÄNKUNG DER WOHNUNGSZAHL IN WOHNGEBÄUDEN

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig und je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig (gem. § 9 (1) 6 BauGB).

§ 5 FIRST- UND TRAUFHÖHENBEZUGSPUNKTE (FH/TH), OBERKANTE DES FERTIGFUßBODENS (OKFF)

1. Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Trauf-, First- und Fußbodenhöhen ist jeweils die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt.
2. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie der aufgehenden Wandaußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut; Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Gauben und andere bauliche Teile, die aus der Dachhaut herausstehen, Krüppelwalme, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine höhere Traufe als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen.
3. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.
4. Der obere Bezugspunkt für die Fußbodenhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des Gebäudes (gem. § 9 Abs. 2 BauGB und gem. § 18 BauNVO)

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

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

§ 7 PASSIVER LÄRMSCHUTZ

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen. Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Bü-

roräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Kreisstraße K 8 bzw. der Landesstraße L 24 liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III bzw. IV entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes jederzeit sicherstellen. Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen III bzw. IV ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.

2. Innerhalb einer Entfernung von 20 m zur Straßenverkehrsfläche der Koloniestraße (K 8) und der Ankerstraße (nur das Teilstück parallel zur L 24) sind typische Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) nur auf den der Straße abgewandten Seite, im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. Alternativ hierzu sind diese Außenwohnbereiche durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) abzuschirmen.
3. Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

§ 8 ERHALT VON EINZELBÄUMEN

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist auf dem Baugrundstück, möglichst an derselben Stelle eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 -16 cm vorzunehmen (gem. § 9 (1) 25b) BauGB).

§ 9 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

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

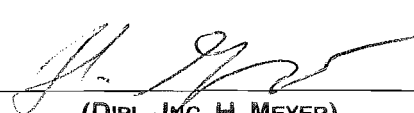
K. PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 32 erfolgte im Auftrage der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro:

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

OLDENBURG, DEN

17. SEPTEMBER 2009


(DIPL.-ING. H. MEYER)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom **28. SEPTEMBER 2009** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 25. MÄRZ 2010


BÜRGERMEISTER



ANHANG

ABB. 1:	ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 25 000.....	18
ABB. 2:	AUSSCHNITT AUS BEBAUUNGSPLAN NR. V 32	19
ABB. 4:	BIOOPTYPENKARTIERUNG.....	20
ABB. 5:	ÜBERSICHTSPLAN ZU DEN HAUPTVERKEHRSSTRASSEN	21
ABB. 6:	VERKEHRSLÄRM BESTAND TAGS.....	22
ABB. 7:	VERKEHRSLÄRM BESTAND NACHTS	23
ABB. 8:	VERKEHRSLÄRM BESTAND LÄRMPEGELBEREICH	24
ABB. 9:	ÜBERSICHTSPLAN ZU DEN KOMPENSATIONSFLÄCHEN.....	25
ABB. 10:	KOMPENSATIONSFLÄCHE FLUR 14, FLURSTÜCK 36/17 = 32.104 M ² , GEMARKUNG WARSINGSFEHN KOMPENSATIONSBEDARF AUS BEBAUUNGSPLAN V 32:17.814 M ²	26

FACHBEITRAG ZU AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN,
MORITZ-UMWELTPLANUNG, DIPL.-BIOL. VOLKER MORITZ (BDBIOL), FELDSTR. 32
26127 OLDENBURG

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

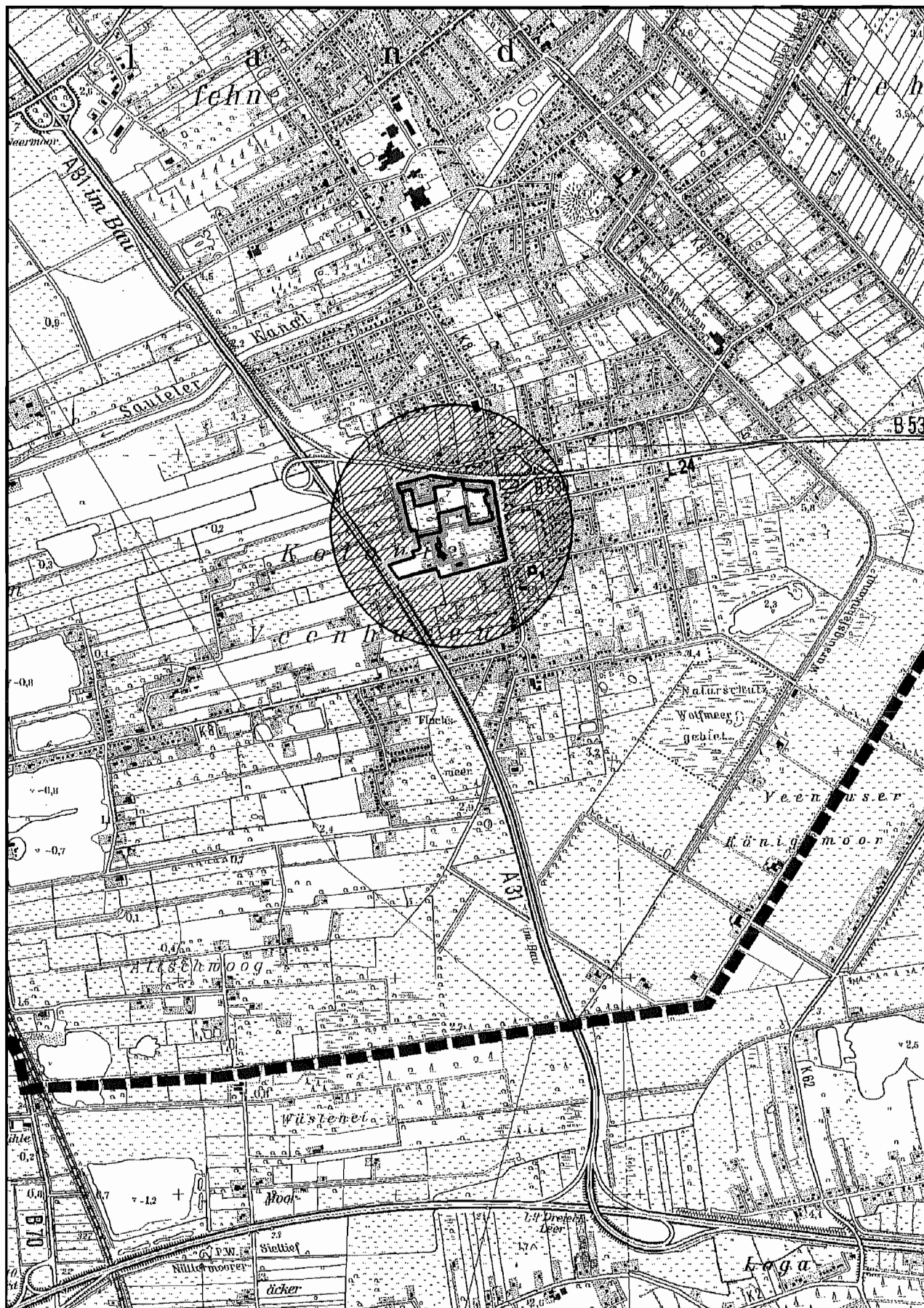


Abb. 2: AUSSCHNITT AUS BEBAUUNGSPLAN NR. V 32

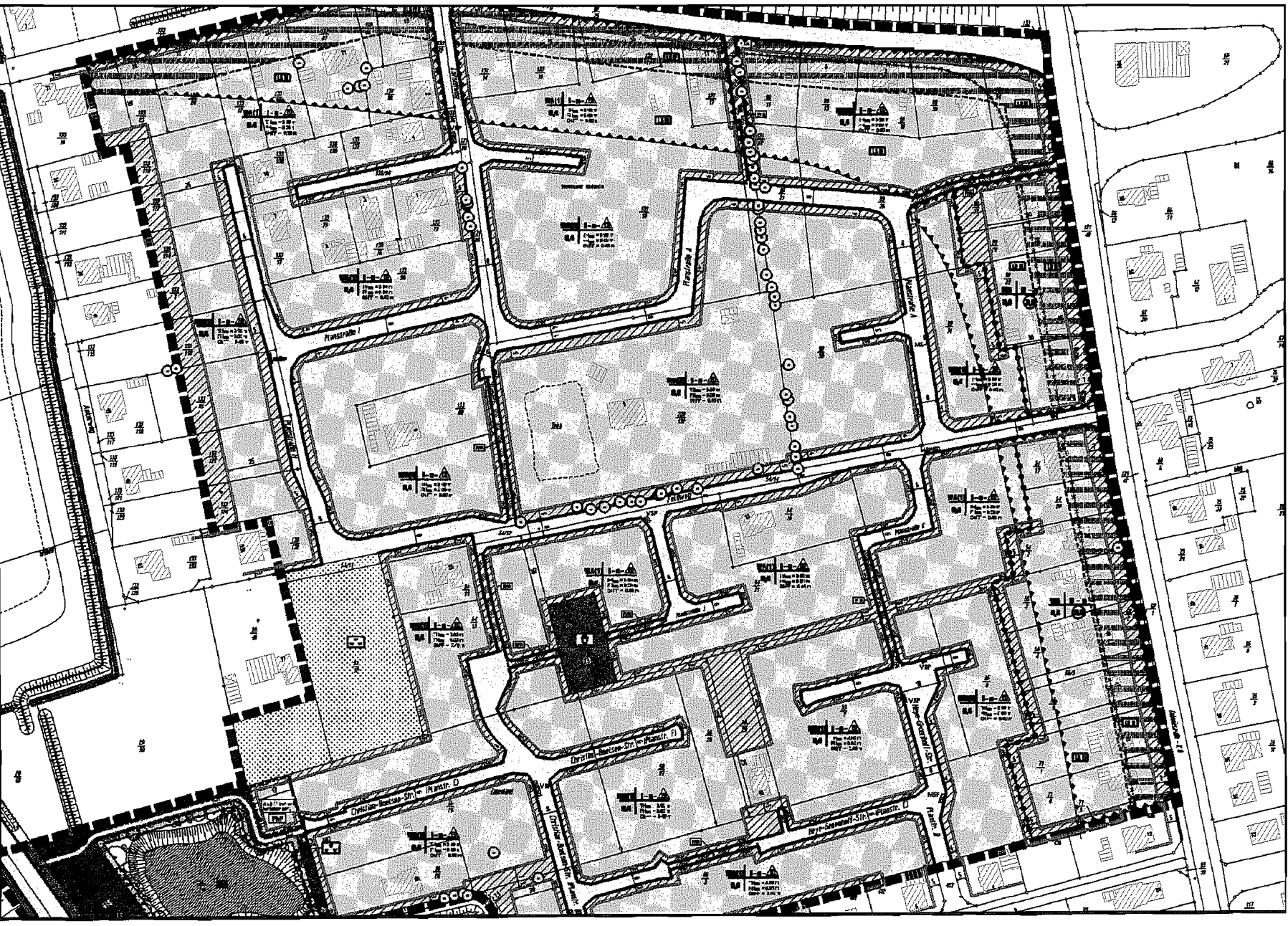


ABB. 4: BIOTYPENKARTIERUNG

Gemeinde Moormerland

Bebauungsplan Nr. 32
"Veenhusen (Nord)"

Biotypen und Nutzungen

Legende

Biotypen

- FGR Nährstoffreicher Graben
- FGZ Sonstiger Graben
- GIN Intensivgrünland auf Niedermoorstandort
- GINw Intensivgrünland auf Niedermoorstandort, bewaldet
- GIT Intensivgrünland trockener Standorte
- GITb Intensivgrünland trockener Standorte, Brache
- GITm Intensivgrünland trockener Standorte, Mahd
- GITw Intensivgrünland trockener Standorte, Beweidung
- GRA Artenarmer Scherrasen
- HFB Baumhecke
- HFM Strauch-Baumhecke
- HFS Strauchhecke
- HFS/WIL Strauchhecke/Laubwald-Jungbestand
- HN Naturnahes Feldgehölz
- ODS Verstädtertes Dorfgebiet (versiegelte Bereiche)
- ODS/PHZ Verstädtertes Dorfgebiet/Neuzzeitlicher Ziergarten
- PHO Obst- und Gemüsegarten
- PHZ Neuzzeitlicher Ziergarten
- SXG Zierteich (hier: mit gemauerten Ufern)

Bäume und Sträucher

- | | | | |
|----|-------------|----|------------------------|
| Bi | Birke | Ho | Holunder |
| Pa | Pappel | Fi | Fichte |
| Es | Esche | Ka | Kastanie |
| Ei | Stiel-Eiche | Vb | Vogelbeere (Eberesche) |

plankontor städtebau
Löhndamm 32
26121 Oldenburg
Tel 5441 - 9723-0
Fax 5441 - 9723-40
www.plankontor-staedtebau.de
info@plankontor-staedtebau.de

Bearbeitungsstand: 23.08.2004

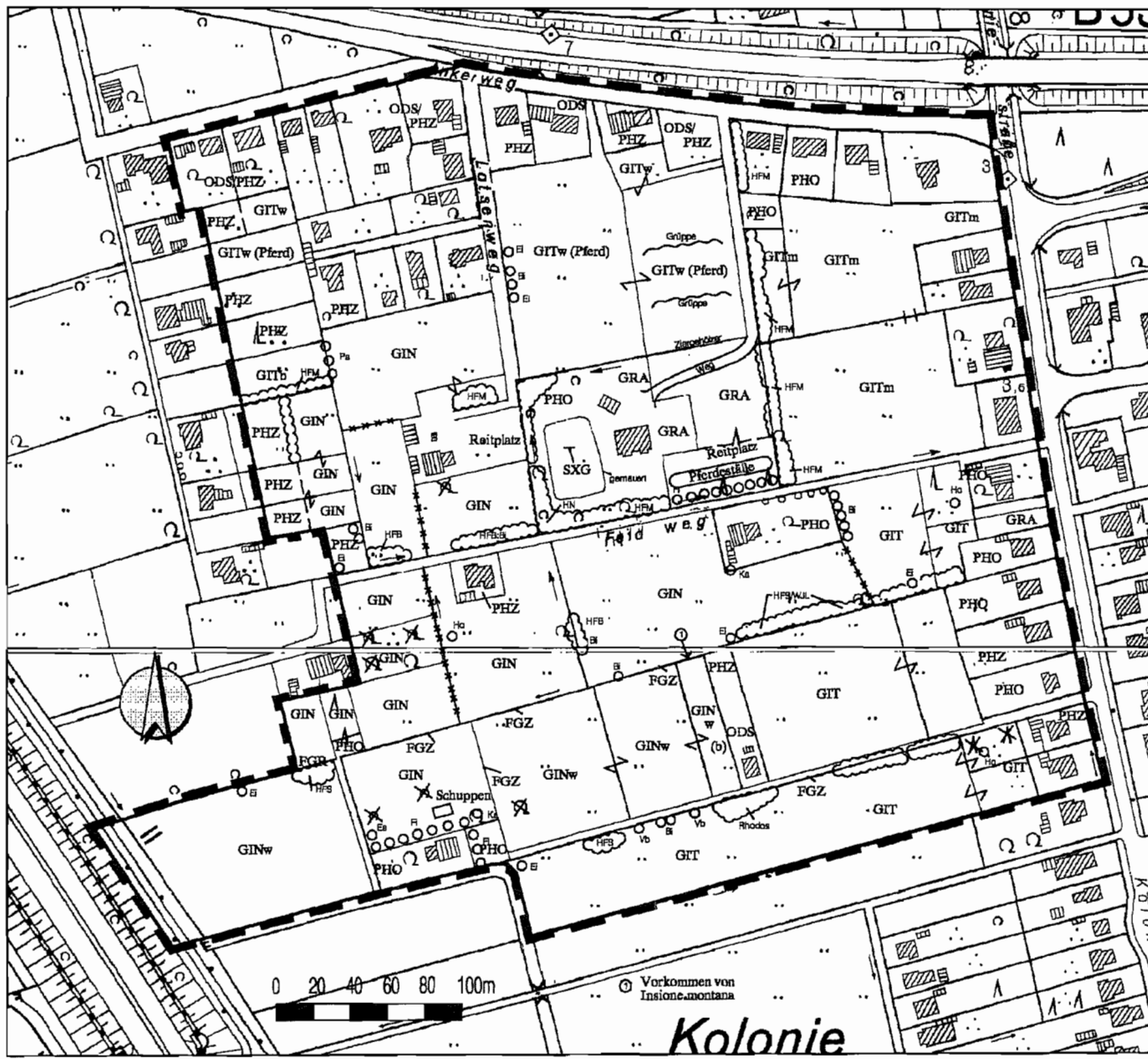


Abb. 5: ÜBERSICHTSPLAN ZU DEN HAUPTVERKEHRSSTRASSEN

Gemeinde Moormerland
Bebauungsplan Nr. V32
1. Änderung

Übersichtsplan

Legende

-  Straße
 Lärmschutzwand

Maßstab 1:10000

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Tel. 0441/97201-0 Fax 0441/97201-99

Bearbeitungsstand: 13.03.2009



Abb. 6: VERKEHRSLÄRM BESTAND TAGS

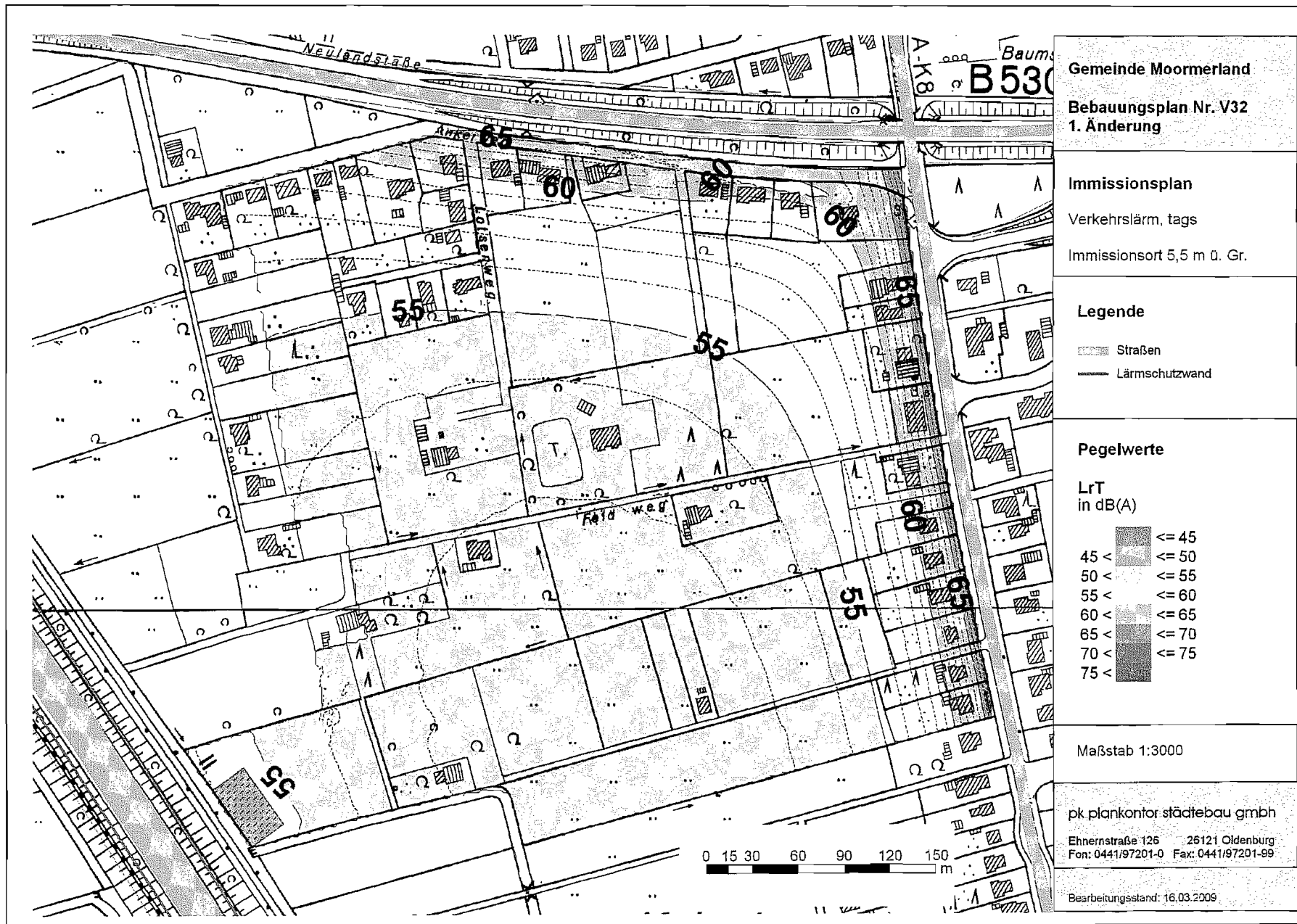


Abb. 7: VERKEHRSLÄRM BESTAND NACHTS

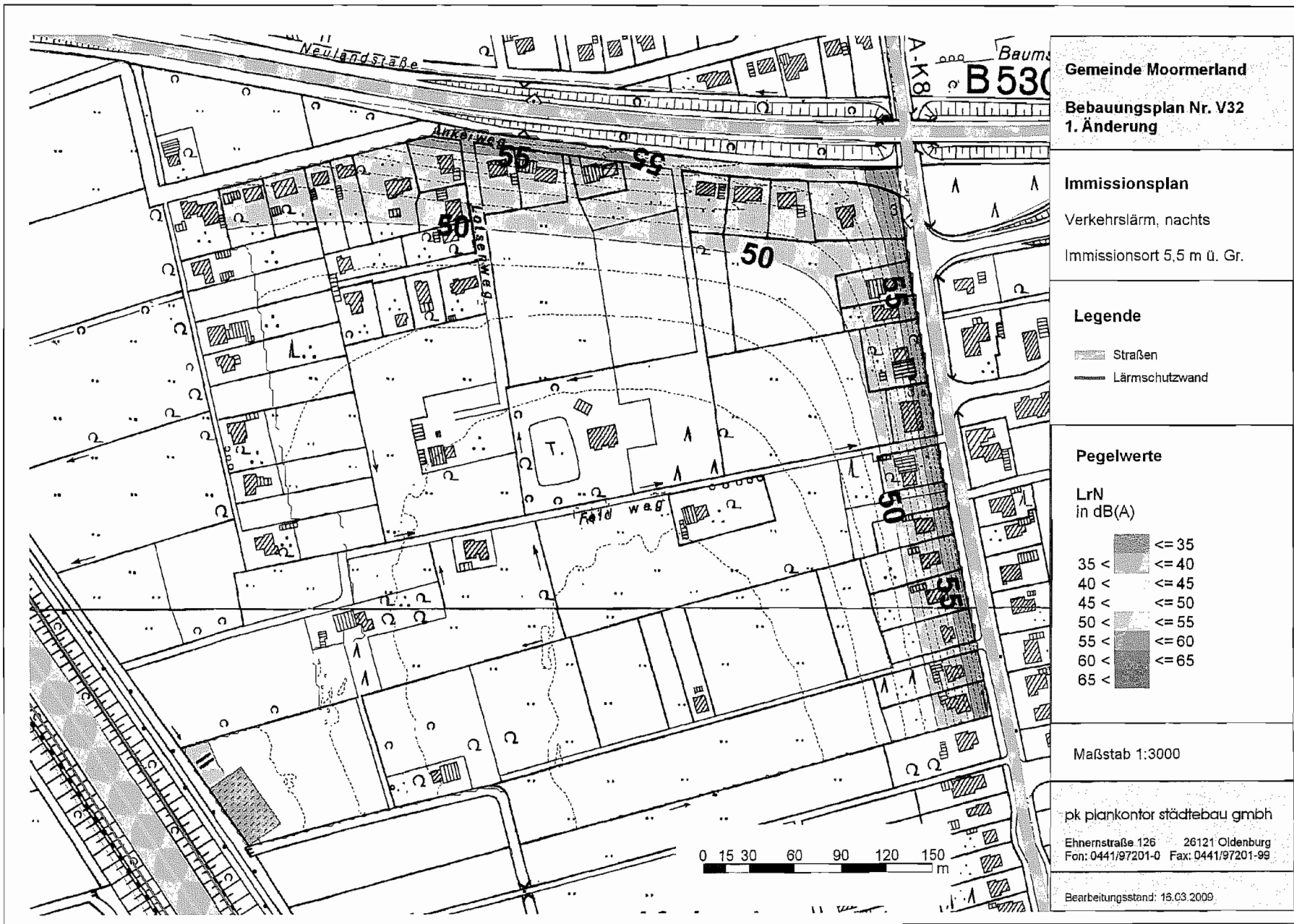


Abb. 8: VERKEHRSLÄRM BESTAND LÄRMPEGELBEREICH

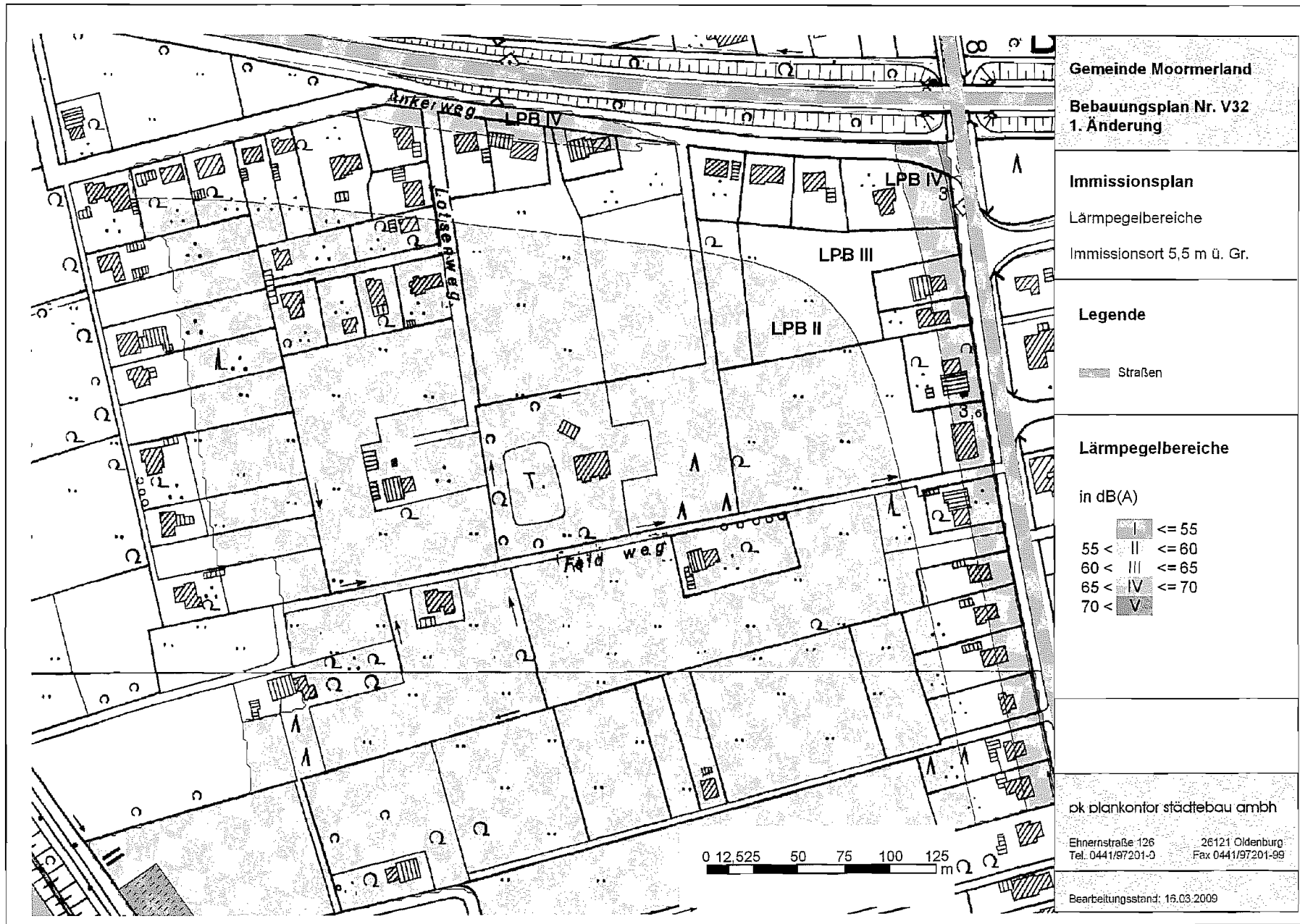


ABB. 9: ÜBERSICHTSPLAN ZU DEN KOMPENSATIONSFLÄCHEN

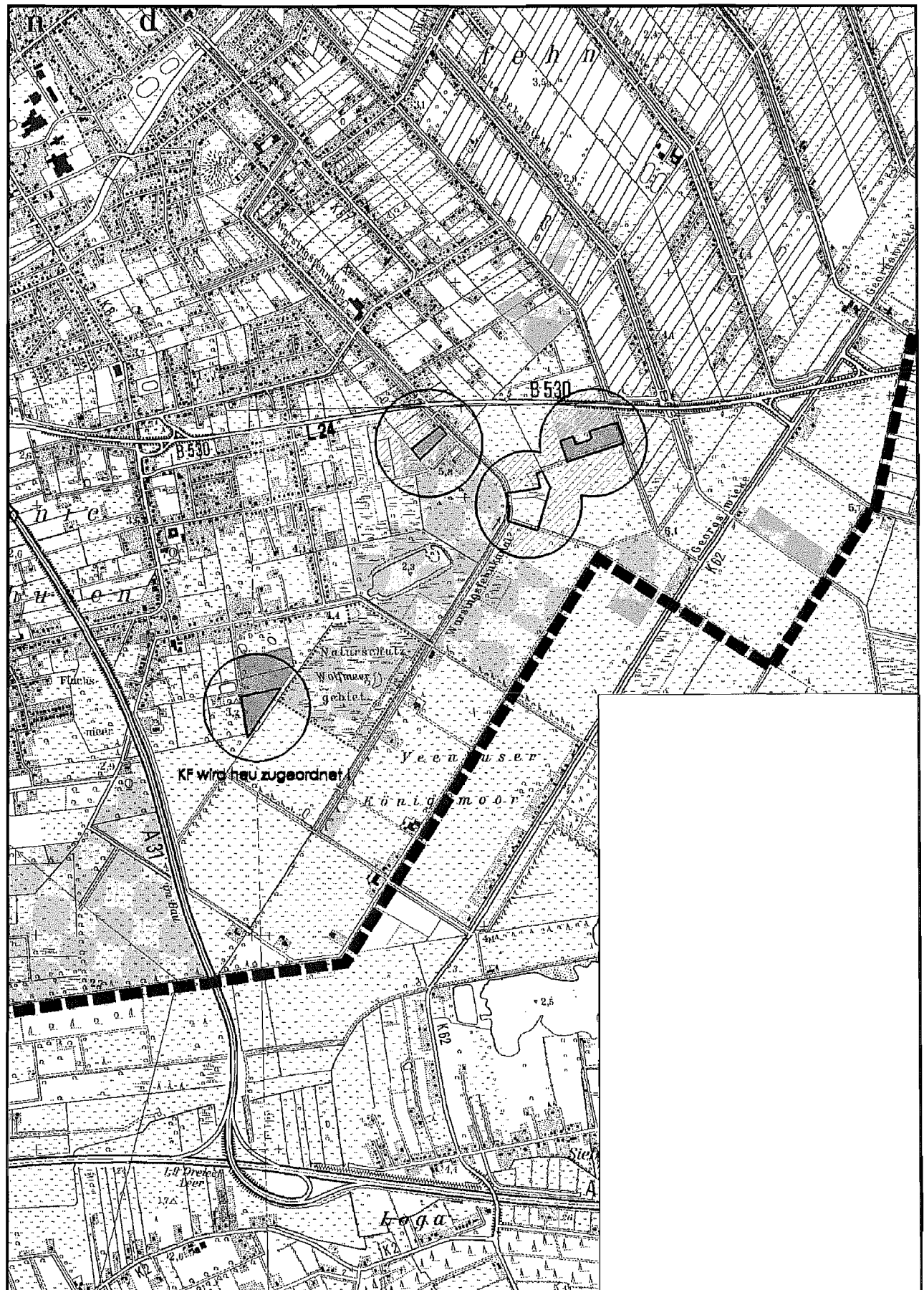


ABB. 10: KOMPENSATIONSFLÄCHE FLUR 14, FLURSTÜCK 36/17 = 32.104 M², GEMARKUNG WARSINGSFEHN
KOMPENSATIONSBEDARF AUS BEBAUUNGSPLAN V 32:17.814 M²

