



Gemeinde Moormerland

B E G R Ü N D U N G Z U M BEBAUUNGSPLAN NR. V 32 3. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG (§ 13A BAUGB)

ORTSCHAFT VEENHUSEN

AUFTRAGGEBER:

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: OLDENBURG, MÄRZ 2014

PLANVERFASSER:

plan
kontor städtebau

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

2. AUSFÜHRUNG

INHALTSÜBERSICHT

SEITE

A.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
B.	ÖRTLICHE SITUATION	2
C.	PLANUNGSVORGABEN	3
C.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	3
C.2	BEBAUUNGSPLANUNG	4
D.	INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	4
D.1	BAULICHE NUTZUNG	4
D.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
D.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
D.1.3	Bauweise	6
D.1.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	7
D.2	VERKEHR	7
D.3	IMMISSIONSSCHUTZ	8
D.3.1	Vorhandene Situation.....	8
D.3.2	Planerische Auswirkungen	12
D.4	NATUR UND LANDSCHAFT	13
D.4.1	Vorhandene Situation im Plangebiet	13
D.4.2	Planerische Auswirkungen der 3. Änderung.....	14
D.4.3	Artenschutz	14
E.	VER- UND ENTSORGUNG / SONSTIGE INFRASTRUKTUR.....	16
E.1	GRÜNFLÄCHEN	16
E.2	WASSERVERSORGUNG	16
E.3	ABWASSERBESEITIGUNG.....	16
E.4	NIEDERSCHLAGSWASSER	16
E.5	STROMVERSORGUNG.....	17
E.6	LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	17
E.7	ABFALLENTSORGUNG.....	17
F.	STÄDTEBAULICHE WERTE.....	17
G.	PLANVERFASSEN.....	18

ANHANG

ABB. 1:	ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 25 000	20
ABB. 2:	AUSSCHNITT AUS BEBAUUNGSPLAN NR. V 32 , (VERKLEINERT).....	21
ABB. 3:	AUSSCHNITT AUS DER 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. V 32, (VERKLEINERT).....	22
ABB. 4:	AUSSCHNITT AUS DER 2.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. V 32; (VERKLEINERT).....	23
ABB. 5:	VERKEHRSLÄRM BESTAND TAGS	24
ABB. 6:	VERKEHRSLÄRM BESTAND NACHTS.....	25
ABB. 7:	VERKEHRSLÄRM BESTAND LÄRMPEGELBEREICH	26

A. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In der Gemeinde Moormerland befand sich in der Ortschaft Veenhusen zwischen der Bundesautobahn A 31 im Westen und der Koloniestraße (K 8) im Osten ein Bereich, der gekennzeichnet war 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.

Die Umsetzung des seit dem 03.07.2006 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. V 32 erwies sich in Teilen als schwierig, da zahlreiche Grundstückseigentümer und mehrere Erschließungsträger beteiligt sind. Seinerzeit wurde ein durchgehendes Erschließungskonzept erarbeitet, welches aber nicht wie geplant umsetzbar war.

Für Teilbereiche wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans ein neues Erschließungskonzept entwickelt, welches die unterschiedlichen Ansprüche berücksichtigte. Diese 1. Änderung wurde im September 2009 als Satzung beschlossen. Da sich das ursprüngliche Erschließungskonzept auch in weiteren Bereichen zumindest in Details als nicht umsetzbar erwies, wurden im Rahmen der 2. Änderung einzelne Straßenverkehrsflächen reduziert bzw. verschoben. Darüber hinaus wurden südlich der Straße Feldweg Flächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die bislang als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt waren, die als Grünlandfläche bzw. Obstwiese genutzt wurden.

Nunmehr ist geplant auf dem nördlich des Feldweges gelegenen Grundstück Ankerweg Nr. 9 ein Altenwohn- und Pflegeheim als Einrichtung zur Tages- und Kurzzeitpflege zu errichten. Zudem soll die Erschließung der nördlich und südlich des Feldweges gelegenen Flächen weitestgehend über den zu einer Wohnstraße auszubauenden Feldweg in Verbindung mit mehreren Stichstraßen erfolgen.

Der Feldweg soll durchgehend bis zum Ankerweg als Wohnstraße verbleiben, wobei auf die am westlichen Ende des Feldweges ursprünglich im Rahmen der 3. Änderung geplanten Wendeanlage verzichtet werden soll, so dass die Verkehrsflächen in dem Bereich in dem Zuschnitt verbleiben, wie sie im Rahmen der 2. Änderung schon festgesetzt wurden. Um eine in den Sommermonaten durch den Badebetrieb zu erwartende erhöhte Verkehrsbelastung zu vermeiden oder zu minimieren, wäre die Anordnung einer zeitlich befristeten verkehrsbehördlichen Regelung zu prüfen. Denkbar wäre z.B. eine zeitlich befristete Einbahnstraßenregelung oder eine zu schaffende Wendemöglichkeit am Ende des asphaltierten Ankerweges (im nördlichen Eingangsbereich des Badesees) mit einer Teilung (durch Poller; Stichweg) des unasphaltierten Ankerweges.

Des Weiteren wird nunmehr, wie schon in der 1. Änderung festgesetzt und in der 2. Änderung durch einen Fuß- und Radweg ersetzt, eine durchgehende Straßenverkehrsfläche zwischen dem Feldweg und dem Lotsenweg festgesetzt.

Da die vorliegende Planung der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB dient, erfolgt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 32 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind.

a) §13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 BauGB

Bedingung:	Umfang der zulässigen Grundfläche < 20.000 m ² , ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 32:	Festgesetzte Grundfläche: bei einer GRZ von 0,4 im WA und 0,5 im Sondergebiet beträgt die zulässige Grundfläche ca. 19.286 m ² , andere Pläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Ergebnis:	Bedingung erfüllt, da der Umfang der zulässigen Grundfläche kleiner als 20.000 m ² ist.

b) §13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 4 BauGB

Bedingung:	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt. Folgende Vorhaben kommen bei dieser Planung nach der Anlage 1 UVPG in Betracht: Nr. 18.8 i.V.m. 18.7 Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen
Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 32:	Pflicht zur Allgemeinen Vorprüfung (Spalte 2) bei > 20.000 m ² Grundfläche UVP – Pflicht bei > 100.000 m ² Grundfläche Bei einer GRZ von 0,4 bzw. 0,5 beträgt die max. zulässige Grundfläche im Änderungsbereich ca. 19.286 m ² .
Ergebnis:	Somit ist eine Allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich und folglich besteht keine UVP-Pflicht.

c) §13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 5 BauGB

Bedingung:	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000-Gebiete)
Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 32:	Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Ergebnis:	Bedingung erfüllt

Da alle Bedingungen erfüllt sind, kann die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 32 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

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 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 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 32 umfasst ein Gebiet nördlich und südlich des Feldweges. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan ersichtlich.

Das Plangebiet ist durch noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, in der Regel alles Grünlandflächen, und einzelne verstreut liegende Wohngebäude, die über den Feldweg oder einzelne Privatwege erschlossen werden, geprägt.

Die Flächen nördlich des Änderungsbereichs sind einerseits gekennzeichnet durch die vorhandene Straßenrandbebauung entlang des Ankerweges und des davon abzweigenden Lotsenweges. 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.

Im Süden an den Änderungsbereich angrenzend hat sich in den letzten Jahren ein Neubaugebiet entwickelt, wobei die neu bebauten Flächen über die Christian-Boelsen-Straße und Heye-Groenhoff-Straße erschlossen werden. In diesen Bereichen hat sich eine Bebauung aus Einfamilien- und zahlreichen Doppelhäusern entwickelt.

Die Umgebung ist zudem 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, sowie auf der Nordseite, die ehemalige Bundesstraße B 530, heute Landesstraße L 24, die an der Anschlussstelle Veenhusen auf die Autobahn aufmündet. Als dritter Straßenzug ist die Koloniestraße im östlich des Änderungsbereichs zu nennen.

C. PLANUNGSVORGABEN

C.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 1999 der Gemeinde Moormerland stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes V 32 als Wohnbaufläche dar. Auch die umgebenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs soll nunmehr eine Fläche als Sonstiges Sondergebiet „Altenwohn- und Pflegeheim“ festgesetzt werden. Somit steht ein Teil der vorliegenden Planung im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moormerland.

Da die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans durch die verbesserte Bereitstellung von Wohnbau-land insbesondere der Innenentwicklung der Gemeinde Moormerland in der Ortschaft Veenhusen im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

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

C.2 BEBAUUNGSPLANUNG

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. Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. V 32 schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. V 30 an.

Im Rahmen der 1. wie auch der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 32 wurden größtenteils Bereiche überplant, die als WA₁ festgesetzt waren. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wurde auch im Rahmen der beiden Änderungen so beibehalten.

D. INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

D.1 BAULICHE NUTZUNG

D.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Bebauungsplan Nr. V 32 sowie auch in den Geltungsbereichen der 1. und 2. Änderung wurden die bereits bebauten wie auch die unbebauten Grundstücke bezüglich der Art der baulichen Nutzung als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

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 WA₁ umfasst alle rückwärtigen, westlich gelegenen Bereiche.

Diese Gliederung des Bereichs des Bebauungsplans Nr. V 32 in WA und WA₁ soll grundsätzlich auch im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 32 weiterhin beibehalten werden.

Im Bebauungsplan Nr. V 32 sind in dem Allgemeinen Wohngebiet entlang der Koloniestraße 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 bebauten Bereiche am Ankerweg und den sonstigen rückwärtigen Bereichen ein hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eingeschränktes Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebieten WA₁ sind die gem. § 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die nicht stören-

den Handwerksbetriebe nicht zulässig. In diesem Bereich soll sich soweit möglich ein ungestörtes Wohngebiet, ausgehend von den vorhandenen Ansätzen und dem südlich angrenzenden Wohngebiet, entwickeln.

SONSTIGES SONDERGEBIET

Nunmehr ist geplant auf dem nördlich des Feldweges gelegenen Grundstück Ankerweg Nr. 9 eine Pflegeeinrichtung zur Tages- und Kurzzeitpflege zu errichten. Da sich das geplante Gebiet hinsichtlich der Art der Nutzung wesentlich von den anderen Baugebietstypen gem. §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet, wird das Gebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenwohn- und Pflegeheim“ festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet „Altenwohn- und Pflegeheim“ soll der Unterbringung eines Altenwohn- und Pflegeheims für die Tages- und Kurzzeitpflege einschließlich zugehöriger Nutzungen dienen. In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) „Altenwohn- und Pflegeheim“ sind gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO insbesondere folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Errichtungen für die Tages- und Kurzzeitpflege
- Service-Einrichtungen, Büro-, Seminar- und Sozialräume
- Gemeinschaftseinrichtungen
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Stellplätze für den durch die Nutzungen verursachten Bedarf

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig, die im Sinne von § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete) das Wohnen nicht stören.

Die sonstigen in einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Vor diesem Hintergrund dient die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes der eindeutigen Absicherung des Planungszieles der Gemeinde für diesen Teil des Plangebietes. In dem Sonstigen Sondergebiet sind nur Stellplätze für den durch die Nutzungen verursachten Bedarf zulässig.

Weitergehende Festsetzungen sollen nicht getroffen werden, da insbesondere die bauliche Ausgestaltung des Gebäudes und der Außenanlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen ist.

D.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE WA UND WA 1

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet (WA₁) orientiert sich an dem vorhandenen Baubestand in den rückwärtigen Bereichen, dem südlich angrenzenden Bebauungsplan V 30 und den Festsetzungen, 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 der neuen Bebauung in die vorhandene Umgebung wird zusätzlich noch in Bereichen mit Altbau eine maximale Traufhöhe von 3,9 m und grundsätzlich im gesamten Geltungsbereich eine 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 WA₁ festgesetzt wird, stimmt die zulässige Grundfläche mit der zulässigen Geschossfläche überein.

Auch in den Allgemeinen Wohngebieten WA ist die GRZ auf 0,4 festgesetzt, aber abweichend zu WA₁ ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulässig und die Firsthöhe darf bis zu 12 m betragen. In diesen Bereichen ist zur Begrenzung der Geschossfläche ein GFZ von 0,6 festgesetzt, damit sich neue Bebauung hinsichtlich des Bauvolumens in die vorhandene Umgebung einfügt.

In allen Allgemeinen Wohngebieten 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.

In der vorliegenden 3. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie bisher im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. V 32 und den beiden nachfolgenden Änderungen beibehalten.

SONSTIGES SONDERGEBIET „ALTENWOHN- UND PFLEGEHEIM“

Das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet orientiert sich an den Entwürfen für das geplante Altenwohn- und Pflegeheim, das als Pflegeeinrichtung der Tages- und Kurzzeitpflege dienen soll.

Auf Grundlage der derzeitigen Planungen werden innerhalb des Sondergebietes eine Grundflächenzahl von 0,5 und die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe wird begrenzt, wobei die Firsthöhe auf 12,0 m festgesetzt wird.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen wie in § 19 Abs. 4 BauNVO vorgeben um bis zu 50 % überschritten werden. Dies ist erforderlich, da zur Erschließung der Pflegeeinrichtung ausreichend dimensionierte Stellplatzflächen wie auch Zufahrten notwendig werden.

D.1.3 BAUWEISE

Im Bebauungsplan Nr. V 32 wird für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) grundsätzlich 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.

Dagegen wird für die Allgemeinen Wohngebiete (WA₁) 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. Zusätzlich wird für die Allgemeinen Wohngebiete (WA₁) 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.

Auch in der vorliegenden 3. Änderung werden diese Festsetzungen in den Allgemeinen Wohngebieten beibehalten.

Auch im Sonstigen Sondergebiet „Altenwohn- und Pflegeheim“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Rahmen der abweichenden Bauweise (a₁) darf die Gebäudelänge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 be-

zeichneten Hausformen mehr als 50 m betragen. Dies ist erforderlich, da das geplante Altenwohn- und Pflegeheim als ein größerer Baukörper errichtet werden soll.

D.1.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Sondergebiet lässt einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zu, wobei sich die Festsetzung der Baugrenzen soweit möglich an den vorhandenen Bestand und den geplanten Straßenverkehrsflächen orientiert. Dies findet insbesondere seinen Ausdruck in den in der Regel 3 m breiten nicht überbaubaren Bereichen 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 Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze Garagen, offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStpIVO) und i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO, Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 60 (1) NBauO i. V. m. dem Anhang Nr. 1.1 bis 1.4 und Nr. 1.8 nicht zulässig sind. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze.

D.2 VERKEHR

Die Umsetzung des seit dem 03.07.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. V 32 erwies sich in der Vergangenheit in Teilen als schwierig, da zahlreiche Grundstückseigentümer und mehrere Erschließungsträger beteiligt waren. Seinerzeit wurde ein durchgehendes Erschließungskonzept erarbeitet, welches aber so nicht umsetzbar war.

Für Teilbereiche wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans ein neues Erschließungskonzept entwickelt, welches die unterschiedlichen Ansprüche berücksichtigte. Diese 1. Änderung wurde im September 2009 als Satzung beschlossen. Im Rahmen der 2. Änderung, welche seit Oktober 2012 rechtsverbindlich ist, wurde das Erschließungskonzept in Teilbereichen verändert und einzelne Straßenflächen wurden reduziert bzw. verschoben.

Wie schon im Rahmen der vorherigen Änderungen ist aufgrund der aktuellen und veränderten Ansprüche eine Abänderung der Erschließung erforderlich. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 32 soll die Möglichkeit zur Schaffung von zusätzlicher Wohnbebauung auf den vorhandenen Freiflächen nördlich und südlich des Feldweges gegeben werden, um hier die vorhandenen Baulandreserven innerhalb der Ortslage besser zu erschließen. Die Mehrzahl der Grundstücke können über die vorhandenen Straßen nicht optimal erschlossen werden, so dass weitere Erschließungsstraßen erforderlich sind.

Die neuen Wohnstraßen zur Erschließung der noch unbebauten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung gehen von den nur teilweise vorhandenen bzw. ausgebauten Verkehrsflächen des Feldweges und des Anker- und Lotsenweges aus. Insbesondere die Situation im Feldweg, der nur mit Schotter befestigt ist, erfordert den Ausbau zu einer Wohnstraße verbunden mit der Verbreiterung des Straßengrundstückes. Dies betrifft auch die Einmündungssituationen des Feldweges in die Koloniestraße (K 8), wo die Sichtverhältnisse beengt sind und ein Ausbau ebenfalls notwendig ist.

Nunmehr ist geplant auf dem nördlich des Feldweges gelegenen Grundstück Ankerweg Nr. 9 ein Altenwohn- und Pflegeheim als Einrichtung zur Tages- und Kurzzeitpflege zu errichten. Zudem soll die Erschließung der nördlich und südlich des Feldweges gelegenen Flächen weitestgehend über den zu einer Wohnstraße auszubauenden Feldweg in Verbindung mit mehreren Stichstraßen erfolgen.

Der Feldweg soll durchgehend bis zum Ankerweg als Wohnstraße verbleiben, wobei auf die am westlichen Ende des Feldweges ursprünglich im Rahmen der 3. Änderung geplanten Wendeanlage verzichtet werden soll, so dass die Verkehrsflächen in dem Bereich in dem Zuschnitt verbleiben, wie sie im Rahmen der 2. Änderung schon festgesetzt wurden. Um eine in den Sommermonaten durch den Badebetrieb zu erwartende erhöhte Verkehrsbelastung zu vermeiden oder zu minimieren, wird vorgeschlagen, eine zeitlich befristete verkehrsbehördliche Regelung anzuordnen. Denkbar wäre z.B. eine zeitlich befristete Einbahnstraßenregelung oder eine zu schaffende Wendemöglichkeit am Ende des asphaltierten Ankerweges (im nördlichen Eingangsbereich des Badesees) mit einer Teilung (durch Poller; Stichweg) des unasphaltierten Ankerweges.

Des Weiteren wird nunmehr, wie schon mal in der 1. Änderung festgesetzt und in der 2. Änderung durch einen Fuß- und Radweg ersetzt, eine durchgehende Straßenverkehrsfläche zwischen dem Feldweg und dem Lotsenweg festgesetzt, so dass eine gute verkehrliche Durchlässigkeit des Wohngebietes geschaffen wird.

Für eine durchgängige Fuß- und Radwegverbindung zur Johannes-de-Beer-Straße sorgt eine weitere Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg. Südlich des Feldweges wird weiterhin ebenfalls am Ende eines Stichweges eine Fuß- und Radverbindung zu der Heye-Groenhoff-Straße in Form einer festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt, so dass die Durchlässigkeit im gesamten Baugebiet gewährleistet ist.

Alle neuen Straßengrundstücke verfügen über eine Breite zwischen 6,0 und 8,0 m, so dass bei der Ausbauplanung ausreichende Spielräume für die Straßengestaltung bestehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. 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.

Zur Sicherstellung einer geordneten Müllabfuhr und zur Reduzierung möglicher Behinderungen für den Straßenverkehr werden im Bereich der Straßenverkehrsflächen dezentral Müllsammelplätze vorgesehen, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet sind.

D.3 IMMISSIONSSCHUTZ

D.3.1 VORHANDENE SITUATION

Durch die Lage des Planungsgebietes in der Nähe einiger stark befahrener Straßen sind vorrangig die Belastungen durch den Verkehrslärm zu prüfen. Sonstige Emissionsquellen wie landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung oder Gewerbebetriebe mit relevanten Emissionen sind nicht im Geltungsbereich oder der Umgebung vorhanden.

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 betrach-

ten. 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 Lärmschutzwand 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 im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans 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.

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

Grundlage waren die 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. Durch die Verkehrszählungen 2010 wurden die in die Berechnungen eingestellten Verkehrsmengen weitestgehend bestätigt.

Der zu erwartende Zuwachs des Verkehrsaufkommens auf den Straßen ist somit in den Berechnungen zur Bewertung der zukünftigen Situation berücksichtigt. Für die weitere Zukunft ist u.a. aufgrund der demographischen Entwicklung wie in anderen Regionen von Niedersachsen auch von einem stagnierenden Verkehrsaufkommen auf hohem Niveau auszugehen.

Weitere Änderungen im Verkehrsnetz oder Veränderungen von Verkehrsführungen, die eine erhebliche Steigerung des Verkehrsaufkommens auf einer der Straßen nach sich ziehen würden, waren nicht zu erwarten. Bezüglich der Straßenbelages und Steigungen wurden 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.

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 im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans aktualisierten schalltechnischen Berechnungen liefern im Ergebnis Beurteilungspegel tags wie nachts für das gesamte Plangebiet (siehe Anlagen).

Zur Beurteilung der Ergebnisse ist im Rahmen der Bauleitplanung 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 Bebauungsplan Nr. V32 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) 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 Rahmen des Verfahrens zur der 2. Änderung des Bebauungsplans wurden durch den Geschäftsbereich Oldenburg der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV-OL) neue Verkehrsdaten und somit neue Prognosewerte zur Verfügung gestellt und der Planung zugrund gelegt. Gemäß dem Bearbeitungsstand des Verkehrsmodells Niedersachsen wurden für den betroffenen Streckenabschnitt der A 31 folgende Prognosedaten 2025 verwendet:

Aktualisierte Verkehrsdaten der A 31 für die schalltechnischen Berechnungen Prognose 2025			
Straßen	DTV	P _N	P _T
	Kfz/24h	%	%
A 31	29.8065	11,6	8,5

Beim Abgleich der alten mit den neuen Daten zum Verkehrsaufkommen und der anschließenden schalltechnischen Berechnungen konnte festgestellt, dass die Emissionspegel der Bundesautobahn auf Grundlage der neuen Verkehrsprognose tags wie auch nachts geringer ausfallen als die Emissionspegel, die auf Grundlage der alten Prognosedaten berechnet wurden.

Dies hat seine Ursache in den deutlich niedrigeren Werten bezüglich der maßgeblichen Lkw-Anteile, so dass der Pegelanstieg aufgrund der Zunahme der durchschnittlichen Verkehrsstärke mehr als ausgeglichen wird. Während der Tagespegel um ca. 0,1 dB(A) sinkt, nimmt der Nachtwert sogar um ca. 2,2 dB(A) ab.

Schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 32 konnte mittels der schalltechnischen Berechnungen nachgewiesen werden, dass die Bereiche in der Nähe der A 31 durch die vorhandenen Lärmschutzein-

richtungen 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.

Nunmehr kann ergänzend hinzugefügt werden, dass es trotz der zu erwartenden Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der A 31 zu keiner Verschlechterung der Immissionssituation am Tage und zu einer leichten Reduzierung in Nacht im Vergleich zu der alten Prognose kommt. Eine Änderung der Planung ist somit nicht erforderlich.

Im Fall des Bebauungsplanes Nr. V 32 waren die Bereiche mit den wesentlichen Überschreitungen der Orientierungswerte schon 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 Immissionsschutzes von der Gemeinde in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes eingestellt. Dabei waren sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles Veenhusen zu berücksichtigen. Die Gemeinde hatte sich deshalb zu vergegenwärtigen, dass jede Nutzung im Nahbereich der Landesstraße und der Kreisstraße erheblich durch den Straßenverkehrslärm beeinträchtigt wird. Dies gilt naturgemäß besonders für die störempfindliche Wohnnutzung und ist umso gravierender, je näher diese an die geplante Straße heranrückt.

Andererseits hatte aber die Gemeinde auch dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung in der Gemeinde und insbesondere in Veenhusen in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, nicht zuletzt auch um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken. 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 Entwicklung 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 zulässig 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 absolute Unzumutbarkeit vor, wenn die Außenpegel deutlich über 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts überschreiten.

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.

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 den 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.

D.3.2 PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine grundsätzliche Änderungen bei der Abgrenzung der Allgemeinen Wohngebiete und somit auch kein weiteres Heranrücken der überbaubaren Grundstücksflächen an Lärmquellen als bislang schon. Durch die Einbeziehung der neuen Prognosewer-

te für 2025 wird auch der weitere Zuwachs beim Verkehrsaufkommen u.a. bei der Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Da innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Altenwohn- und Pflegeheim“ nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, die im Sinne von § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete) das Wohnen nicht stören, ergibt sich auch im diesem Teilbereich des Plangebietes keine immissionsschutzrechtlich relevante Veränderung der Situation, da dort bislang schon ein Allgemeines Wohngebiet geplant war.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnbebauung werden keinen Umfang erreichen, der über das für ein Wohngebiet übliche und verträgliche Maß hinausgeht. So ist mit einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrsdichte nicht zu rechnen. Dies ist insbesondere deshalb der Fall, da in dem geplanten Altenwohn- und Pflegeheim pflegebedürftige Menschen wohnen werden, die selbst nicht mehr am motorisierten Straßenverkehr teilnehmen können. Auch der zu erwartende Personal- und Besucherverkehr wird sich auf den Tageszeitraum beschränken, so dass Beeinträchtigungen innerhalb des Nachtzeitraums ab 22 Uhr nicht zu erwarten sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 32 keine Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten ist.

D.4 NATUR UND LANDSCHAFT

D.4.1 VORHANDENE SITUATION IM PLANGEBIET

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. V 32 ist gekennzeichnet durch die vorhandene Straßenrandbebauung entlang des Ankerweges im Norden und des davon abzweigenden Lotsenweges. 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.

Im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. V 32 hat sich angrenzend an den Mittelweg in den letzten Jahren ein Neubaugebiet entwickelt, wobei die neu bebauten Flächen über die Christian-Boelsen-Straße erschlossen werden. In diesen Bereichen hat sich eine Bebauung aus Einfamilien- und zahlreichen Doppelhäusern entwickelt. Des Weiteren entstehen derzeit im nördlichen Teil an der Johannes-de-Beer-Straße und der Wilhelm-Diersmann-Straße neue Wohngebäude.

In dem vorliegenden Änderungsbereich befinden sich noch 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.

Das Gebiet wird auch 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. Insbesondere die markanten Eichen dieser Baumhecke wurden als zu erhalten festgesetzt.

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 Lan-

desstraße gestört wird. Der in der Vergangenheit vorhandene Zugang zur offenen Landschaft wurde durch den Bau der A 31 abgeschnitten. Im Westen stellt nunmehr 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.

D.4.2 PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN DER 3. ÄNDERUNG

Im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 32 ergeben sich im wesentlichen durch die Erhöhung der Grundflächenzahl im Bereich des Sonstigen Sondergebietes und durch den Wegfall der ursprünglich als zu erhalten festgesetzten Bäume auf der Nordseite des Feldweges Eingriffe in den Naturhaushalt. Bezogen auf diese Baumreihe ist festzustellen, dass die Qualitäten der vorhandenen Bestände nördlich des Feldweges (Birken, Eichen, Pappeln, Haselnuss u.a.) nicht mit der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Eichenreihe vergleichbar sind. Des Weiteren ist eine Erhaltung der Gehölze im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau des Feldweges zu einer Wohnstraße mit den notwendigen Nebenanlagen und der geplanten Erschließung des Sondergebietes über mehrere Zufahrten nicht durchgängig möglich. In der Konsequenz sollen die dort vorhandenen Bäume zwar soweit möglich erhalten werden, aber nicht mehr als zu erhalten festgesetzt werden.

Im Zusammenhang mit dem Straßenausbau werden aller Voraussicht nach auch neue Straßenbäume gepflanzt werden. Darüber hinaus werden auch in Verbindung mit der Errichtung des Altenwohn- und Pflegeheims Anpflanzungen zur Gestaltung und Eingrünung der baulichen Anlagen erfolgen.

Die nunmehr im Rahmen der Errichtung des Altenwohn- und Pflegeheims geplante Beseitigung des Zierteiches auf dem Grundstück Ankerweg 9 wurde schon bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V 32 berücksichtigt und in die Eingriffsbilanzierung mit eingestellt.

Weitere zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgen nicht, da ansonsten im wesentlichen nur die geplanten Verkehrsflächen verlegt und in Teilen sogar in geringerer Breite dimensioniert werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die 3. Änderung des Bebauungsplans keine für das Orts- und Landschaftsbild wertvollen oder geschützten Bereiche von Natur und Landschaft betroffen sind.

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

Da die gesamte zulässige Grundfläche im vorliegenden Fall ca. 19.286 m² beträgt, sind somit eine Eingriffsbilanzierung und daraus gegebenenfalls abzuleitende notwendige Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

D.4.3 ARTENSCHUTZ

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

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

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

Ziel der 3. Änderung ist die differenzierte Regelung der baulichen Nutzbarkeit des Plangebietes. Die Anpassung an die geplante Bebauung steht im Vordergrund. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet bleibt weitestgehend erhalten, nur eine Teilfläche wird für die Errichtung eines Altenwohn- und Pflegeheims als Sondergebiet festgesetzt. Im Ergebnis sind durch die Planung keine Verschlechterungen oder wesentliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten.

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

Da zum derzeitigen Zeitpunkt der Umfang der zu beseitigenden Bäume und deren Qualitäten nicht eindeutig bestimmbar ist, sollte eine artenschutzrechtliche Beurteilung erst zum gegebenen Zeitpunkt erfolgen, um Verstöße gegen den im Bundesnaturschutzgesetz in Übereinstimmung mit den einschlägigen EU Vorschriften verankerten Artenschutz zu vermeiden. Hierzu erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in die 3. Änderung des Bebauungsplans.

"Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die Entfernung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (entlang des Feldweges) sind zum Schutz der Avifauna und potentiell vorhandener Fledermausquartiere nur möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fallende Altbäume vorher gutachterlich untersucht werden."

Da das Vorhandensein von Vorkommen an geschützten Amphibienarten in der vorhandenen Teichanlage nicht auszuschließen ist, sollte die geplante Beseitigung der Teichanlage außerhalb der Wasserlebensphase (Laichzeit und Phase der Entwicklung der Larven) stattfinden, um eine Tötung von Individuen zu vermeiden. Neben den Monaten Oktober bis Januar kann das auch jeder Zeitpunkt sein, zu dem das Gewässer trockengefallen ist. Auch hierzu erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in die 3. Änderung des Bebauungsplans.

"Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Verfüllung der Teichanlage zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass die Verfüllung der Teichanlage (Flurstück 132/9) außerhalb der Wasserlebensphase von Amphibien stattfindet. Eine Verfüllung ist daher nur in den Monaten Oktober bis Januar zulässig oder wenn das Gewässer trockengefallen ist."

E. VER- UND ENTSORGUNG / SONSTIGE INFRASTRUKTUR

E.1 GRÜNFLÄCHEN

Durch die Neuausweisung von Bauflächen östlich der Koloniestraße 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. Mit dem neuen Bolzplatz südwestlich des Feldweges wurden letztendlich im ausreichenden Umfang Flächen für Sport- und Spiel für Kinder zur Verfügung gestellt.

Da durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans kein Zusatzbedarf an Spielflächen entsteht, kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass den Bedürfnissen der Kinder zum gemeinsamen Spielen auf öffentlichen Flächen ausreichend Rechnung getragen wird.

E.2 WASSERVERSORGUNG

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

Um die Nutzungsmöglichkeiten der nördlich an den Feldweg angrenzenden Grundstücke nicht übermäßig einzuschränken, wird dem WMU empfohlen, die vorhandene Leitung nördlich des Feldweges in die Verkehrsfläche zu verlegen. Durch die Vielzahl der neu entstehenden Grundstücke ist eine Verlegung sinnvoll und wirtschaftlich zu vertreten.

E.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Das Gebiet wird im Trennsystem über die gemeindliche Kläranlage entsorgt. Die bereits bebauten Grundstücke sind voll angeschlossen. Das Allgemeine Wohngebiet wie auch das Sonstige Sondergebiet ist zur alsbaldigen Erschließung geplant. Hierzu wird für die neu geschaffenen Bauplätze die Schmutzwasserkanalisation erweitert. Sämtliche Häuser sind an diese Kanalisation anzuschließen und alle Abwässer an die zentrale vollbiologische Kläranlage abzuführen, die über eine ausreichende Kapazität verfügt. Kleinkläranlagen werden nicht zugelassen.

E.4 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 Gruppen 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) wurde ein neues Regenrückhaltebecken im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. V 32 angelegt. Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich hier keine relevanten Änderungen.

E.5 STROMVERSORGUNG

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

E.6 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

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

E.7 ABFALLENTSORGUNG

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

F. STÄDTEBAULICHE WERTE

FLÄCHENBILANZ in m² (digital ermittelt)						
Nutzungsart	vorh. Nutzung		gepl. Nutzung		Gesamt	
	m²	%	m²	%	m²	%
Allg. Wohngebiet (WA, GRZ 0,4)			39.977	73,04	39.977	73,04
Sonstiges Sondergebiet (SO, GRZ 0,5)			6.591	12,04	6.591	12,04
Verkehrsfläche			7.478	13,66	7.478	13,66
davon:						
Fuß- u. Radwege			221	5,96		
Grünflächen			690	1,26	690	1,26
davon:						
Spielplatz.			690	100,00		
Σ			54.736	100,00	54.736	100,00

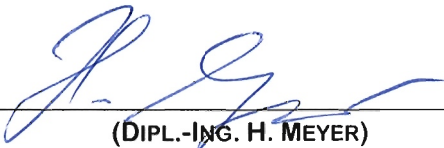
G. PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 32 erfolgte im Auftrage der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro:

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

OLDENBURG, DEN

03. MÄRZ 2014


(DIPL.-ING. H. MEYER)

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

MOORMERLAND,

02. APRIL 2014



BÜRGERMEISTER



ANHANG

ABB. 1:	ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 25 000	20
ABB. 2:	AUSSCHNITT AUS BEBAUUNGSPLAN NR. V 32 , (VERKLEINERT).....	21
ABB. 3:	AUSSCHNITT AUS DER 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. V 32, (VERKLEINERT)	22
ABB. 4:	AUSSCHNITT AUS DER 2.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. V 32; (VERKLEINERT).....	23
ABB. 5:	VERKEHRSLÄRM BESTAND TAGS	24
ABB. 6:	VERKEHRSLÄRM BESTAND NACHTS.....	25
ABB. 7:	VERKEHRSLÄRM BESTAND LÄRMPEGELBEREICH	26

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

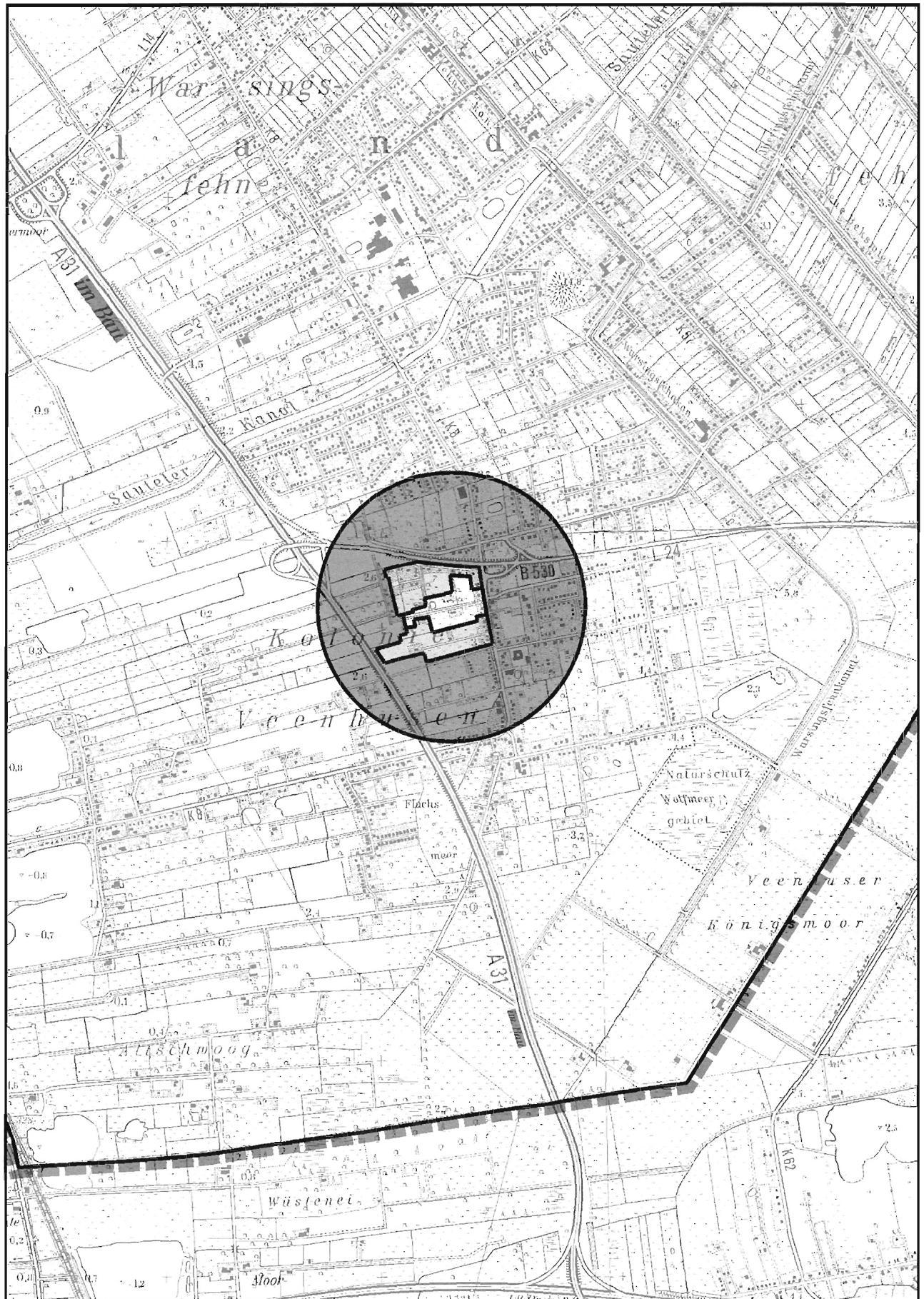


ABB. 2: AUSSCHNITT AUS BEBAUUNGSPLAN NR. V 32, (VERKLEINERT)

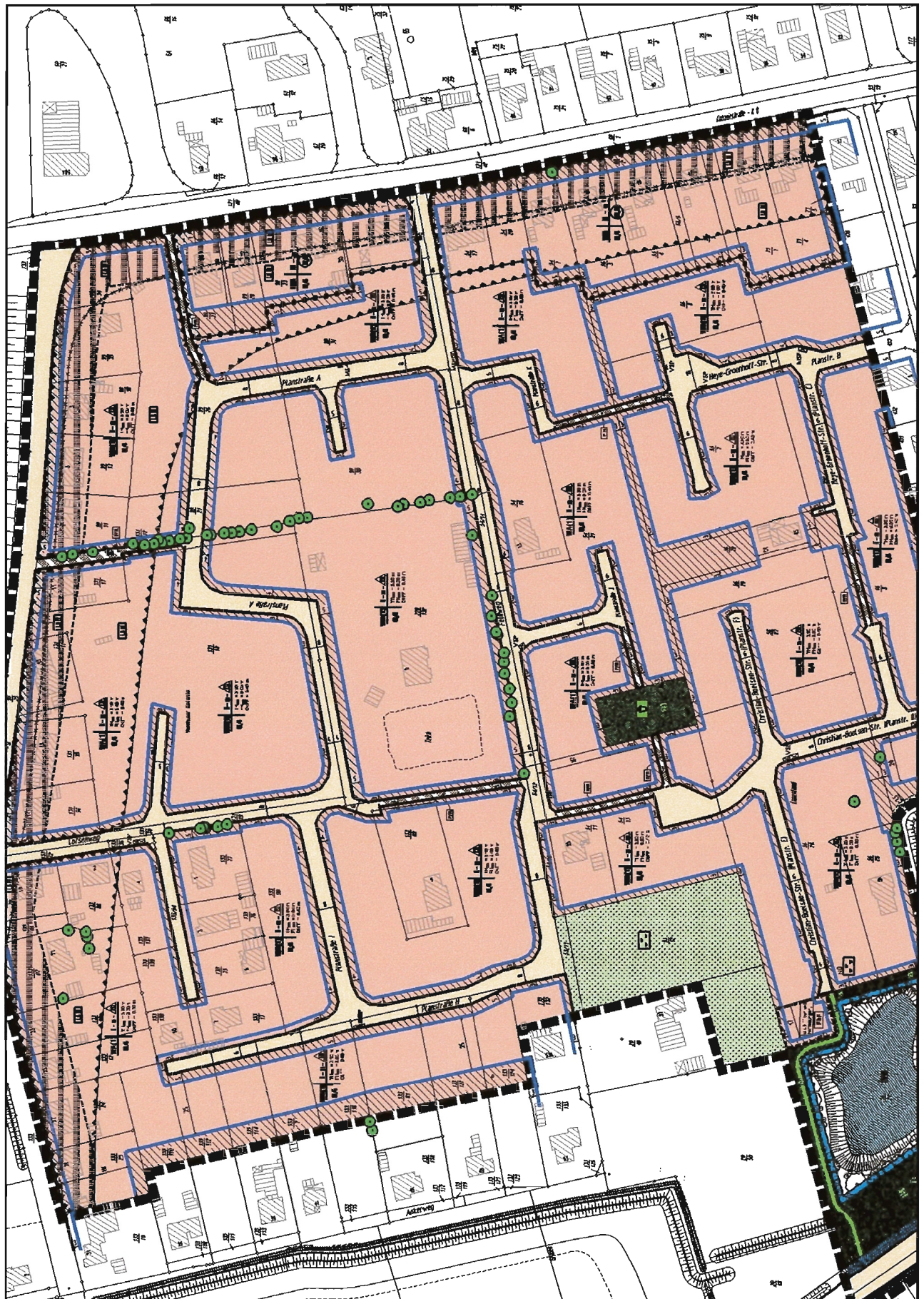


ABB. 3: AUSSCHNITT AUS DER 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. V 32, (VERKLEINERT)

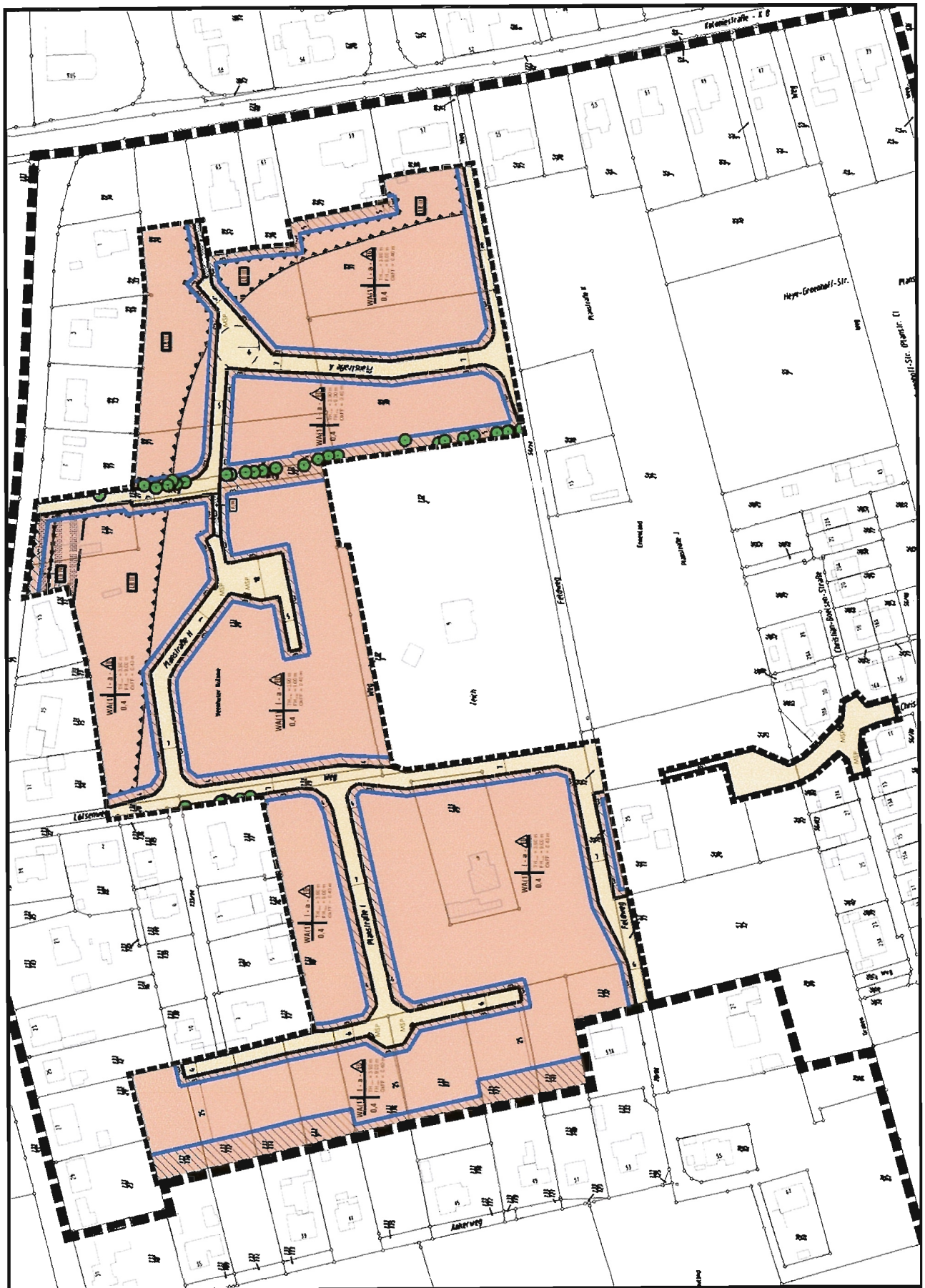


ABB. 4: AUSSCHNITT AUS DER 2.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. V 32; (VERKLEINERT)

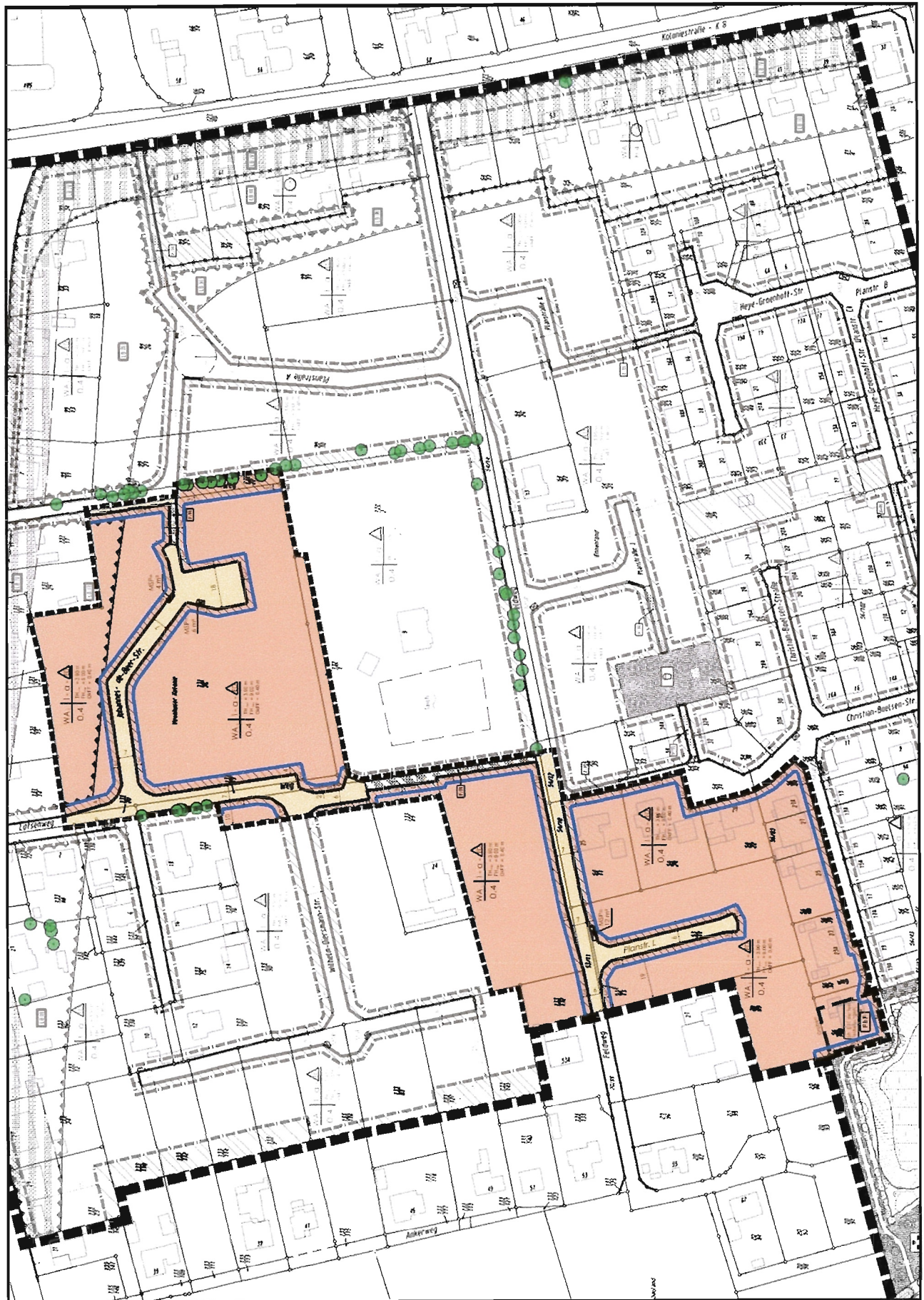


ABB. 5: VERKEHRSLÄRM BESTAND TAGS



ABB. 6: VERKEHRSLÄRM BESTAND NACHTS

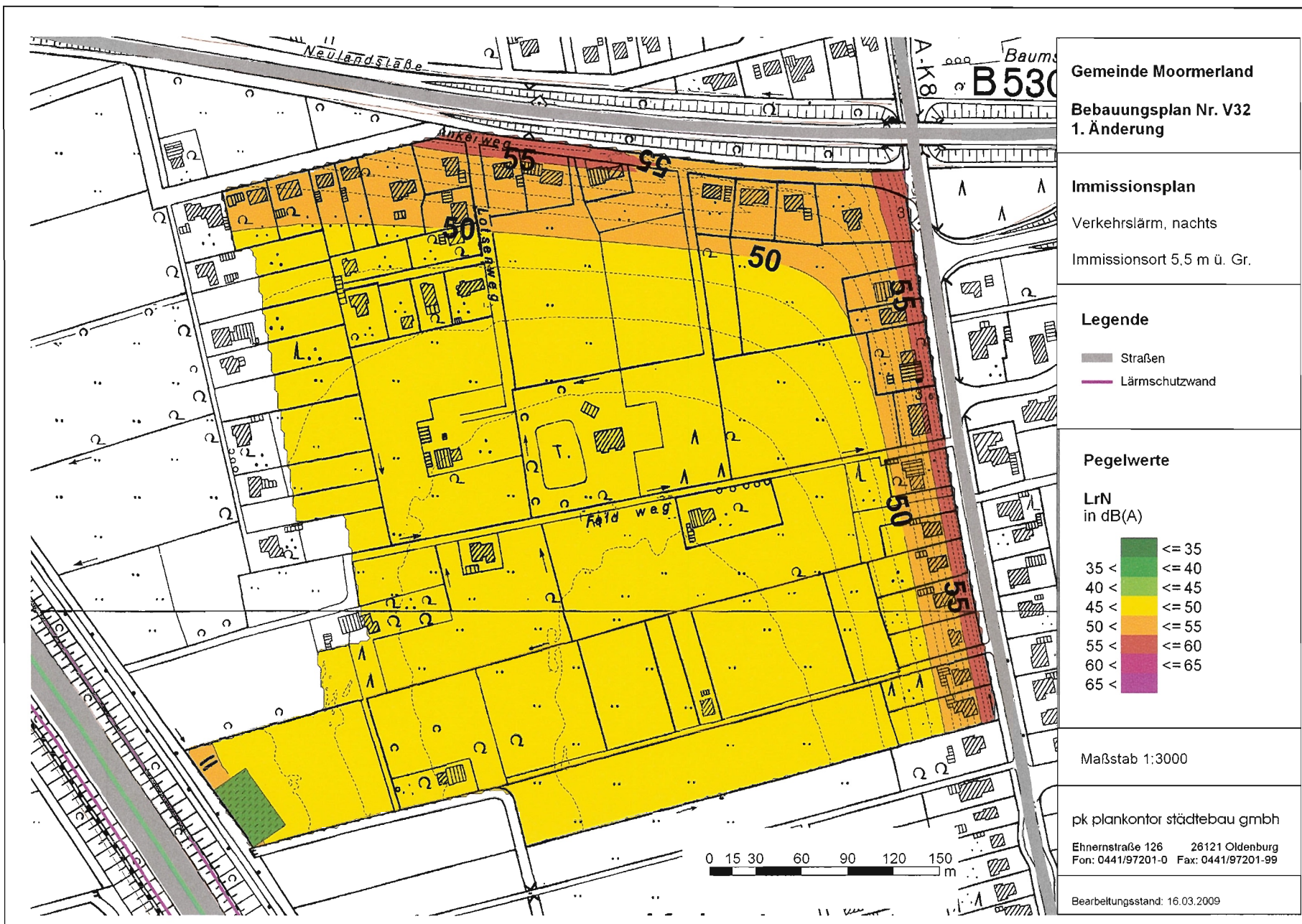


ABB. 7: VERKEHRSLÄRM BESTAND LÄRMPEGELBEREICH

