

Gemeinde Moormerland

B E G R Ü N D U N G Z U M BEBAUUNGSPLAN NR. V 32 4. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG (§ 13 BAUGB)

ORTSCHAFT VEENHUSEN

AUFTRAGGEBER:

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: OLDENBURG, JANUAR 2016

PLANVERFASSER:

plan
kontor städtebau

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

INHALTSÜBERSICHT

SEITE

A.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
B.	VERFAHREN	1
C.	ÖRTLICHE SITUATION	2
D.	PLANUNGSVORGABEN	3
D.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	3
D.2	BEBAUUNGSPLANUNG	3
E.	INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	4
E.1	BAULICHE NUTZUNG	4
E.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
E.1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
E.1.3	Bauweise und Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
E.1.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
E.2	VERKEHR	7
E.3	IMMISSIONSSCHUTZ	7
E.3.1	Vorhandene Situation	7
E.3.2	Planerische Auswirkungen	9
E.4	NATUR UND LANDSCHAFT	9
E.4.1	Vorhandene Situation im Plangebiet	9
E.4.2	Planerische Auswirkungen der 4. Änderung	10
E.4.3	Artenschutz	11
F.	VER- UND ENTSORGUNG / SONSTIGE INFRASTRUKTUR	12
F.1	WASSERVERSORGUNG	12
F.2	ABWASSERBESEITIGUNG	12
F.3	NIEDERSCHLAGSWASSER	12
F.4	STROMVERSORGUNG	13
F.5	LÖSCHWASSERVERSORGUNG	13
F.6	ABFALLENTSORGUNG	13
F.7	ALTLASTEN	13
G.	STÄDTEBAULICHE WERTE	14
H.	PLANVERFASSER	15

ANHANG

ABB. 1:	ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 25 000	17
ABB. 2:	AUSSCHNITT AUS BEBAUUNGSPLAN NR. V 32, (VERKLEINERT).....	18
ABB. 3:	AUSSCHNITT AUS DER 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. V 32, (VERKLEINERT).....	19
ABB. 4:	AUSSCHNITT AUS DER 2.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. V 32; (VERKLEINERT).....	20
ABB. 5:	AUSSCHNITT AUS DER 3.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. V 32; (VERKLEINERT).....	21
ABB. 6:	VERKEHRSLÄRM BESTAND TAGS	22
ABB. 7:	VERKEHRSLÄRM BESTAND NACHTS	23
ABB. 8:	VERKEHRSLÄRM BESTAND LÄRMPEGELBEREICH	24

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 (Kreisstraße K 8) im Osten ein Bereich, der durch eine Straßenrandbebauung entlang der vorhandenen Straßen, sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen und einzelnen verstreut liegenden Wohngebäuden im rückwärtigen Bereich gekennzeichnet war. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V 32 wurde die Möglichkeit geschaffen, die vorhandenen freien Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen, um die hier noch vorhandenen Baulandreserven innerhalb der Ortslage zu nutzen. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich dreimal geändert.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes verfolgte u.a. das Ziel, die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines geplanten Altenwohn- und Pflegeheims als Einrichtung zur Tages- und Kurzzeitpflege auf dem nördlich des Feldweges gelegenen Grundstück Ankerweg Nr. 9 durch Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes zu schaffen. Zwischenzeitlich ist der Investor von dem Vorhaben des geplanten Altenwohn- und Pflegeheim als Einrichtung zur Tages- und Kurzzeitpflege abgerückt. Daher soll der bisher als Sondergebiet festgesetzte Bereich der Wohnbebauung in der Form eines Allgemeinen Wohngebietes zurückgeführt werden, wie dies bis zur 3. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen war.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bisher festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nur um bis zu 25 % überschritten werden darf. Durch die Änderung soll zukünftig im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Koloniestraße eine Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % möglich sein.

Darüber hinaus soll durch die vorliegende Änderung eine zweigeschossige Bebauung zwischen den Planstraßen O bzw. N und der Koloniestraße ermöglicht werden. Hierzu wird der Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA an dieser Stelle in Richtung Westen erweitert.

B. VERFAHREN

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 32 wird im Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt. Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Durch die vorliegende Änderung wird lediglich das ehemalige Planungsziel, das Plangebiet der Wohnnutzung zuzuführen, wieder aufgegriffen, da die Pflegeeinrichtung für die der Plan zuvor angepasst werden musste nicht verwirklicht wurde.

Die weiteren Bedingungen zur Durchführung des Verfahrens werden in § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB genannt:

zu erfüllende Bedingung gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt 4. Änderung Bebauungsplan Nr. V 32	Festsetzung von Wohngebieten begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.
Bedingung erfüllt	ja

zu erfüllende Bedingung gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete)
Inhalt 4. Änderung Bebauungsplan Nr. V 32	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Bedingung erfüllt	ja

Da alle Bedingungen erfüllt sind, kann die 4. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

C. ÖRTLICHE SITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 32 wird auf der östlichen Seite durch die Koloniestraße (Kreisstraße 8) begrenzt, 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 24.

Der Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst zwei Teilbereiche. Es handelt sich dabei zum einen um ein Gebiet östlich des Lotsenweges und zum anderen um Bereiche entlang westlich der Koloniestraße. Die genaue Abgrenzung der Änderungsteilbereiche ist aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan ersichtlich.

Der Änderungsteilbereich, welcher westlich an die Koloniestraße anschließt, ist gekennzeichnet durch die vorhandene Straßenrandbebauung entlang der Koloniestraße. Nahezu alle Grundstücke entlang der Kreisstraße und der übrigen Straßen innerhalb des Bebauungsplangebietes dienen der Wohnnutzung. Die vorhandenen Gebäude entlang der Koloniestraße entstammen zum Großteil der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Die Bebauung erfolgte weitestgehend in eingeschossiger Bauweise, wobei die Grundstücke teilweise recht großzügig geschnitten sind.

Der Änderungsteilbereich am Lotsenweg war bis vor einer Weile durch ein Wohngebäude aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhundert mit den umliegenden Gartenflächen geprägt. Im westlichen Bereich des Grundstückes befand sich ein Teich, dessen Ufer gemauert waren und welcher von einem üppigen Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern umgeben war. Zwischenzeitlich wurde das Haus abgerissen, der Teich verfüllt und ein Teil der Bäume und Sträucher entfernt, um den Bereich für eine Bebauung vorzubereiten.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hat sich in den letzten Jahren ein Neubaugebiet entwickelt, wobei die neu bebauten Flächen über den Ankerweg und die Lotsenstraße erschlossen werden. In diesen Bereichen hat sich eine Bebauung aus Einfamilien- und zahlreichen Doppelhäusern entwickelt. Zwischen den beiden Änderungsteilbereichen erfolgt z. Z. die Bebauung der bisherigen Grünlandflächen. Südlich des Feldweges schließt ebenfalls ein aktuell in Bebauung befindliches Gebiet einer vormals genutzten landwirtschaftliche Fläche an den Änderungsbereich an. Südlich dieser bisher baulich nicht genutzten Fläche liegt ein Neubaugebiet, welches über die Christian-Boelsen-Straße sowie die Heye-Groenhoff-Straße erschlossen wird. Ebenso wie im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes hat sich in diesen Bereichen eine Bebauung aus Einfamilien- und zahlreichen Doppelhäusern entwickelt. Westlich des Änderungsbereiches am Lotsenweg befindet sich ein Wohngebäude mit angegliedertem privatem Reitplatz, umgeben von Grünlandflächen. Östlich der Koloniestraße befindet sich ebenfalls vorwiegend Wohnbebauung, die überwiegend aus der 2. Hälfte des letzten Jahrhunderts stammt.

D. PLANUNGSVORGABEN

D.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland aus dem Jahr 1999 stellt die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes V 32 als Wohnbaufläche dar. Auch die umgebenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes sollte im Rahmen der 3. Änderung eine Fläche als Sonstiges Sondergebiet „Altenwohn- und Pflegeheim“ festgesetzt werden. Dies stand im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Moormerland, so dass die Festsetzung nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden konnte. Der Flächennutzungsplan hätte somit gem. § 13a Abs. 2 Nr.2 im Rahmen der Berichtigung angepasst werden müssen. Da die Gemeinde jedoch kurz nach dem Beschluss der 3. Änderung wieder von den Festsetzungen des Sondergebietes abrückte und die erneute Änderung des Plangebietes zurück in ein Allgemeines Wohngebiet beschloss, wurde die Berichtigung nicht durchgeführt.

Damit ist die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

D.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Der seit dem 03.07.2006 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. V 32 setzt für die umliegende Wohnbebauung an den vorhandenen Straßen wie auch für die noch unbebauten Flächen großflächig Allgemeine Wohngebiete fest. 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. 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, da 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 noch eingeschränkteres Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebieten WA₁ sind die gem. § 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

Im Rahmen der 1. wie auch der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 32 wurden größtenteils Änderungen im Zusammenhang mit der Erschließung vorgenommen und Bereiche überplant, die als WA₁ festgesetzt waren. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wurde auch im Rahmen der beiden Änderungen beibehalten. Der Bebauungsplan Nr. V 32 setzt im Plangebiet seit der 3. Änderung des Bebauungsplanes ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“ fest. Zuvor war das Gebiet, wie auch die Umgebung des Änderungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet WA₁ festgesetzt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) entlang der Koloniestraße ist eine höchstens zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Zusätzlich wird im Bereich des Kreuzungsbereiches mit dem Feldweg die Firsthöhe der Gebäude auf höchstens 12 m beschränkt und eine Begrenzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens auf 0,4 m festgesetzt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA₁) wird eine höchstens eingeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Zudem wird hier die Höhe der Gebäude auf höchstens 9,0 m beschränkt und eine Begrenzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens auf 0,4 m festgesetzt.

Im dem bisher als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenwohn- und Pflegeheim“ ist eine höchstens zweigeschossige Bebauung mit einer abweichenden Bebauung festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise darf die Gebäudelänge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen. In dem Sondergebiet gilt eine GRZ von 0,5. Zudem sind eine Firsthöhe von maximal 12 m und eine Begrenzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens auf 0,4 m festgesetzt.

Im Kompletten Bebauungsplangebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25% überschritten werden. Außerdem sind innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig und je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

E. INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

E.1 BAULICHE NUTZUNG

E.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Bebauungsplan Nr. V 32 sowie auch in den Änderungsbereichen der 1. und 2. Änderung wurden die Änderungsteilbereiche bezüglich der Art der baulichen Nutzung als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Im Rahmen der 3. Änderung wurde der Teilbereich östlich des Lotsenweges in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenwohn- und Pflegeheim“ geändert. Aufgrund der Umorientierung des Investors ist ein Alten- Pflegeheim an dieser Stelle nicht mehr vorgesehen, daher soll in diesem Bereich zu der ursprünglichen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes zurückgekehrt werden.

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Erschließungsmöglichkeiten und der differenzierten Schutzbedürftigkeit, sieht der Bebauungsplan Nr. V 32 bisher die Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes nach der Art der baulichen Nutzung in zwei Teilbereiche (WA und WA₁) vor.

Der Bereich WA umfasst die Flächen an der Koloniestraße und der Bereich mit der Festsetzung WA₁ umfasst alle rückwärtigen, westlich gelegenen Bereiche. Im Bebauungsplan Nr. V 32 sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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 ist 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 (WA₁) festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebieten WA₁ 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. Dies gilt ebenfalls für das, durch die Änderung neu eingeführte Allgemeine Wohngebiet WA₂, welches sich lediglich in der Festsetzung der Bauweise vom WA₁ unterscheidet.

Diese Gliederung des Bereichs des Bebauungsplans Nr. V 32 in WA und WA₁ soll im Wesentlichen auch im Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 32 weiterhin beibehalten werden. Durch die vorliegende Änderung wird der Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA jedoch zwischen den Planstraßen O bzw. N und der Koloniestraße im geringen Umfang um Bereiche, die vorher als WA₁ festgesetzt waren, erweitert. Dieser Bereich erscheint auf Grund der Erschließungssituation mit einem kurzen Anschluss über die Feldstraße an die Kreisstraße für eine weitere städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung als gut geeignet.

E.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes orientiert sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung an der bisherigen Gliederung des Plangebiets, wonach an der Koloniestraße ein etwas höheres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt ist, als in den dahinterliegenden Bereichen.

Allgemeine Wohngebiete WA

Die bisherigen Festsetzungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA orientieren sich am Bestand entlang der Koloniestraße. Im Rahmen der Änderung wird in dem Änderungsteilbereich angrenzend an die Koloniestraße an den Festsetzungen bezüglich der Geschossigkeit, der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Beschränkung der Firsthöhen und der Beschränkung der Höhe des Erdgeschossfußbodens im WA festgehalten. Die Änderungen beziehen sich zum einen auf die Erhöhung der Überschreitungsmöglichkeiten durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen und die geringfügige Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes WA um Bereiche, die vorher als WA₁ festgesetzt waren.

Die zulässige Grundfläche durfte bisher durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25% überschritten werden und somit dürften maximal 50 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. Diese Festsetzung wird jedoch nicht der besonderen städtebaulichen Situation an der Koloniestraße gerecht. Die Koloniestraße dient der Haupteerschließung im Ort Veenhusen, weshalb sich gerade in diesem Bereich auf Grund der guten Erschließung eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung der Bebauung anbietet. Damit ist jedoch oft auch ein höherer Bedarf an Nebenanlagen und Stellplätzen verbunden. Daher soll zukünftig in diesem Bereich entsprechend dem § 19 Abs. 4 Satz 2 eine Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % möglich sein. Zukünftig können damit bis zu 60 % der Grundstücksfläche versiegelt werden.

Darüber hinaus soll durch die vorliegende Änderung eine zweigeschossige Bebauung zwischen den Planstraßen O bzw. N und der Koloniestraße ermöglicht werden. Hierzu wird der Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA an dieser Stelle um Bereiche des bisherigen WA₁ erweitert. Dieser Bereich ist auf Grund der Erschließungssituation mit einem kurzen Anschluss über die Feldstraße an die Kreisstraße für eine weitere städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung gut geeignet.

Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

Die vorliegende Änderung verfolgt das Ziel, die Festsetzung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“ aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes rückgängig zu machen. Daher orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die Allgemeinen Wohngebiete WA₁ und WA₂ sich an den Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes WA 1.

Daher wird eine höchstens eingeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Zur besseren Einfügung der neuen Bebauung in die vorhandene Umgebung wird darüber hinaus in den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ und W₂ eine Begrenzung der Höhe der Gebäude und des Erdgeschossfußbodens festge-

setzt. Dazu wird die Oberkante des Fertigfußbodens (OkFF) auf 0,4 m und die Höhe der Gebäude durch die Festsetzung einer Firsthöhe (FH) auf höchstens 9,0 m beschränkt. Diese Höhen beziehen sich auf die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird hier verzichtet, da die zulässige Geschossfläche nur für Vollgeschosse ermittelt wird. Da nur ein Vollgeschoss festgesetzt wird, stimmt die zulässige Grundfläche mit der zulässigen Geschossfläche überein.

Die zulässige Grundfläche darf wie in den übrigen Allgemeinen Wohngebieten WA₁ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25% überschritten werden, um Nebenanlagen, Zufahrten usw. auf dem Grundstück einrichten zu können.

E.1.3 BAUWEISE UND ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

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. Die Anzahl der Wohnungen ist in diesem Bereich nicht beschränkt. An diesen Festsetzungen wird auch im Rahmen der Änderung festgehalten.

Im Bebauungsplan Nr. V 32 wird für die Allgemeinen Wohngebiete (WA₁ und WA₂) grundsätzlich 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 4. Änderung werden diese Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete (WA₁) beibehalten.

Darüber hinaus wird der Änderungsteilbereich am Lotsenweg bezüglich in zwei Bereiche untergliedert. Während im östlich gelegenen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA₁) weiterhin Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig sind, sind in dem westlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet (WA₂) lediglich Einzelhäuser mit maximal einer Wohnung zulässig. Hierdurch soll einerseits die Errichtung von Mehrfamilienhäusern verhindert werden und andererseits sichergestellt werden, dass im Plangebiet nicht ausschließlich Doppelhäuser entstehen, wie es in den angrenzenden Baugebieten überwiegend geschehen ist. Eine Bebauung mit Einzelhäusern bietet sich in diesem Bereich insbesondere aufgrund der westlich des Lotsenweges vorhandenen und lockeren Einzelhausbebauung mit überwiegend einer Wohnung an.

E.1.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die bisher festgesetzten Baugrenzen in den Allgemeinen Wohngebieten WA behalten unverändert ihre Gültigkeit.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA₁ und WA₂) lässt einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zu, wobei sich die Festsetzung der Baugrenzen soweit möglich an die bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplangebiet und damit an den geplanten Straßenverkehrsflächen orientiert. Dies findet insbesondere seinen Ausdruck in den, in der Regel 3 m breiten nicht überbaubaren Bereichen zu den Erschließungsstraßen.

Unverändert bleibt gelten, dass die der Straße zugewandten nicht überbaubaren Flächen, wie in den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes, von Garagen und Nebenanlagen freigehalten werden sollen, um den Vorgartencharakter nicht zu stören und um eine ungefährdete Ein- und Ausfahrt von Garagenanlagen auf öffent-

liche 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 (GaStplVO) 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.

E.2 VERKEHR

Der Änderungsbereich wird im Wesentlichen über die Gemeindestraße Feldweg, die Planstraße R im Bebauungsplangebiet und die Kreisstraße 8 „Koloniestraße“ erschlossen.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Erschließung entlang des Feldweges neu geordnet. Nach dem System dieser Neuordnung wird im Änderungsbereich die Planstraße R als Stichstraße festgesetzt. Die Lage und Gestaltung der Verkehrsfläche orientiert sich an den bereits festgesetzten Stichstraßen entlang des Feldweges. Das neue Straßengrundstück verfügt über eine Breite von 6,0 m so dass bei der Ausbauplanung ausreichende Spielräume für die Straßengestaltung bestehen.

Innerhalb des Änderungsbereiches der 4. 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 Straßenbegrenzungslinie bei der Errichtung von Garagen.

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

Das Bebauungsplangebiet ist über die Haltestelle „Veenhusen Schule Koloniestraße“ an den ÖPNV angeschlossen. Hier verkehren die Linien 481, 629, 661 und 662 in regelmäßigen Abständen nach Leer, Aurich, Warsingsfehn, Jheringsfehn, Neermoor und Brinkum.

E.3 IMMISSIONSSCHUTZ

E.3.1 VORHANDENE SITUATION

Durch die Lage des Plangebietes 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 im Änderungsbereich oder der Umgebung nicht 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 mögliche negative Auswirkung zu betrachten. 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 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.

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

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 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 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 zugrunde gelegt.

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.

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.

In ihrer planerischen Abwägung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Kolonie-

straße und des Ankerweges sowie im rückwärtigen Bereich ein vertretbares Maß an Immissionsbelastungen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 zuzumuten, ohne dass es jedoch zu unverträglichen oder gar gesundheitsgefährdenden Lärmeinwirkungen kommt.

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.

E.3.2 PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

Da die Verkehrssituation seit Aufstellung des Bebauungsplanes weitestgehend unverändert ist und die vorliegende Änderung keine grundsätzlichen Veränderungen der Abgrenzung der Allgemeinen Wohngebiete oder ein weiteres Heranrücken der überbaubaren Grundstücksflächen an Lärmquellen nach sich zieht, sind keine anderen Festsetzungen zum Schallschutz als bisher erforderlich. Die Festsetzungen zum Schallschutz bleiben unverändert.

Durch die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes wird der Ziel- und Quellverkehr in dem beplanten Bereich leicht zunehmen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnbebauung liegen aber in einem Bereich, der nicht über das für ein Allgemeines Wohngebiet übliche und verträgliche Maß hinausgeht.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 32 keine Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten ist.

E.4 NATUR UND LANDSCHAFT

E.4.1 VORHANDENE SITUATION IM PLANGEBIET

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 32 war bis vor einer Weile gekennzeichnet durch das vorhandene Wohngebäude aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhundert mit den umliegenden Gar-

tenflächen. Im westlichen Bereich des Plangebietes befand sich zudem ein Teich, dessen Ufer gemauert waren und welcher von einem üppigen Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern umgeben war. Zwischenzeitlich wurde das Haus abgerissen, der Teich verfüllt und ein Teil der Bäume und Sträucher entfernt, um den Bereich für eine Bebauung vorzubereiten.

Der Änderungsteilbereich, welcher östlich an die Koloniestraße anschließt, ist gekennzeichnet durch die vorhandene Straßenrandbebauung entlang der Koloniestraße. Nahezu alle Grundstücke entlang der Kreisstraße und der übrigen Straßen innerhalb des Bebauungsplangebietes dienen der Wohnnutzung. Die vorhandenen Gebäude entlang der Koloniestraße 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.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hat sich in den letzten Jahren ein Neubaugebiet entwickelt, wobei die neu bebauten Flächen über den Ankerweg und den Lotsenweg erschlossen werden. In diesen Bereichen hat sich eine Bebauung aus Einfamilien- und zahlreichen Doppelhäusern entwickelt, die von Ziergärten umgeben sind. Zwischen den beiden Änderungsteilbereichen befinden sich Grünlandflächen. Südlich des Feldweges schließt eine bisher nicht baulich genutzte landwirtschaftliche Fläche an den Änderungsbereich an. Wiederum südlich dieser Fläche schließen sich weitere Neubaugebiet an, welches über die Christian-Boelsen-Straße sowie die Heye-Groenhoff-Straße erschlossen wird. Ebenso wie im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes hat sich in diesen Bereichen eine Bebauung aus Einfamilien- und zahlreichen Doppelhäusern mit den zugehörigen Ziergärten entwickelt. Westlich des Änderungsbereiches am Lotsenweg befindet sich ein Wohngebäude mit angegliedertem privatem Reitplatz, umgeben von Grünlandflächen, welche als Weideland dienen. Östlich der Koloniestraße befindet sich ebenfalls vorwiegend Wohnbebauung, die überwiegend aus der 2. Hälfte des letzten Jahrhunderts stammt.

In der Umgebung des Änderungsbereiches 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.

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 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.

E.4.2 PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN DER 4. ÄNDERUNG

Im Zusammenhang mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 32 ergeben sich keine neuen Eingriffe in den Naturhaushalt. Der Änderungsbereich war zum Teil bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes bebaut oder ist bereits seit der Aufstellung des Bebauungsplanes für eine Bebauung vorgesehen.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Bereich des Lotsenweges die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 erhöht. Durch die vorliegende Änderung wird die zulässige Grundflächen-

zahl wird in diesem Bereich von 0,5 zurück auf 0,4 abgesenkt. Durch die verringerte Versiegelung werden die Beeinträchtigungen insbesondere des Schutzgutes Boden geringer ausfallen als es zuvor möglich war.

Der Grad der möglichen Versiegelung im Bereich der Koloniestraße wird zwar durch die Erhöhung der Überschreitungsmöglichkeit durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen von bisher 25 % auf nunmehr bis zu 50 % erhöht, jedoch hebt sich diese leichte Erhöhung der Versiegelung mit der Verbesserungen durch die Rücknahme Grundflächenzahl am Lotsenweg auf.

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

Die inzwischen erfolgte Beseitigung des Zierteiches und der Gehölze östlich des Lotsenweges wurde bereits 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.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die 4. Änderung des Bebauungsplans keine für das Orts- und Landschaftsbild wertvollen oder geschützten Bereiche von Natur und Landschaft betroffen sind.

E.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 Lebensstättenchutz 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 4. Änderung ist die differenzierte Regelung der baulichen Nutzbarkeit des Plangebietes. Die Anpassung an die geplante Bebauung steht im Vordergrund. Die in der Planaufstellung bereits gefasste Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, welches zwischenzeitlich im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Altenwohn- und Pflegeheim festgesetzt wurde, wird aufgrund der Aufgabe des Vorhabens wieder aufgegriffen. Zudem soll im Bereich der Koloniestraße die Allgemeinen Wohngebiete WA in geringem Umfang in Richtung Westen erweitert werden und die Ausnutzbarkeit der Grundstücke entlang der Koloniestraße durch Erhöhung der Überschreitungsmöglichkeiten durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen von 25% auf bis zu 50 % ermöglicht werden. 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 davon ausgegangen werden, dass genug geeignete Habitate im Umfeld erhalten bleiben, so dass damit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten entsprechend § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG 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 4. 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 sind zum Schutz der Avifauna und potentiell vorhandener Fledermausquartiere nur möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fällende Altbäume vorher gutachterlich untersucht werden."

F. VER- UND ENTSORGUNG / SONSTIGE INFRASTRUKTUR

F.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das zum Teil vorhandene 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.

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

F.3 NIEDERSCHLAGSWASSER

Zur Planung der Entwässerung der Grundstücke, Straßen und Wege wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 32 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) wurde ein neues Regenrückhaltebecken im südwestlichen Bereich des Bau-

ungsplanes Nr. V 32 angelegt. Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich hier keine relevanten Änderungen.

F.4 STROMVERSORGUNG

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

F.5 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

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

F.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.

F.7 ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. V 32 und in der näheren Umgebung sind der Gemeinde keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sowohl die Auswertung von historischen Karten als auch der Informationen des NIBIS® -Kartenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie haben keine Hinweise zu Altlasten geliefert. Vom Landkreis wurden in den vorherigen Änderungsverfahren ebenfalls keine Hinweise auf Altlasten genannt.

Die im Plangebiet ehemals vorhandene Teichanlage am Feldweg wurde zwischenzeitlich sachgerecht verfüllt. Mit einer Schadstoffbelastung im Plangebiet ist daher nicht zu rechnen und eine analytische Untersuchung der Flächen im Änderungsbereich ist nicht erforderlich. In der Planzeichnung der vorliegenden 4. Änderung wurde jedoch bereits vorsorglich folgender Hinweis aufgenommen: *„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.“*

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V 32 wie auch der nachfolgenden 1. und 2. Änderung sind der Gemeinde keine Informationen bezüglich einer Kampfmittelbelastung des Bereiches zugetragen worden. Unter Vorsorgegesichtspunkten wird nachfolgender Hinweis in die Planzeichnung übernommen: *„Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle zu benachrichtigen.“*

G. STÄDTEBAULICHE WERTE

FLÄCHENBILANZ in m² (digital ermittelt)						
Nutzungsart	vorh. Nutzung		gepl. Nutzung		Gesamt	
	m²	%	m²	%	m²	%
Allg. Wohngebiet (WA, I, GRZ 0,4)	17.455	70,59	6.177	24,75	23.562	93,54
Sondergebiet	6.526	26,41	-6.526	-26,41	0	0,00
Verkehrsfläche	742	3,00	409	1,65	1.151	4,66
Σ	24.713	100,00	0,00	0,00	24.713	100,00

H. PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der Aufstellung der 4. 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

22. JANUAR 2016


(DIPL.-ING. H. MEYER)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom **10. März 2016** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND,

23. JULI 2016



BÜRGERMEISTER

ANHANG

ABB. 1:	ÜBERSICHTSPLAN ZUM PLANGEBIET, MAßSTAB 1 : 25 000	17
ABB. 2:	AUSSCHNITT AUS BEBAUUNGSPLAN NR. V 32, (VERKLEINERT).....	18
ABB. 3:	AUSSCHNITT AUS DER 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. V 32, (VERKLEINERT).....	19
ABB. 4:	AUSSCHNITT AUS DER 2.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. V 32; (VERKLEINERT).....	20
ABB. 5:	AUSSCHNITT AUS DER 3.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. V 32; (VERKLEINERT).....	21
ABB. 6:	VERKEHRSLÄRM BESTAND TAGS	22
ABB. 7:	VERKEHRSLÄRM BESTAND NACHTS	23
ABB. 8:	VERKEHRSLÄRM BESTAND LÄRMPEGELBEREICH	24

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

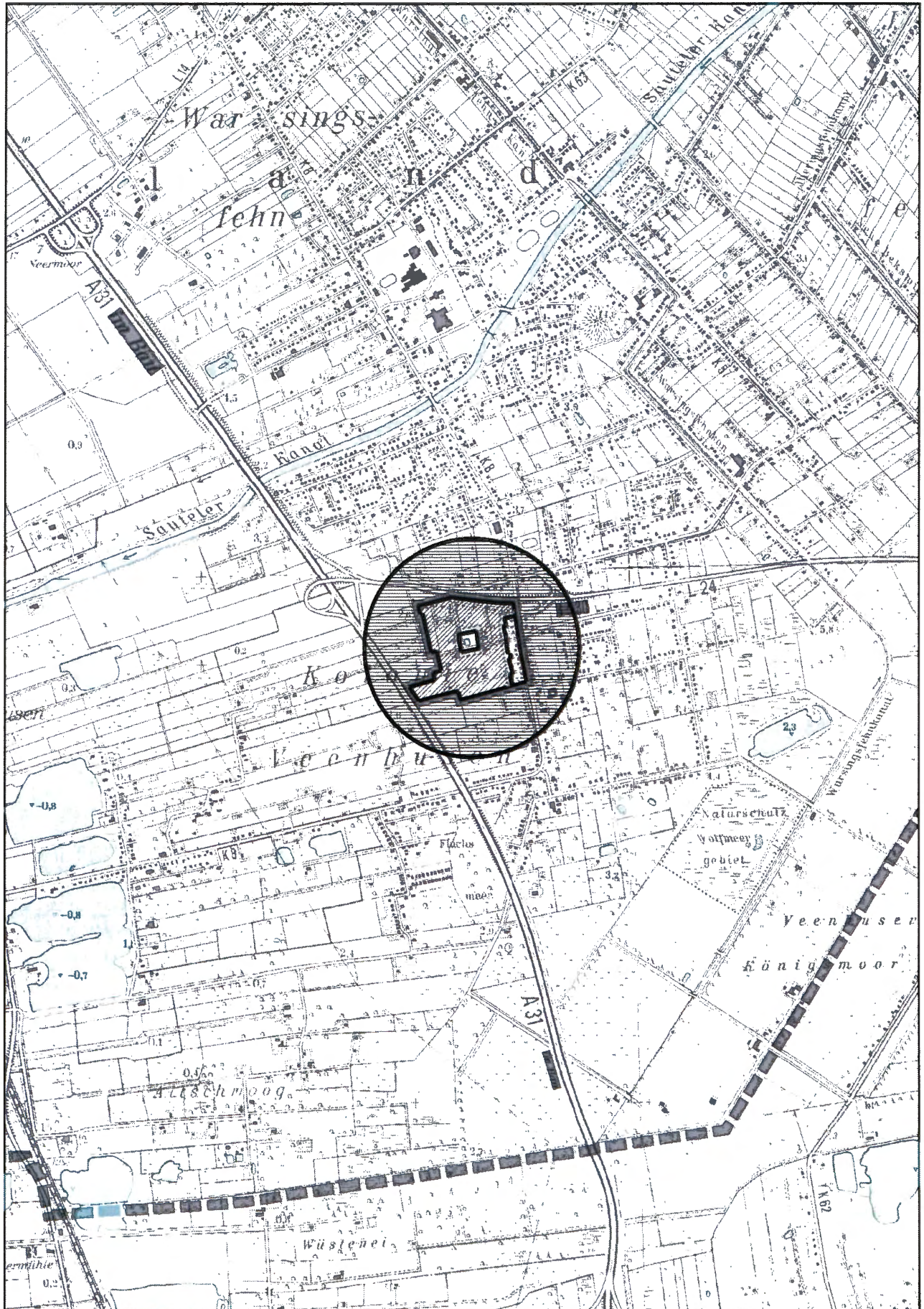


ABB. 2: AUSSCHNITT AUS BEBAUUNGSPLAN NR. V 32, (VERKLEINERT)

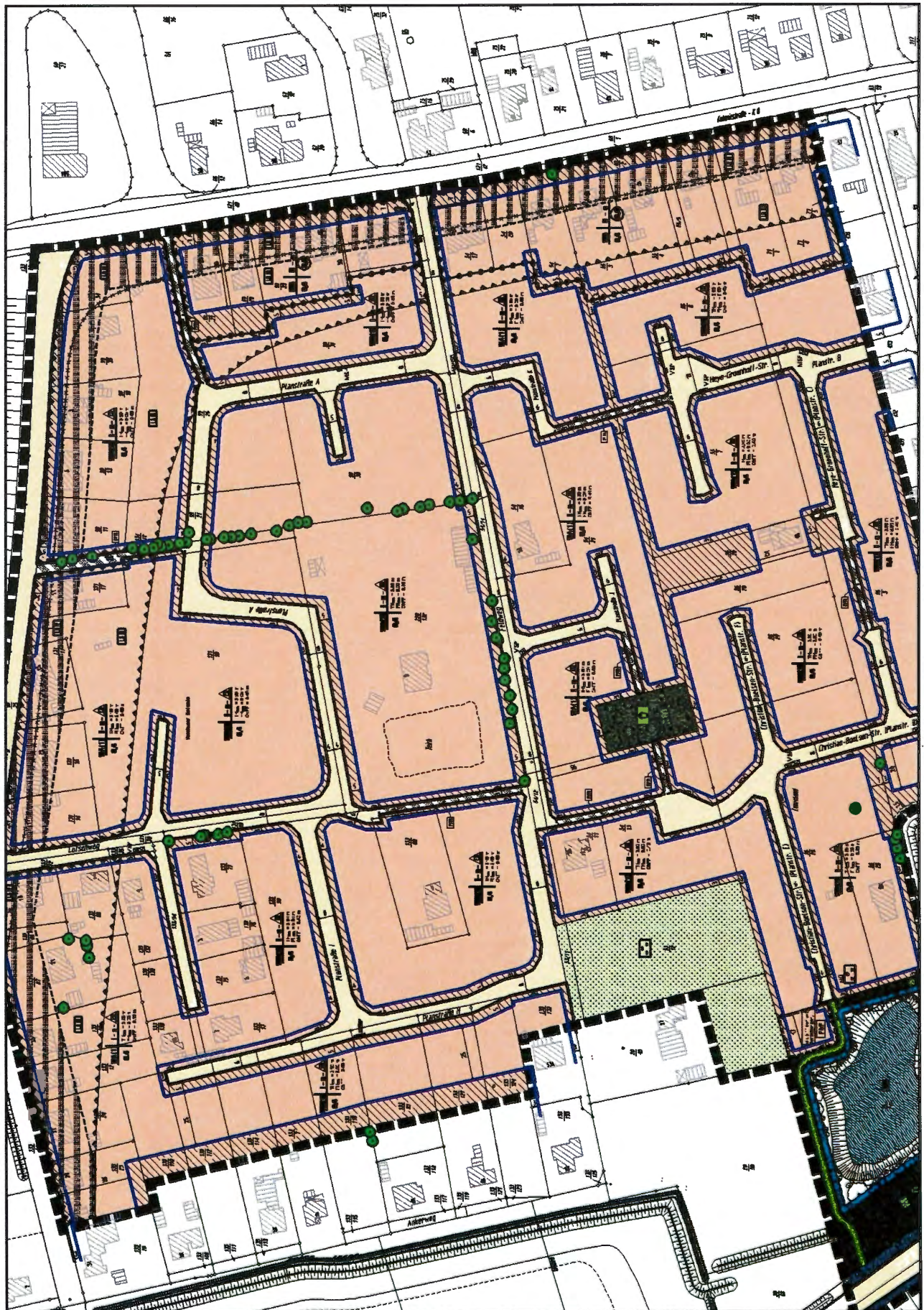


ABB. 3: AUSSCHNITT AUS DER 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. V 32, (VERKLEINERT)

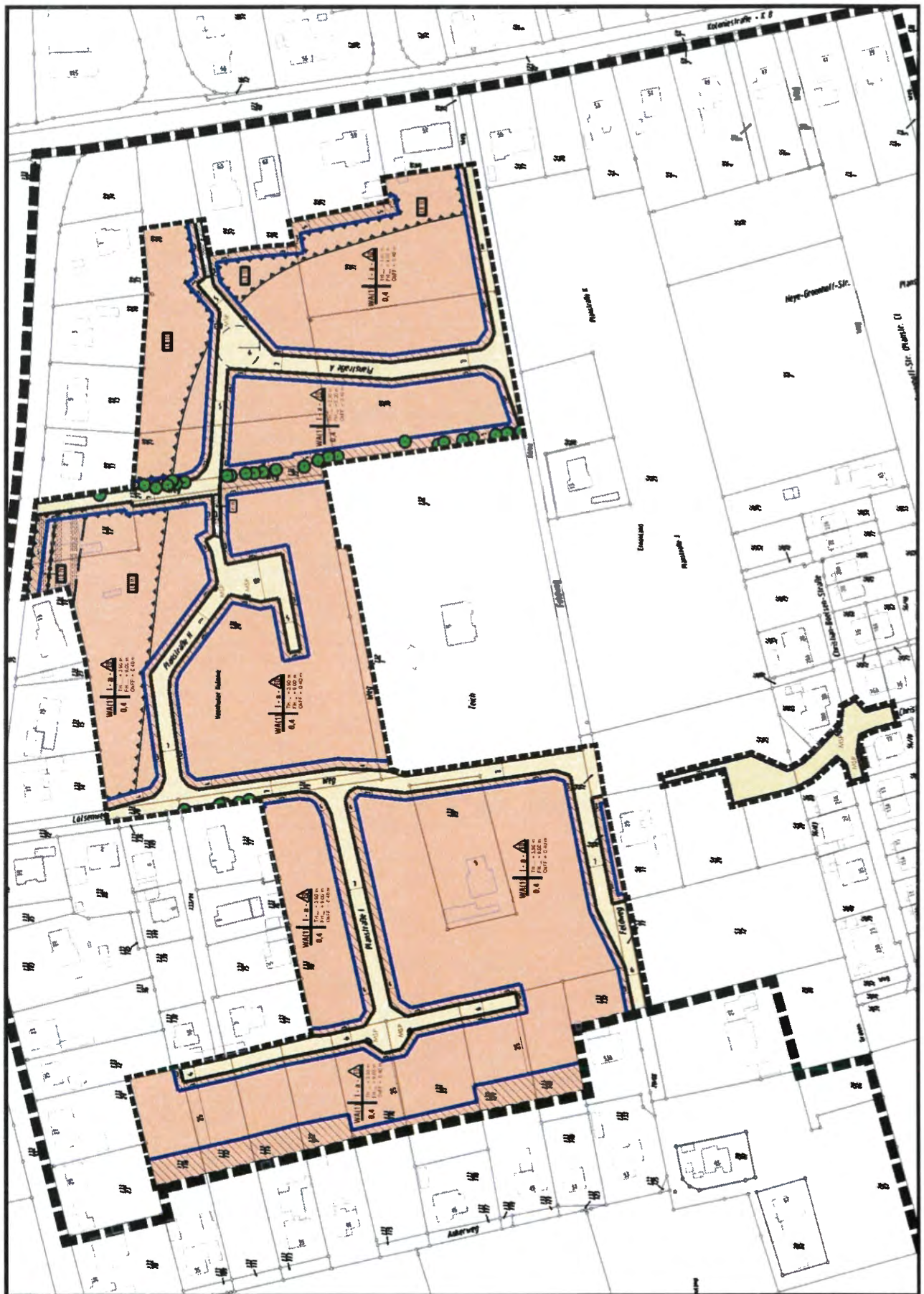


ABB. 4: AUSSCHNITT AUS DER 2.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. V 32; (VERKLEINERT)

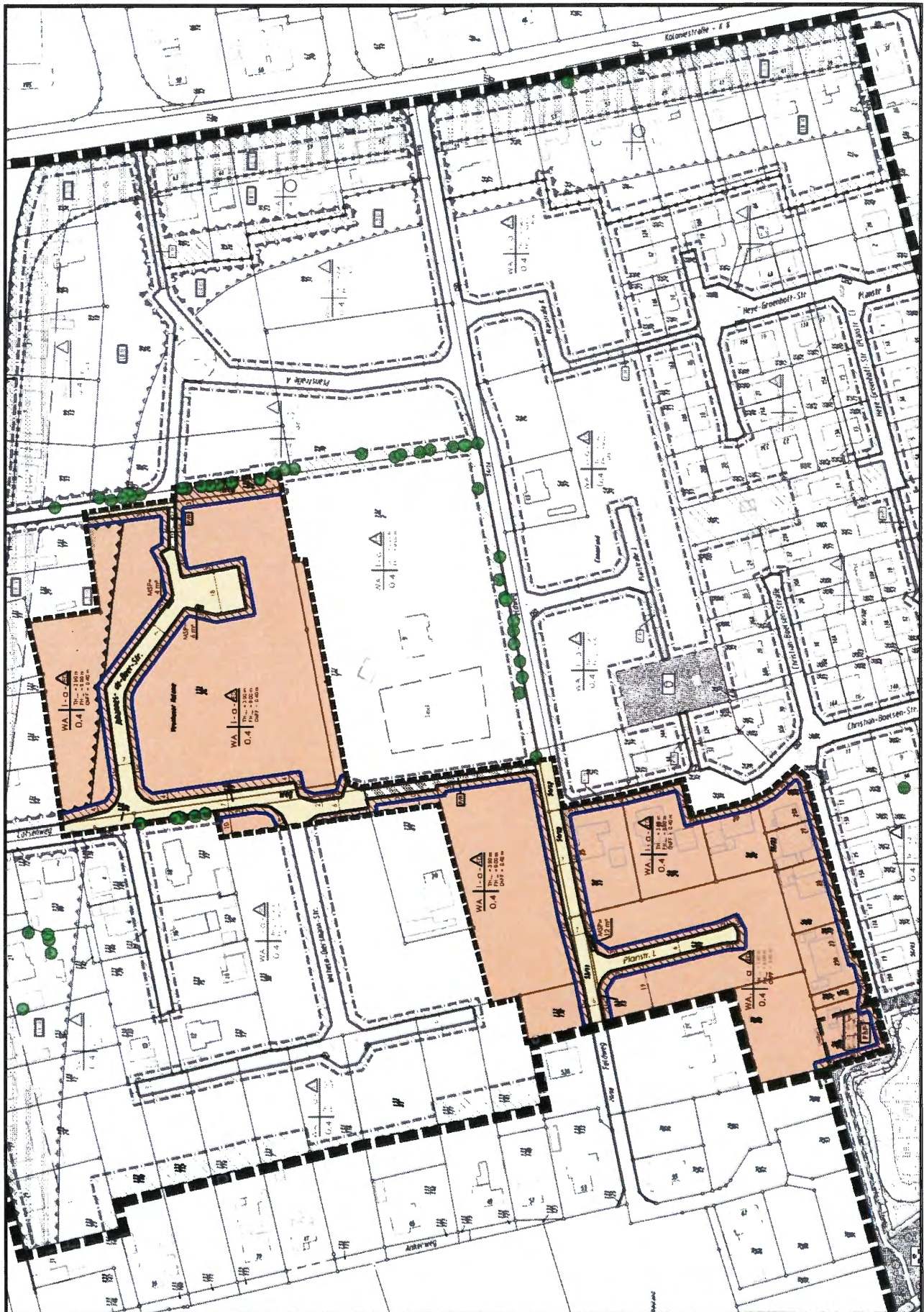


ABB. 5: AUSSCHNITT AUS DER 3.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. V 32; (VERKLEINERT)

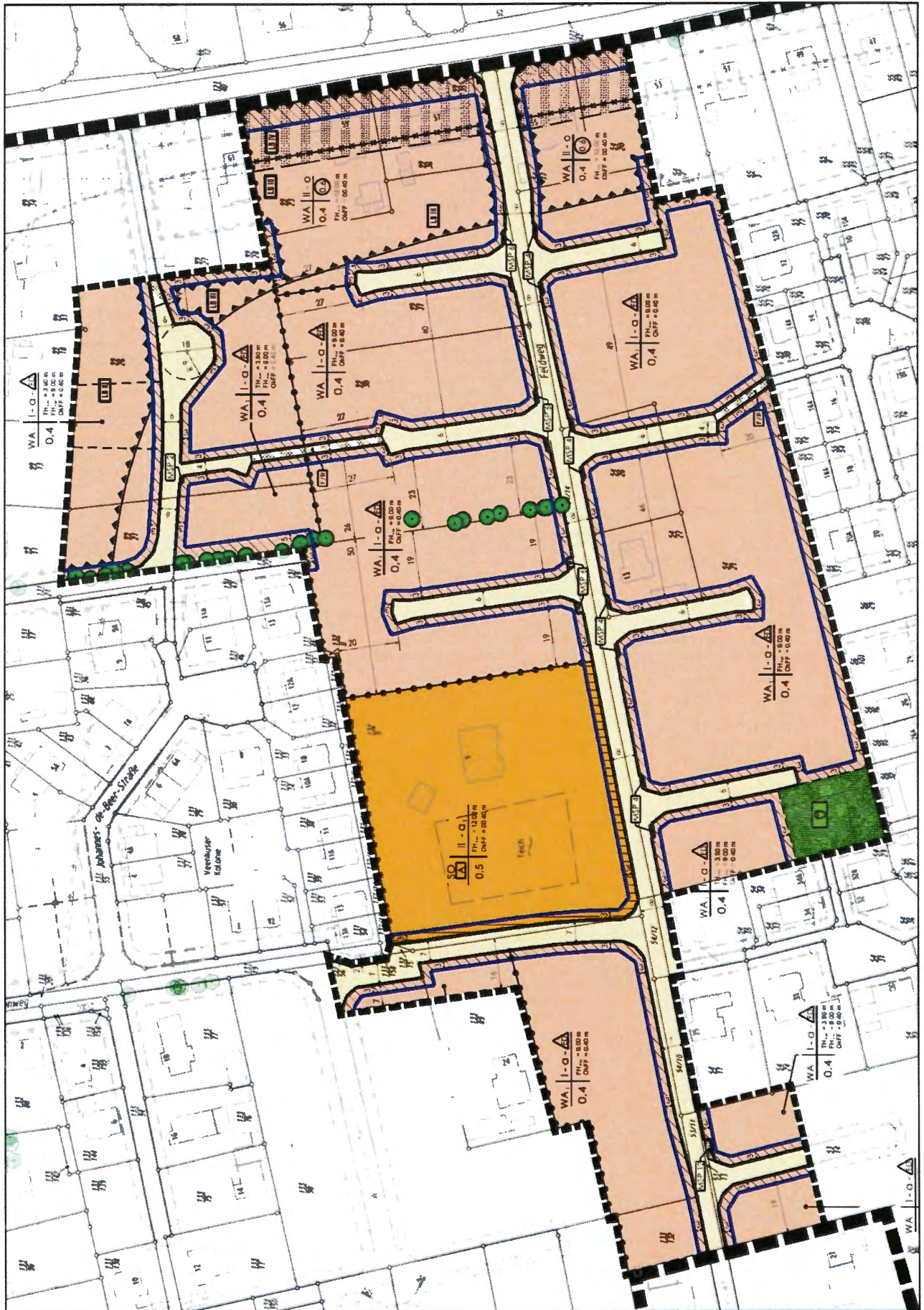


ABB. 6: VERKEHRLÄRM BESTAND TAGS

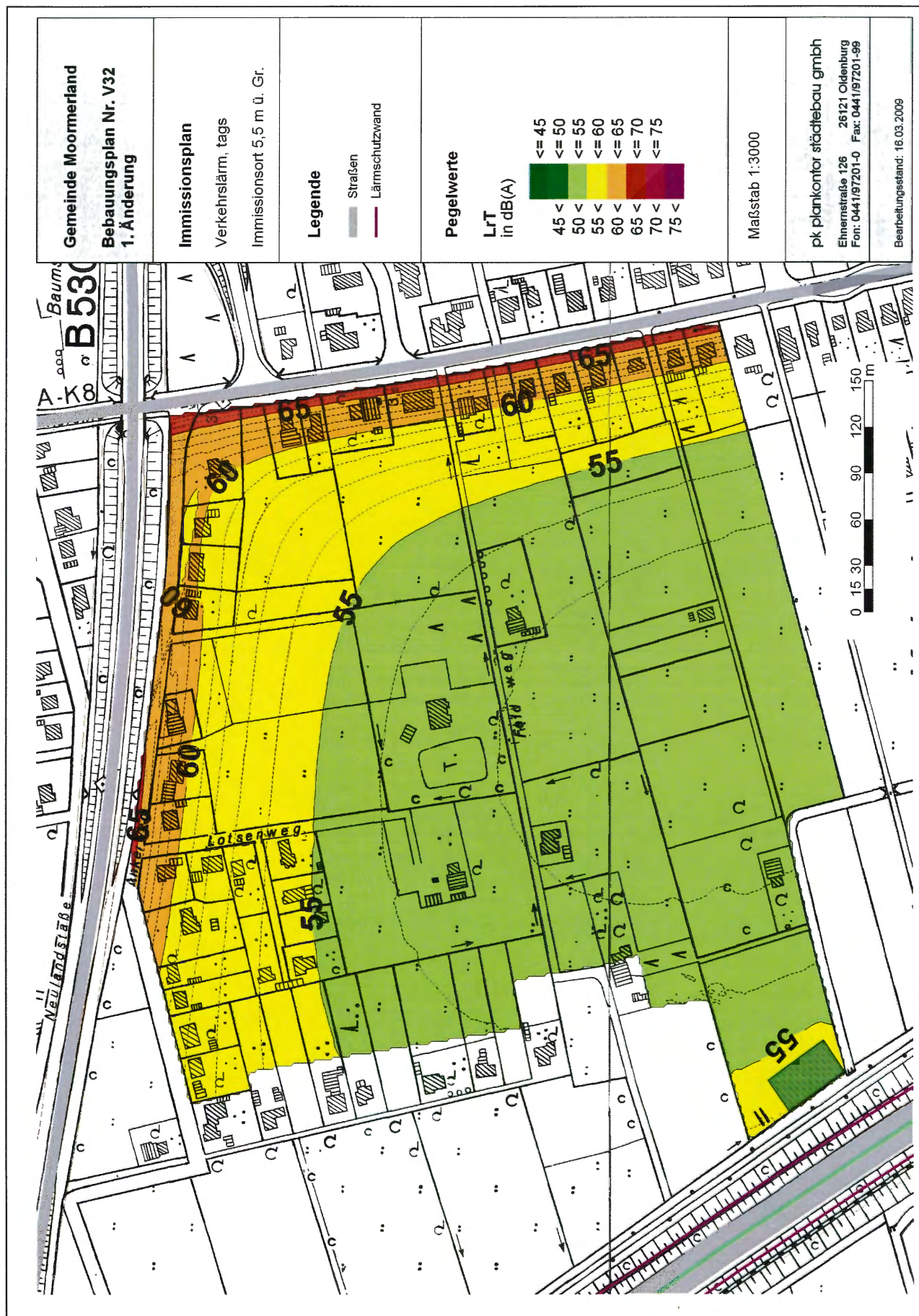


ABB. 7: VERKEHRLÄRM BESTAND NACHTS

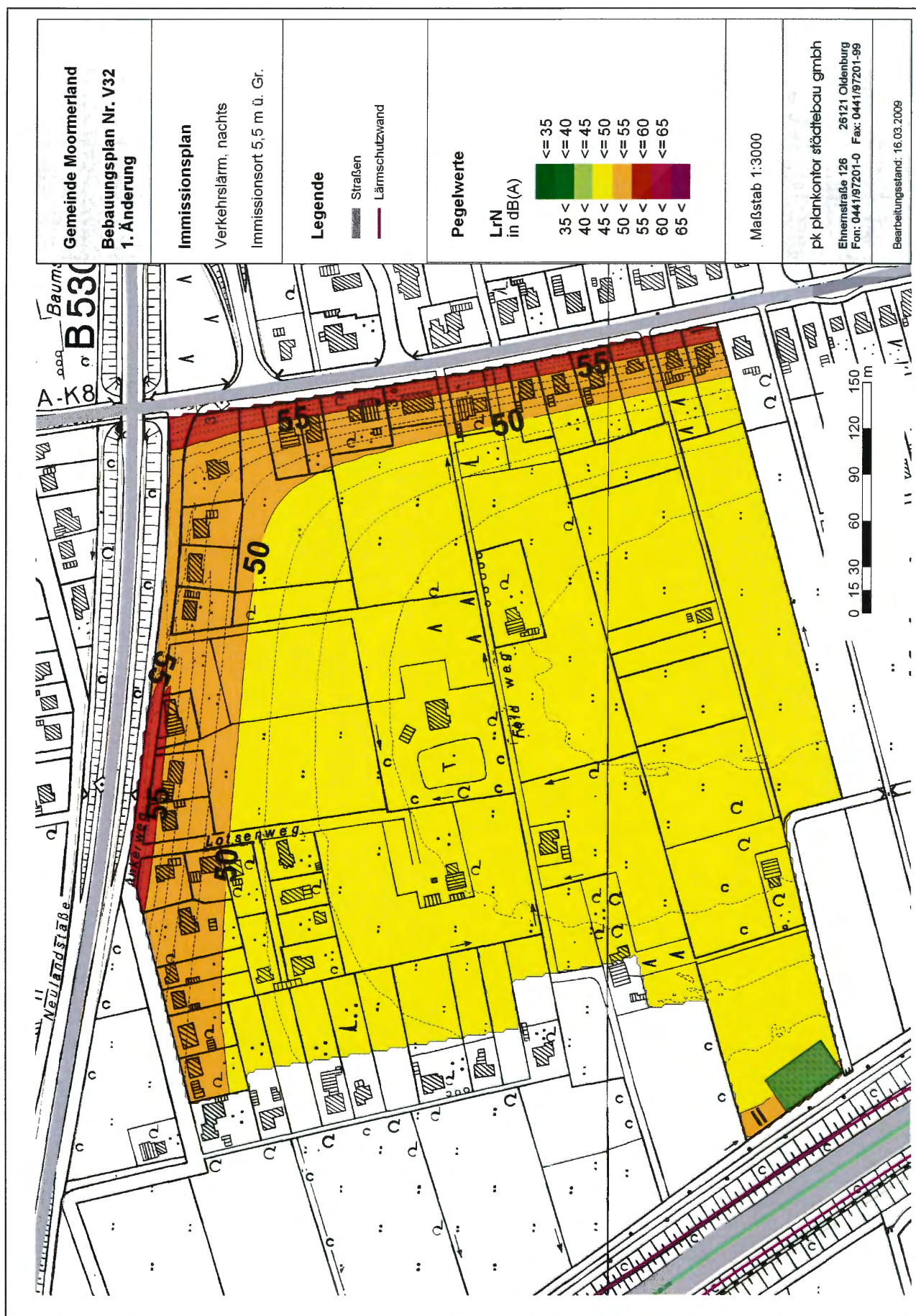


ABB. 8: VERKEHRLÄRM BESTAND LÄRMPEGELBEREICH

