

Gemeinde Moormerland

B E G R Ü N D U N G zum BEBAUUNGSPLAN Nr. V 31

**mit Teilaufhebung der Bebauungspläne
Nr. V 6 und Nr. V 7**

ORTSCHAFT VEENHUSEN

GEMEINDE MOORMERLAND
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

VARELER STRASSE 9 - 26349 JADERBERG
TEL.: 04454/918382 - FAX: 04454/918380
E-MAIL: DIEKMANN.MOSEBACH@T-ONLINE.DE



INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	KARTENMATERIAL	1
2.2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
2.3	NUTZUNGSSTRUKTUR	1
3.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	2
3.1	BELANGE DER RAUMORDNUNG	2
3.1.1	<i>Landesraumordnungsprogramm (LROP)</i>	<i>2</i>
3.1.2	<i>Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)</i>	<i>2</i>
3.2	STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG	3
3.3	ANGRENZENDE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG	3
3.4	BELANGE VON SPORT, FREIZEIT UND ERHOLUNG (SPIELPLATZ)	3
3.5	BELANGE DES DENKMALSCHUTZES	4
3.6	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	4
3.6.1	<i>Planerische Vorgaben und Hinweise</i>	<i>4</i>
3.6.2	<i>Naturräumliche Rahmenbedingungen</i>	<i>5</i>
3.6.3	<i>Landschaftsökologische Bestandsaufnahme</i>	<i>6</i>
3.6.4	<i>Bewertung der Biotoptypen</i>	<i>7</i>
3.6.5	<i>Eingriffsumfang</i>	
3.6.6	<i>Eingriffsbilanzierung / Eingriffsbewertung</i>	<i>8</i>
3.6.7	<i>Vermeidung bzw. Minimierung</i>	<i>10</i>
3.6.8	<i>Maßnahmen zur Kompensation</i>	<i>10</i>
3.6.9	<i>Ausgleichsmaßnahmen</i>	<i>11</i>
3.6.10	<i>Ersatzmaßnahmen</i>	<i>11</i>
3.7	BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	12
3.7.1	<i>Lärmimmissionen (Straßenverkehr)</i>	<i>12</i>
3.8	ALTABLAGERUNGEN	13
4.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	13
4.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	13
4.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	14
4.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	15

4.4	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	16
4.5	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	16
4.6	FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	18
4.7	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	18
4.8	ERHALT VON EINZELBÄUMEN	19
4.9	FLÄCHENBILANZ	19
5.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	19
6.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	21
6.1	RECHTSGRUNDLAGEN	21
6.2	VERFAHRENSÜBERSICHT	21

ANHANG

*OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNGSKONZEPT DES
VERMESSUNGS- UND INGENIEURBÜRO ADDICKS + HOHN, OLDENBURG
BESTANDSPLAN: BIOTOPTYPEN, NUTZUNGEN*

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt, hinsichtlich der wachsenden Nachfrage an Wohnbauland Flächen innerhalb der Ortschaft Veenhusen in städtebaulich geeigneter Lage auszuweisen. Die Entwicklung erfolgt auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche innerhalb eines durch Wohnnutzung bereits stark vorgeprägten Siedlungsraums nördlich der Schulstraße. Diese Freifläche erweist sich durch die vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen als prädestiniert für dieses Vorhaben.

Adäquat der kommunalen Zielkonzeption sowie dem raumordnerischen Leitgedanken, vorhandene Siedlungsräume zu entwickeln und zu verdichten, so dass eine Inanspruchnahme des Freiraumes (Außenbereich) für die Bereitstellung neuer Bauplätze vermieden wird, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem konkreten Ziel, allgemeine Wohngebiete (WA) festzusetzen. Dabei ist es planerischer Wille der Gemeinde, über die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung das geplante Wohngebiet den umliegenden Strukturen anzupassen und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Die geplante Umnutzung dieser innerörtlichen Freifläche entspricht dem städtebaulichen Leitbild einer „Entwicklung von innen nach außen“ unter besonderer Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Der Bebauungsplan Nr. V 31, Ortschaft Veenhusen überlagert in Teilbereichen die Bebauungspläne Nr. V 7 und V 6. Die für diese Teile geltenden Festsetzungen werden durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 31 außer Kraft gesetzt. In dem Bereich an der Schulstraße wird über die Ausweitung von überbaubaren Grundstücksflächen eine flexiblere Ausnutzung der bereits bebauten Grundstücke erreicht. Die Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzungen sowie der Bauweise in den durch Bebauung vorgeprägten Bereichen unmittelbar an der Langen Straße bzw. der Schulstraße entsprechen denen der Ursprungspläne Nr. V 7 bzw. Nr. V 6.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten, digitalisierten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 31 befindet sich in der Gemeinde Moormerland innerhalb der Ortschaft Veenhusen und umfasst eine ca. 3,0 ha große Fläche zwischen der Schulstraße und der Langen Straße. Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 NUTZUNGSSTRUKTUR

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden nahezu ausschließlich als Grünland bzw. Viehweide genutzt. Die Grundstücke entlang der Schulstraße sind mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Nördlich davon befindet sich eine gärtnerisch genutzte Fläche, auf der sich zudem einige Nebengebäude

(Schuppen) befinden. Auf einer kleinen Fläche östlich davon werden Gartenabfälle gelagert. Im Norden des Plangebietes an der Langen Straße ist bereits Wohnbebauung vorhanden, die rückwärtigen Grundstücksfläche wird gärtnerisch genutzt. Entlang der westlichen, und östlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie an der Grenze zu den bereits bebauten Grundstücken an der Langen Straße verlaufen teilweise Entwässerungsgräben auf einer Breite von ca. 0,5 m.

Durch den nördlichen Bereich des Geltungsbereiches verläuft in West – Ost – Richtung eine Freileitung zur innerörtlichen Elektrizitätsversorgung (vgl. Kap. 5).

Das Plangebiet wird von allen Seiten von Strukturen umschlossen, die durch Wohnnutzung in eingeschossigen Einfamilienhäusern geprägt sind.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 BELANGE DER RAUMORDNUNG

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V 31, Ortschaft Veenhusen, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1.1 LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen werden folgende Aussagen zum Plangebiet getroffen:

- ländlicher Raum (ist mit der Durchführung von Maßnahmen so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird)
- kommt aus Landessicht für eine Festlegung als Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung im Regionalen Raumordnungsprogramm in Betracht.
- kommt aus Landessicht für die Festlegung als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft im Regionalen Raumordnungsprogramm in Betracht.

Im LROP werden die genannten Gebiete großräumig dargestellt und sind als Vorschlag zur konkreteren Festsetzung im Regionalen Raumordnungsprogramm zu verstehen. Da es sich bei dem Plangebiet um einen kleinflächigen Bereich innerhalb eines bereits besiedelten Gebietes, der Ortschaft Veenhusen, handelt, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Vorgaben der Darstellungen im LROP vereinbar.

3.1.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer liegt derzeit ausschließlich in der Entwurfssassung von 1988 vor und besitzt keine Rechtskraft. Es werden folgende Aussagen zum Plangebiet gemacht:

- liegt innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortschaft Veenhusen
- durch das Plangebiet verläuft die Richtfunkstrecke von Leer in Richtung Nordosten
- liegt innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.

- liegt südlich der Bundesstraße B 530 (Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung)
- liegt östlich der Autobahn A 31 (zum Zeitpunkt der Erarbeitung des RROP im Jahr 1988 ist diese Teilstrecke noch nicht vorhanden und wird als „erforderlich“ dargestellt)

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung werden die Darstellungen der Entwurfsfassung beachtet. Die Ziele des Bebauungsplanes sind mit den oben genannten Zielen vereinbar.

3.2 STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland wird der Bereich des Bebauungsplans Nr. V 31 als Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB dargestellt. Durch das Plangebiet verläuft die Richtfunkstrecke Nr. 533 der Deutschen Telekom. Die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung sind mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans vereinbar bzw. werden aus ihnen entwickelt.

3.3 ANGRENZENDE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Für die unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzenden Flächen sind bereits verbindliche Bauleitpläne vorhanden. Hierzu gehören die Bebauungspläne Nr. V 10 im Westen und Nr. V 12 im Osten des Plangebietes. Es werden jeweils allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,4$ bei eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. V 13 werden zusätzlich verschiedene Zonen (Zonen 1 – 3) festgesetzt, in denen zum passiven Schallschutz der Wohnnutzung vor den Verkehrslärmemissionen der Bundesstraße B 530 besondere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gestellt werden.

Die Bebauung der Grundstücke an der Langen Straße wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. V 6 geregelt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse bei offener Bauweise zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt $0,4$, die Geschossflächenzahl (GFZ) $0,6$. Für den Bereich entlang der Schulstraße gilt der Bebauungsplan Nr. V 7. Hier ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) in eingeschossiger, offener Bauweise bei einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,3$ festgelegt. Zudem ist entlang der Grenze des Flurstücks 86/38 und 86/42 (Hausnummern 33A und 35) nördlich der Schulstraße eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Teilbereiche an der Schulstraße und der Langen Straße werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 31 überlagert. Die oben genannten Festsetzungen werden hierdurch außer Kraft gesetzt.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 31 werden die Festsetzungen der oben genannten gemeindlichen Planungen beachtet. Die Ziele der unmittelbar aneinander grenzenden verbindlichen Bauleitplanung gehen somit konform.

3.4 BELANGE VON SPORT, FREIZEIT UND ERHOLUNG (SPIELPLATZ)

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (gem. § 2 (2) NSpPG) müssen in einem im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet Spielplätze für Kinder (6–12 Jahre) angelegt werden. Die Spielplätze müssen von allen Grundstücken in dem Bereich, für den sie bestimmt sind, auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können. Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder muss mindestens 300 m^2 und mindestens 2 % der zulässigen Geschossflächen im Spielplatzbereich betragen. Bei der zulässigen Geschossfläche von ca. 18.810 m^2 wird eine Spielplatzfläche von 376 m^2 benötigt.

In unmittelbarer Nähe westlich des Plangebietes befindet sich an dem Fuß- und Radweg zwischen der Turmstraße und der Pastor-Bilker-Straße ein Spielplatz in ausreichender Größe (ca. 1400 m^2). Dieser ist von

allen Grundstücken des Plangebietes auf einem Weg von max. 430 m zu erreichen. Eine Überschreitung der oben genannten maximalen Entfernung um 7,5 % ist zumutbar. Der Spielplatz kann gefahrlos über die vorhandenen, bzw. festgesetzten Verkehrsflächen erreicht werden, so dass den Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes sowie den Belangen der jungen Bevölkerung Rechnung getragen wird.

□ **Flächenbilanz Kinderspielplatz**

Nachweis des Kinderspielplatzes

Spielplatzbedarf :		(2 % der Grundfläche/Geschossfläche)					
Bebauungsplan Nr.	Nutzungsart			Geschossfläche	erforderl. Spielplatzgröße (m²)	ausgew. Spielplatzfläche (m²)	+ / -
		m²	GRZ / GFZ				
V 31	WA	3.777	0,6	2.266,20	- 45,32		
	WA	17.847	0,4	7.138,80	- 142,78		
	WA	3.230	0,3	9.405,00	- 188,10		
Erforderlich					- 376,20	0,00	- 376,20

3.5 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 (5) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen.

3.6 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

In der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB sind in den Bauleitplänen die umweltschützenden Belange gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB).

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 8 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 8a (1) BNatSchG) bzw. der Verursacher des Eingriffs zu verpflichten, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 8 (1) BNatSchG).

3.6.1 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Niedersächsisches Landschaftsprogramm

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm von 1989 ordnet das Plangebiet in die naturräumliche Region Ostfriesisch-Oldenburgische Geest ein. In dieser Region hat vorrangige Bedeutung u. a. der Schutz der letzten naturnahen Wälder, Hochmoore und des Feuchtgrünlandes.

Aufgrund des geringen Anteils schutzwürdiger Flächen in dieser naturräumlichen Region sind Maßnahmen zur Entwicklung von wertvoller Landschaftssubstanz besonders wichtig.

Schutzbedürftig und z. T. auch entwicklungsbedürftig sind Gräben, Grünland mittlerer Standorte, dörfliche und städtische Ruderalfluren, nährstoffarme, wildkrautreiche Sandäcker und sonstige wildkrautreiche Äcker (vgl. Landschaftsprogramm, S. 47).

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer liegt der Landschaftsrahmenplan (LRP) im Entwurf von Dez. 1996 vor.

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß LRP in keinem Schutzgebiet.

Es befindet sich in der Ortslage Veenhusen, das als ehemalige Moorrand- und Fehnsiedlung bezeichnet wird. Diese Entstehung ist jedoch in Veenhusen an der Ortsstruktur kaum mehr ablesbar.

Der LRP gibt für das Gebiet eine naturraumtypische Siedlungsentwicklung überwiegend mit flächenhafter Einzelhausbebauung an.

Folgende Einzelziele und Maßnahmen sind in der Karte 10 dargestellt:

z. B.:

- Erhalt/Verbesserung von naturraumtypischen Biotopen,
- Abbau/Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. des Landschaftserlebens,
- Erhalt/Verbesserung der naturraumtypischen Siedlungsstrukturen,
- nachträgliche Nutzungsverdichtung in Siedlungsgebieten mit flächenhafter Einzelhausbebauung.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Moormerland in der Fassung von 1998 trifft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 31 folgende Aussagen:

Die Fläche gehört zu keinem wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften und liegt nicht in einem Schutzgebiet.

Die Plangebietsfläche wird in Bezug auf Siedlungsentwicklung im Landschaftsplan als relativ konfliktarmer Bereich eingestuft.

3.6.2 NATURRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Lage im Raum

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Ortschaft Veenhusen in der Gemeinde Moormerland, die verwaltungstechnisch dem Landkreis Leer und dem Regierungsbezirk Weser-Ems zuzuordnen ist.

Naturräumliche Standortverhältnisse, Boden, potenziell natürliche Vegetation

Das Klima im Planungsgebiet ist maritim geprägt. Seewinde herrschen vor. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt ca. 700 - 725 mm. Die Vegetationszeit ist mit ca. 220 Tagen im Jahr vergleichsweise hoch. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,2°C und ist damit verhältnismäßig niedrig.

Das Planungsgebiet gehört zur naturräumlichen Region "Oldenburg-Ostfriesische Geest" mit der Landschaftseinheit "Veenhuser Mooregebiet".

Das Hochmoor entstand durch Vernässung der Sandböden durch Ortsteinbildung und bedeckte die Geest in großen Teilen. Veenhusen war eine der ersten Siedlungen auf Geestrand- und Hochmoorflächen.

Um die eigentliche Hochmoorfläche am Veenhuser Königsmoor erstreckt sich ein Bereich aus Sandmischkultur.

Potenziell natürliche Vegetation sind baumfreie oder fast baumlose Torfmoosdecken mit Heidekrautgewächsen. Auf abgetorften Moorflächen würde sich ein feuchter Eichen-Birkenwald einstellen.

Als Bodentypen werden im Landschaftsplan genannt: Gley, Gley-Podsol, Podsol, Plaggenesch.

Die Grundwasserneubildung liegt bei kleiner gleich 100 mm/a. Es handelt sich um eine mittlere Neubildungsrate und Gefährdung.

Formen der Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 31 befindet sich derzeit überwiegend Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung (Grünland). Im Südwesten finden sich weiterhin drei Wohngebäude und zwei große Schuppen sowie ein dazugehöriger Hausgarten. Im Norden des Plangebietes sind weitere Wohnhäuser mit ihren Hausgärten gelegen.

3.6.3 *LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHE BESTANDSAUFNAHME*

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde innerhalb des Geltungsbereiches sowie auf den angrenzenden Flächen eine Bestandsaufnahme der Naturausstattung (Biotoptypenkartierung) im März 2000 durchgeführt.

Es ist klar, dass eine Bestandsaufnahme zu einem so frühen Termin im Jahr problematisch sein kann. Bedingt durch den Planungsbeginn im zeitigen Frühjahr 2000 und eine angestrebte relativ kurzfristige Bearbeitungszeit des Bebauungsplanes, war die Bestandsaufnahme im März vorzunehmen. Die Biotoptypen konnten jedoch relativ zweifelsfrei festgestellt werden, da keine hochwertigen Strukturen zu erwarten und vor Ort erkennbar waren (besiedelter Bereich).

Die im Folgenden vorgenommene Typisierung der Biotope und die Zuordnung der Codes (Großbuchstaben hinter dem Biotyp) stützen sich auf den „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (September 1994). Die Biotoptypenkartierung wurde im Hinblick auf mögliche Wechselbeziehungen nicht nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt, sondern bezieht auch die nähere Umgebung des Planungsgebietes mit ein.

Der im Anhang befindliche Bestandsplan gibt anschaulich eine Übersicht über die vorhandenen Biotoptypen.

Landschaftsbild/Ortsbild

Das Planungsgebiet liegt mitten innerhalb eines bebauten Siedlungsbereiches von Veenhusen. Zurzeit wird die Fläche überwiegend als Pferdeweide genutzt.

Die umgebenden Gärten werden zur Plangebietsfläche bzw. zum Grünland zum großen Teil mit standorttypischen Hecken aus z. B. Thuja abgegrenzt.

Das Plangebiet ist von einigen kleinen Gräben und Grüppen umgeben und durchzogen.

Bis auf zwei Birken ist die Grünlandfläche gehölzfrei.

Aktuelle Vorbelastung

Durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Grünlandfläche geht eine Belastung durch intensive Bewirtschaftung für das Plangebiet aus.

3.6.4 BEWERTUNG DER BIOTOPTYPEN

In Anlehnung an die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Nds. Landesamtes für Ökologie (1994) wird eine Bewertung der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes für das Plangebiet aus Sicht der Schutzgüter „Arten- und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“, „Luft“ und „Landschaftsbild“ durch Wertstufen (Wst.) vorgenommen.

Wertstufe	Bedeutung des Bereiches für den Naturschutz
1	besondere Bedeutung
2	allgemeine Bedeutung
3	geringe Bedeutung
3,5	geringe bis sehr geringe Bedeutung* (nur Arten und Lebensgemeinschaften)

* Durch die Einführung der zusätzlichen Wertstufe 3,5 für das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ soll ausgeschlossen werden, dass z. B. Intensivgrünlandbereiche die gleiche Einstufung wie vollversiegelte Flächen erhalten.

Folgende Bewertung der einzelnen Schutzgüter ergibt sich im Plangebiet:

Schutzgut	Biotyp	Begründung	Bewertung
„Arten- und Lebensgemeinschaften“	• Standortgerechte Gehölze	⇒ bedingt naturferne Biotoptypen	Wst. 2
	• Gräben	⇒ bedingt naturferne Biotoptypen	Wst. 2-3
	• Strukturarmer Hausgarten • Private Lagerfläche • Grünland • Leicht befestigte Verkehrsfläche	⇒ naturferne Biotoptypen	Wst. 3
	• Überbaute Fläche	⇒ naturferne Biotoptypen	Wst. 3,5
	• Strukturarmer Hausgarten • Private Lagerfläche • Grünland • Leicht befestigte Verkehrsfläche	⇒ stark überprägter Naturboden (Schadstoffeinträge)	Wst. 2
„Boden“	• Gebäude	⇒ hoher Anteil versiegelter Flächen	Wst. 3
	• Grünland • Gärten	⇒ beeinträchtigte Grundwassersituation (Schadstoffeinträge)	Wst. 2
„Wasser – Grundwasser“	• Grünland • Gärten	⇒ Regelprofil, steile Uferböschungen, wenig Naturnähe	Wst. 2
„Wasser – Oberflächengewässer“	• Gräben	⇒ wenig beeinträchtigte Bereiche, keine großflächige Versiegelung	Wst. 2
„Luft“	• Grünland • Gärten		

Schutzgut	Biotoptyp	Begründung	Bewertung
„Landschaftsbild“		⇒ überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung, teil gärtnerische Nutzung ⇒ naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit vermindert, aber noch erkennbar	Wst. 2

3.6.5 EINGRIFFSUMFANG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 31 sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) vor. Hierbei werden flächig landwirtschaftliche Produktionsflächen (Grünland) überplant. Die Fläche, die für eine Bebauung erstmalig vorbereitet wird, umfasst eine Größe von 2,5 ha.

Für die bebauten Flächen im Norden und Süden des Planungsgebietes existieren bereits gültige Bebauungspläne (V 6, CV 7), die durch den Bebauungsplan V 31 in diesen Teilen aufgehoben werden und deren Festsetzungen übernommen werden. Hier liegt kein Eingriff vor, der zu bilanzieren ist.

Die Grundflächenzahl für das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet beträgt GRZ 0,4 mit zulässiger Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen und Zufahrten (gemäß § 19 (4) BauNVO). Es ergibt sich eine maximale Überbauung von insgesamt ca. 1,5 ha.

Zudem werden mehrere Erschließungsstraßen, Wendebereiche und Wege im Bebauungsplan ausgewiesen, die einen Versiegelungsumfang von ca. 0,3 ha mit sich bringen (bei einem angenommenen Versiegelungsgrad von 90 % der Verkehrsfläche).

3.6.6 EINGRIFFSBILANZIERUNG / EINGRIFFSBEWERTUNG

Nachfolgend sind die Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. V 31 auf die Schutzgüter „Arten- und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaftsbild“ dargestellt. Dabei werden flächenmäßig nur die Eingriffe dargestellt, die eine Beeinträchtigung i. S. einer Wertstufenverschlechterung zur Folge haben.

Arten und Lebensgemeinschaften (Eingriff gemäß § 8 BNatSchG)

(Wst. = Wertstufe)

Biotoptyp (A)	Überplanung durch ... (B)	Flächengröße (C) (A x B)	Wertverlust (D)	Ergebnis (C x D)
ca. 17.140 m ² Intensivgrünland	Baugebiet (GRZ 0,4) (60% Versiegelung)	ca. 10.285 m ²	→ um ½ Wst. (vorher WSt. 3; nachher WSt. 3,5)	ca. 5.140 m ²
ca. 2.265 m ² Intensivgrünland	Verkehrsfläche (90% Versiegelung)	ca. 2.040 m ²	→ um ½ Wst. (vorher WSt. 3; nachher WSt. 3,5)	ca. 1.020 m ²
ca. 265 m ² leicht befestigte bzw. verdichtete Fläche (vorh. Weg)	Verkehrsfläche (90% Versiegelung)	ca. 240 m ²	→ um ½ Wst. (vorher WSt. 3; nachher WSt. 3,5)	ca. 120 m ²
ca. 570 m ² Lagerplatz/ verdichtete Fläche	Verkehrsfläche (90% Versiegelung)	ca. 515 m ²	→ um ½ Wst. (vorher WSt. 3; nachher WSt. 3,5)	ca. 255 m ²

Biotoptyp (A)	Überplanung durch ... (B)	Flächengröße (C) (A x B)	Wertverlust (D)	Ergebnis (C x D)
ca. 90 m ² Hühnerauslauf	Baugebiet (GRZ 0,4) (60% Versiegelung)	ca. 55 m ²	→ um 1/2 Wst. (vorher WSt. 3; nachher WSt. 3,5)	ca. 25 m ²
ca. 35 m ² Gehölze (Birken)	Baugebiet (GRZ 0,4) (60% Versiegelung)	ca. 20 m ²	→ um 1 1/2 Wst. (vorher WSt. 2; nachher WSt. 3,5)	ca. 30 m ²
ca. 400 m ² Gräben	Baugebiet (GRZ 0,4) (60% Versiegelung)	ca. 240 m ²	→ um 1 Wst. (vorher WSt. 2-3; nach- her WSt. 3,5)	ca. 240 ²
	Hausgärten (40%)	ca. 160 m ²	→ um 1/2 Wst. (vorher WSt. 2-3; nach- her WSt. 3)	ca. 80 m ²
ca. 40 m ² Gräben	Verkehrsfläche (90% Versiegelung)	ca. 35 m ²	→ um 1 Wst. (vorher WSt. 2-3; nach- her WSt. 3,5)	ca. 35 m ²
ca. 2.660 m ² Gartenfläche	Baugebiet (GRZ 0,4) (60% Versiegelung)	ca. 1.595 m ²	→ um 1/2 Wst. (vorher WSt. 3; nachher WSt. 3,5)	ca. 800 m ²
Maximale Überplanung		ca. 15.185 m ²		Wertverlust: ca. 7.745 m ²
Maximale Versiege- lung		ca. 15.025 m ²		

Boden / Wasser

Für die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ ist insbesondere die Bodenversiegelung als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Flächen, die als Speicherraum für Niederschlagswasser sowie als Puffer- und Filtersystem wirken, werden durch die Realisierung des Bebauungsplanes überbaut. Zudem gehen sie als Flächen für die Grundwasserneubildung verloren.

Oberflächengewässer sind in Form von Entwässerungsgräben von der geplanten Ausweisung eines Wohngebietes nachteilig betroffen. Sie müssen auf der gesamten Fläche verfüllt werden. Ausgenommen hiervon sind die entlang der Grenzen des Bebauungsplanes verlaufenden Gräben.

Entsprechend liegt für das Schutzgut „Oberflächenwasser“ eine Beeinträchtigung vor, die kompensiert werden muss.

Auf einer Fläche von ca. 15.025 m² erfolgt die Versiegelung bzw. Überbauung offener Bodenbereiche (→ Wertverlust um 1 Wertstufe von Wst. 2 auf Wst. 3). Bezogen auf das Schutzgut „Boden“ und „Grundwasser“ stellt dies einen erheblichen Eingriff dar, der zu kompensieren ist.

Entsprechend den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie von 1994 müssen die Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Boden“ zusätzlich, das heißt nicht gemeinsam mit dem Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ kompensiert werden. Dazu wird der Bodenfaktor 1 : 0,3 herangezogen.

Die notwendigen Kompensationsflächen vergrößern sich daraufhin um ca. 4.510 m² (ca. 15.025 m² derzeit nicht versiegelter Boden mal Bodenfaktor 0,3).

Durch die Addition der Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ und für das Schutzgut „Boden“ ergibt sich eine **Gesamtfläche für Kompensationsmaßnahmen von ca. 1,23 ha** (7.745 m² + 4.510 m²).

Luft

Die Umwandlung der Grünlandfläche ist nicht als erheblicher Eingriff zu bewerten, da keine dichte Bebauung erfolgen soll und die verbleibenden Gartenflächen, die eine Klimaausgleichsfunktion übernehmen, in ausreichender Größe verbleiben.

Landschaftsbild/Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich mitten in einem bereits bebauten Siedlungsteil von Veenhusen. Durch die Ausweisung eines Wohngebietes auf dieser Fläche wird eine Verdichtung des Wohnquartiers vorgenommen. Dadurch geht zwar eine innerörtliche Freifläche verloren, aber durch die Anpassung der geplanten Siedlungsstruktur an die bestehenden Einfamilienhausstrukturen wird das Ortsbild nur geringfügig beeinträchtigt.

3.6.7 VERMEIDUNG BZW. MINIMIERUNG

Da der Landschaftsraum bereits durch die vorhandene Besiedlung beeinträchtigt ist, ist die "Lückenfüllung" durch den Bebauungsplan Nr. V 31 als Vermeidung im Sinne des BNatSchG zu werten.

Die vorgesehene Bebauung stellt eine Nachverdichtung eines bereits besiedelten Bereiches dar und entspricht damit der städtebauliche Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Als Minimierung für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist zu werten, dass im Bebauungsplan Höhenbegrenzungen der Gebäude festgesetzt werden. So wird sich das neue Baugebiet harmonisch in die vorhandenen Siedlungsstrukturen einfügen.

Die Erschließung wurde mit einer Haupteerschließungsstraße und einigen Stichwegen mit einer kleinstmöglichen Flächenversiegelung vorgenommen. Die am Rand liegenden Grundstücke werden durch bereits vorhandene Straßenstiche erschlossen.

3.6.8 MAßNAHMEN ZUR KOMPENSATION

Das niedersächsische Naturschutzgesetz schreibt in seinem § 10 (1) NNatG und § 12 (1) NNatG vor:

Der Verursacher eines Eingriffs hat, soweit erforderlich, die von dem Eingriff betroffenen Grundflächen so herzurichten, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zurückbleibt (Ausgleichsmaßnahmen). Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann auch durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden.

Hat ein Eingriff erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zur Folge, die nicht nach § 10 ausgeglichen werden können, so hat der Verursacher die durch den Eingriff zerstörten Funktionen oder Werte des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen (Ersatzmaßnahmen).

Obwohl durch den Bebauungsplan selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch seine Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausreichend zu kompensieren, sind Maßnahmen in der Größenordnung von 1,23 ha durchzuführen.

3.6.9 AUSGLEICHSMABNAHMEN

Durch die Verbreiterung der im Westen und Osten liegenden Gräben von einem auf drei Meter Breite und die Neuanlage eines Grabens ergeben sich 800 m² Grabenfläche, die durch eine Wertstufenerhöhung von einer halben Wertstufe eine Kompensation von 400 m² mit sich bringen (Grünland WS 3 auf Graben WS 2 - 3). Die Böschungsbereiche der Gräben sind extensiv zu pflegen. Anpflanzungen und Befestigungen jeglicher Art sind nicht zulässig.

Im Plangebiet sind weiterhin zwei Entwässerungsmulden vorgesehen. Da diese lediglich eine Breite von 1 m aufweisen, ist bei der Bewertung nur von der Wertstufe 3 auszugehen. Somit können die Entwässerungsmulden nicht als Kompensationsflächen gewertet werden, da keine Wertstufenerhöhung erfolgt (Grünland WS 3 zu Entwässerungsmulden WS 3).

Es verbleibt ein restliches Defizit von 1,19 ha, das auf externer Fläche zu kompensieren ist.

3.6.10 ERSATZMAßNAHMEN

Auf der 1,25 ha großen Fläche des Flurstückes 11/4 der Flur 14 der Gemarkung Warsingsfehn sind die zum Ausgleich des Eingriffs nötigen Kompensationsflächen vorgesehen.

Die Lage des Flurstückes ist dem Bebauungsplan Nr. V 31 zu entnehmen.

Das Flurstück liegt in einem Bereich, der laut Landschaftsplan eine hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufweist. Das Vorkommen von landschafts- und naturraumtypischen Biotoptypen wird bescheinigt.

Die Ersatzfläche liegt in einem Bereich, für den das Moorschutzprogramm Gültigkeit besitzt. Beeinträchtigungen treten durch Verkehrsemissionen durch die benachbarte Straße auf.

Der Landschaftsplan weist ein Stück weiter südlich einen Kompensationssuchraum aus.

Es handelt sich bei der Ersatzfläche um mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte.

Für die Landschaftsentwicklung dieses Raumes wird z. B. vorgegeben:

- Sicherung und Entwicklung von Hochmoor-Übergangsstadien,
- Förderung umweltverträglicher Landbewirtschaftung,
- Sicherung und Entwicklung wertvoller Kleinlebensräume (Gehölze, Senken),
- Schutz von Wiesenvögeln, Rast- und Äsungsflächen,
- Schutz des Dauergrünlandes mit Feucht- und Nasswiesen,
- Beendigung von Entwässerung,
- Ruhige Erholungsnutzung.

Durch seine Lage stellt das Flurstück 11/4 einen Teil einer Pufferzone zum Schutz für Moorrestflächen dar ("Abdämmung" gegen Verkehrsemissionen).

Die Flächen, die nördlich und südlich an das Flurstück 11/4 anschließen, sind bereits als Kompensationsflächen zum Ausgleich des Eingriffes durch den Bebauungsplan Nr. W 37 vorgesehen. Hier ist als Maßnahme die freie Sukzession angegeben. Weiterhin werden Kleingewässer angelegt.

Um eine schlüssige Gesamtplanung zu erhalten, werden diese Maßnahmen auch auf dem gesamten Flurstück 11/4 als Kompensation für den Bebauungsplan V 31 festgelegt. Zusätzlich werden Kleingewässer in einer Größe von 400 m² (2 x ca. 200 m²) vorgesehen, um verlorengegangene aquatische Lebensräume (Gräben) neu zu schaffen.

Die Ausbildung der Kleingewässer folgt den Angaben des Bebauungsplanes Nr. W 37:

- Böschungsneigungen der Kleingewässer: 1 : 5 bis 1 : 10,
- Tiefe: durchschnittliche 1 m innerhalb der Moorschichten,
- Bodenaushub: ist abzufahren,
- evtl. vorhandene Dränagen sind zu verschließen.

Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung zur Herstellung der Kleingewässer ist zusammen mit den plangebietsspezifischen Gewässeranlagen (Grabenverrohrungen) zu beantragen.

Durch das "Sich-selbst-überlassen" der Fläche entstehen standorttypische Pflanzengesellschaften. Mit der Aufhebung von Nutzung und Drainage wird der Feuchtegrad der Fläche erhöht. Die Schaffung von Feuchtbiotopen wertet die Fläche zusätzlich auf und bietet vielen Arten einen neuen Lebensraum. Die Vernetzung mit den direkt angrenzenden Flächen vergrößert die Qualität der Biotope.

Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass sich auf dem Flurstück 11/4 ein besonders geschütztes Feuchtbiotop befindet, welches mit der Nummer II/41.51.08-FG-LER-2611-32 in das Verzeichnis nach § 31 NNatSchG eingetragen ist. Es handelt sich hier um einen Flutrasen mit einer Größe von ca. 700 m². Bei der Anlage von Kleingewässern ist darauf zu achten, dass dieser Flutrasen nicht beeinträchtigt wird.

Durch die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen kann die Fläche des Flurstückes 11/4 um eine Wertstufe verbessert werden (von WS 2-3 auf WS 1-2) und somit der Eingriff, der durch den Bebauungsplan Nr. V 31 vorbereitet wird, vollständig ausgeglichen werden.

3.7 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

3.7.1 LÄRMIMMISSIONEN (STRABENVERKEHR)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 31 liegt in einer Entfernung von ca. 100 m – 350 m südlich der Mitte der Bundesstraße B 530. Diese stellt eine Verbindung zwischen der Bundesstraße B 72 im Osten und der Autobahn A 31 im Westen dar und nimmt eine entsprechende Verkehrsmenge auf. Sowohl die vorhandene als auch die geplante Wohnbebauung genießen einen Schutzanspruch vor den Emissionen, die von dem Verkehr auf der Bundesstraße B 530 ausgehen.

Die auftretende Schallimmissionssituation in dem Siedlungsbereich zwischen der Schulstraße und der Langen Straße, in dem sich auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 befindet, wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V 13 beurteilt, dessen Geltungsbereich unmittelbar östlich an das Plangebiet anschließt. Entsprechend den Ergebnissen dieser Beurteilung ergeben sich, parallel zur Straßenmitte der B 530 verschiedene Immissionszonen (1-3), die jeweils durch eine bestimmte Lärmbelastung gekennzeichnet sind und demzufolge verschiedene Anforderungen an den Schallschutz der dort stehenden Wohngebäude haben.

Im Bebauungsplan Nr. V 13 wird in einem Abstand von ca. 90 m bis ca. 235 m, ausgehend von der Straßenmitte der B 530, die Zone 1 ermittelt, in der zum passiven Schallschutz der Wohnnutzung der Einbau von schalldämmenden Fenstern der Schallschutzklasse II (gem. VDI – Richtlinie 2719) in Wohngebäuden fest-

gesetzt wird. Da der nördliche Teilbereich des Bebauungsplangebietes Nr. V 31 sich ebenfalls innerhalb des oben genannten Abstandes von der B 530 (Zone 1) befindet, müssen dort innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) die gleichen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile in Wohngebäuden erfüllt werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Fenster der Schallschutzklasse II (gem. VDI-Richtlinie 2719) einer Isolierverglasung 4/12/4 mm, besser 6/16/6 mm entsprechen, die als Mindestverglasung bereits durch die Wärmeschutzverordnung vorgeschrieben wird. Zusätzliche Vorkehrungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) sind demnach nicht erforderlich. Der Schutz der Wohnbevölkerung vor Schallimmissionen, die von dem Verkehrsaufkommen auf der B 530 verursacht werden, wird somit gewährleistet.

3.8 ALTABLAGERUNGEN

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Das Datenmaterial wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (siehe nachrichtliche Hinweise im Bebauungsplan).

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 31 werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies erfolgt im Sinne des kommunalen Planungsziels, dem wachsenden Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung zu tragen und die Entwicklung und Verdichtung der Ortschaft Veenhusen durch die Umnutzung einer innerörtlichen, bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche in Übereinstimmung mit den unmittelbar angrenzenden Siedlungsstrukturen zu ermöglichen. Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten im Bereich der bereits bebauten Grundstücksflächen an der Schulstraße und der Langen Straße entspricht den Regelungen der ehemals für diese Teilfläche gültigen Bebauungspläne Nr. V 7 bzw. Nr. V 6. Die im Bereich des Flurstücks 86/42 an der Schulstraße ehemals festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes überplant.

Innerhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA und WA₁) sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen, da sich das Plangebiet der umliegenden Nutzungsstruktur anpassen soll. Folglich sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Der Ausschluss der o. g. Nutzungen ist notwendig, um das angestrebte Planungsziel, die Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes im Einklang mit den unmittelbar angrenzenden Strukturen zu sichern. Die Anlage von strukturfremden Betrieben könnte das angestrebte Planungsziel durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Lärm- und Schadstoffemissionen sowie durch andere störende Emissionen (z.B.

Maschinenlärm) negativ beeinflussen. Gartenbaubetriebe hätten zudem durch ihre große Ausdehnung ungünstige Auswirkungen auf die Flächenentwicklung in diesem Bereich.

Zusätzlich hierzu wird festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA₁), die sich nicht unmittelbar an einer der Haupterschließungsstraßen (Lange Straße, Schulstraße) befinden, allgemein zulässige Nutzungen wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gem. § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Der aus diesen Nutzungsformen resultierende Besucher- und Kundenverkehr und die damit verbundenen Emissionen hätte einen negativen Einfluss auf den angestrebten ruhigen Siedlungscharakter und sollen somit in diesem Bereich verhindert werden. Auch das innere Erschließungssystem des Plangebietes (Festsetzung von Stichstraßen im Anschluss an bereits vorhandene Wohnstraßen) ist auf das o. g. Planungsziel ausgerichtet. Die Verkehrsbelastung sowohl für das Plangebiet selbst als auch für die angrenzenden Strukturen wird somit minimiert.

4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

☐ **Grundflächenzahl**

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA₁) wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO in Anlehnung an die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne Nr. V 13 und Nr. V 10 sowie der vorhandenen, umliegenden Bebauungsdichte und entsprechend dem übergeordneten Planungsziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, auf GRZ = 0,4 festgesetzt. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) unmittelbar an der Langen Straße erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) entsprechend dem hier ursprünglich gültigen Bebauungsplan Nr. V 6. Das Maß der baulichen Nutzung für den Bereich unmittelbar entlang der Schulstraße wird den Regelungen des Bebauungsplans Nr. V 7 angepasst, der bis dato für diesen Bereich Gültigkeit besaß. Dementsprechend wird die Grundflächenzahl auf GRZ = 0,3 festgesetzt.

☐ **Gebäudehöhen, Zahl der Vollgeschosse**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im überwiegenden Teil des Plangebiets entsprechend der im Osten, Westen und Süden angrenzenden baulichen Entwicklung über eine eingeschossige Bauweise gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO geregelt. Lediglich für den bereits durch Bebauung vorgeprägten Bereich unmittelbar entlang der Langen Straße im Norden des Plangebietes wird gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplans eine zweigeschossige Bauweise bei einer Geschossflächenzahl von (GFZ = 0,6) vorgesehen.

Zum Schutz des Ortsbildes und zur optischen Einbindung in die umliegenden Bebauungsstrukturen werden für die bisher unbebauten und unbeplanten Bereiche (WA₁) zusätzlich die maximale Traufhöhe ($TH \leq 4,00$ m) und die maximale Firsthöhe ($FH \leq 9,00$ m) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt hierbei die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut (Traufe), als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt die obere Firstkante. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Hierdurch wird die geplante Bebauung an die bereits vorhandenen umliegenden baulichen Dimensionen angepasst. Über die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhen wird sichergestellt, dass der strukturprägende Haustyp auch im Plangebiet erhalten bleibt. Städtebauliche Fehlentwicklungen wie Flachdächer werden so vermieden.

4.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Planerisches Ziel der Gemeinde ist, über Festsetzungen im Bebauungsplan ein Wohngebiet zu entwickeln, welches sich im Gesamtcharakter an die bereits vorhandene bauliche Struktur und Nutzung in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes anpasst und dabei dem zeitgemäßen Anspruch eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung trägt. Städtebauliche Fehlentwicklungen wie die Errichtung von Mehrfamilienhäusern sollen jedoch im Rahmen der Siedlungsentwicklung und -verdichtung in dieser ländlich geprägten Ortschaft vermieden werden.

☐ **Bauweise**

Um das oben genannte Planungsziel zu erreichen, sind gem. § 22 (2) BauNVO innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA₁) im inneren Bereich des Plangebietes, welches von einem System aus sogenannten Stichstraßen erschlossen wird, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Hier wird zudem in Anpassung an die überwiegend vorherrschenden baulichen Strukturen in unmittelbarer Umgebung eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 (4) BauNVO sind hier Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 18,00 m. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung. Durch diese Festsetzung wird bereits eine Begrenzung der Gebäudedimensionen erreicht. Zur Steuerung der Wohnungs- und somit auch der Bevölkerungsdichte in diesem Bereich wird zudem in den allgemeinen Wohngebieten (WA₁) des Plangebietes die Bauweise insofern eingeschränkt als nur jeweils zwei Wohneinheiten je 500 m² Grundstücksfläche zugelassen werden (siehe Kap. 4.4).

In den bereits durch Bebauung vorgeprägten Teilbereichen entlang der Schulstraße und der Langen Straße (WA) wird in Anpassung an die Regelungen der Bebauungspläne Nr. V 7 bzw. Nr. V 6 eine offene (o) Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

☐ **überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen geschaffen. Im Einzelfall kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in die nicht überbaubare Grundstücksfläche bis zu 2,00 m als Ausnahme zugelassen werden, sofern es sich um untergeordnete Gebäudeteile gem. § 7 b (1 und 2) NBauO handelt (z. B. Eingangsüberdachungen, Windfänge oder Balkone).

Die festgesetzten Baugrenzen halten einen Abstand von 3,00 m bzw. 5,00 m zu den geplanten Verkehrsflächen ein, um in Anpassung an die jeweils vorhandene Flächensituation eine möglichst flexible Ausnutzung der Baugrundstücke zu gewährleisten. Gleichzeitig sollen durch das Schaffen von Baufluchten optisch anspruchsvolle räumliche Situationen geschaffen werden.

Zu den unmittelbar angrenzenden Siedlungsstrukturen im Westen und Osten sowie im Norden wird ein Abstand von 6,00 m bzw. 5,00 m, ausgehend von der Grenze des Geltungsbereiches eingehalten, um mögliche Beeinträchtigungen durch ein zu dichtes Heranrücken der Wohnbebauung an die vorhandenen Wohnstrukturen zu vermeiden und gleichzeitig eine ausreichende Entfernung der Baukörper zu den hier festgesetzten Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (vgl. Kap. 4.6) sicherzustellen. Gleichmaßen wird ein Abstand von 4,00 m zu den südlich des Geltungsbereiches an der Schulstraße gelegenen Grundstücke eingehalten. Im Bereich an der Glockenstraße rückt die Baugrenze bis auf 3,00 m an die Grenze des Geltungsbereiches heran, da hier die Wohnbebauung nicht unmittelbar angrenzt und eine möglichst flexible Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht werden soll.

Die vorhandene Bauflucht an der Schulstraße, die ehemals im Bebauungsplan Nr. V 7 in einem Abstand von 5,00 bzw. 7,00 m durch die Festsetzung von Baugrenzen abgesichert wurde, wird im Bebauungsplan Nr. V 31 in einem einheitlichen Abstand von 5,00 m festgesetzt. In diesem Bereich wird zudem über die Aufweitung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Verschmelzung mit den nördlich davon festgesetzten „Bauteppichen“ eine flexiblere Ausnutzung der Grundstücke erreicht. Um die Erhaltung der gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume an der südwestlichen Grenze des Plangebietes abzusichern, wird die Tiefe des in diesem Bereich liegenden „Bauteppichs“ auf 25,00 m festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenze auf dem Grundstück an der Schulstraße erfolgt entsprechend den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. V 6.

Um die im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen vorgesehenen Baufluchten innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA und WA₁) nicht negativ zu beeinflussen, sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze Garagen, offene Garagen (Carports) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) und § 12 (6) BauNVO nicht zulässig. Gleiches gilt für Vorhaben im Sinne des § 69 (1) NBauO (genehmigungsfreie Baumaßnahmen) in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 – 1.4 (Gebäude). Die o. g. Bauvorhaben sind ebenfalls unzulässig in einem Abstand von 3,00 m, ausgehend vom Rand der festgesetzten Fläche zur Regelung des Wasserabflusses, um die ordnungsgemäße Unterhaltung der wasserbaulichen Anlage abzusichern (s. Kap. 4.6).

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Fuß- und Radwege (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB ist eine Bebauung gemäß § 12 NBauO zulässig. Hierbei handelt es sich um Gebäude besonderer Art sowie bestimmter Größe (z. B. Garagen mit einer Grundfläche von max. 36 m²), die ohne oder mit verringertem Grenzabstand zulässig sind. Somit kann in diesem Bereich eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke gewährleistet werden.

4.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Planerisches Ziel der Gemeinde ist, über die Festsetzung im Bebauungsplan ein Einfamilienhausgebiet zu erhalten, welches sich im Gesamtcharakter der angrenzenden Bebauung und Struktur anpasst, gleichzeitig aber dem übergeordneten Planungsziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Die mögliche Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Anschluss an die bestehenden Strukturen würde dieses angestrebte Planungsziel jedoch negativ beeinflussen und soll daher planerisch verhindert werden. Laut Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 8.10.98 ist es möglich, die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden nicht nur durch eine absolute Zahl, sondern auch durch eine Verhältnisangabe („...pro 100 m² Grundstücksfläche...“) festzusetzen. Zur Regelung der Wohnungsdichte werden diesbezüglich innerhalb der mit WA₁ bezeichneten allgemeinen Wohngebiete auf den bisher unbebauten Flächen je 500 m² Grundstücksfläche zwei Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB zugelassen.

4.5 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

□ Straßenverkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes werden zur inneren Erschließung der allgemeinen Wohngebiete Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Als Haupteerschließung dient eine von der Schulstraße ausgehende und in Richtung Norden führende Planstraße auf einer Breite von 7,00 m. Diese wird in einem

Abstand von ca. 50,00 m verschwenkt und mündet nach ca. 100,00 m in eine Wendeanlage ($r = 9,00$ m). Die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge wird somit gewährleistet. Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. V 31 und der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. V 7 wird die Einmündung der öffentlichen Verkehrsfläche in die Schulstraße von der westlichen Grenze des Grundstücks 86/42 (Hausnummer 35) an dessen östliche Grenze verlegt, um eine günstigere Erschließungssituation zu erreichen (vgl. Kap. 3.3), da so eine möglichst geradlinige Erschließungsachse gebildet und der Erschließungsaufwand in diesem Bereich minimiert wird. Die hierdurch für den Grundstücksanlieger des Flurstücks 86/43 (Schulstraße 37) neu auftretenden Belastungen sind zumutbar. Zudem ergibt sich ein ausreichender Abstand von ca. 11,00 m zwischen dem Gebäude und der geplanten Verkehrsfläche. Die dazwischen an der Grundstücksgrenze vorhandene Bepflanzung trägt zur psychologischen Konfliktbewältigung bei. Durch die Verlegung der Verkehrsfläche wird kein zusätzlicher Eingriff in private Belange der Anlieger vorbereitet, sondern lediglich verlagert.

Die nördlich und östlich dieser Haupteerschließungsachse liegenden Grundstücke werden über eine jeweilige Verlängerung der Glockenstraße im Westen bzw. der Seggestraße im Nordosten und der Wollgrasstraße im Südosten an die umliegenden Strukturen angebunden. Diese münden jeweils in Wendeanlagen mit Radien von 9,00 m. Das gewählte Erschließungssystem dient einer Minimierung der Verkehrsbelastung auf der von der Schulstraße ausgehenden Planstraße A. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung der diversen Wendeanlagen eine Gliederung des Gebietes in einzelne Quartiere erzielt.

Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Bauleitplanung lediglich die Verkehrsflächen in ihrer Gesamtbreite festgesetzt werden. Die für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes notwendigen Leitungstrassen können innerhalb dieser Fläche angelegt werden. Über den weiteren Ausbau oder die Gestaltung werden keine konkreten Aussagen getroffen, da dies der Detailplanung vorbehalten bleiben soll. Durch unterschiedliche Straßenbreiten, Verschwenkungen und die Wendeanlagen können verschiedene Raumsituationen geschaffen werden, die in ihrer Abfolge das Straßenbild gliedern und beleben können. Die Straßenräume werden durch die entsprechende Ausgestaltung zum Aufenthaltsort und Treffpunkt und fördern so die sozialen Kontakte innerhalb des Plangebietes. Zudem ist es wünschenswert, über Baum- und Gehölzpflanzungen den Straßenraum und somit das Gesamtbild der Siedlung zu gestalten.

☐ ***Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)***

Im Bebauungsplan wird über die Festsetzung von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg eine Verflechtung der einzelnen Quartiere untereinander erzielt, die vor allem für Kinder, die als nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer kurze Wege bevorzugen, von großer Bedeutung ist. Die angesprochenen Flächen werden durchgehend auf einer Breite von 3,00 m festgesetzt und stellen die Verbindung dar zwischen

- der Planstraße A und der Verlängerung der Wollgrasstraße im Südosten des Plangebietes,
- Planstraße A und der Verlängerung der Glockenstraße im Nordwesten sowie
- zwischen den Verlängerungen der Glocken- und der Seggestraße.

☐ ***Ruhender Verkehr***

Den Belangen des ruhenden Verkehrs kann durch die Anlage von Parkbuchten innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen Rechnung getragen werden.

□ **Müllsammelplatz**

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Hausmülls des in Richtung Westen von der Planstraße A abzweigenden Erschließungsstichs sowie der südlich der Verlängerung der Glockenstraße liegenden Grundstücke wird über die Festsetzung von Müllsammelplätzen im Einmündungsbereich bzw. der Wendeanlage der Glockenstraße abgesichert. Für die Anlieger ist es zumutbar, einen Weg von ca. 40,00 m zum Transport ihrer Müllbehälter zurückzulegen.

4.6 FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die geregelte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers Sorge zu tragen. Zur Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Situation vor Ort wurde vom Ingenieur- und Vermessungsbüro Addicks & Hohn ein Entwässerungskonzept (siehe Anlage) erarbeitet, dessen Ergebnisse über Festsetzungen in den Bebauungsplan einfließen und diese so planungsrechtlich absichern.

Dementsprechend wird das anfallende Oberflächenwasser sowohl der Grundstücke als auch der öffentlichen Verkehrsflächen dem vorhandenen Entwässerungssystem an der Pastor-Bilker-Straße, der Wollgrasstraße, der Glockenstraße und bedingt der Langen Straße (s. Anlage) zugeführt. Da ein Mehrabfluss gegenüber dem jetzigen unbebauten Zustand der Fläche in die außerhalb des Plangebietes liegenden Gräben nicht möglich ist, ist es erforderlich, die entlang der westlichen und östlichen Grenze des Planungsgebietes vorhandenen Gräben soweit auszubauen, dass sie zur Regenrückhaltung im Gebiet herangezogen werden können. Zusätzlich ist ein weiterer Graben im mittleren Bereich des Plangebietes in West-Ost-Richtung notwendig. Die erforderlichen Flächenbreiten zur Anlage des berechneten Stauvolumens beträgt 3,00 m. Diese werden im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Flächen zur Sicherung des Wasserabflusses auf 3,00 m Breite festgesetzt. Weitere Mulden zur Sammlung von Oberflächenwasser der bereits bebauten Grundstücke sind im Bereich der hinteren Grundstücksflächen an der Langen Straße sowie der Schulstraße (östlich der Planstraße) erforderlich. Diese Flächen werden ebenfalls auf 1,00 m Breite bauleitplanerisch abgesichert. Der vorhandene Graben entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes zwischen den Grundstücken Lange Straße Nr. 46 und Nr. 48 wird lediglich in seinem Bestand festgesetzt, da aufgrund der baulichen Situation auf dem Grundstück eine Aufweitung nicht in Frage kommt.

Um die ordnungsgemäße Unterhaltung (Aufreinigung) der geplanten und vorhandenen Gräben zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 3,00 m, ausgehend vom Rand der festgesetzten Flächen zur Regelung des Wasserabflusses Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie genehmigungsfreie Vorhaben nicht zulässig sind (vgl. Kap. 4.3). Zusätzlich wird im Bebauungsplan nachrichtlich darauf hingewiesen, dass innerhalb dieses einseitigen Unterhaltungstreifens jegliche Bebauung und Bepflanzung unzulässig ist.

Für sämtliche, innerhalb des Geltungsbereiches neu zu erstellenden Entwässerungsmulden wird eine hydraulische Berechnung zum Nachweis der schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers erbracht. Die erforderlichen Genehmigungen werden rechtzeitig bei den entsprechenden Stellen beantragt.

4.7 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

□ **Kompensationsmaßnahmen auf extern liegenden Flächen**

Entsprechend dem Inhalt des Kap. 3.6 der Begründung zum Bebauungsplan sind zur Kompensation des zulässigen Eingriffs in die Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Zur ab-

schließenden Kompensation sind Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes auf Ersatzflächen, die Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, nach Maßgabe des Kap. 3.6 der Begründung zum Bebauungsplan zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB durchzuführen.

Dementsprechend werden für die mit der Realisierung des Bebauungsplans Nr. V 31, Ortschaft Veenhusen verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen Ersatzmaßnahmen auf der ca. 1,25 ha großen Fläche des Flurstücks 11/4, Flur 14, Gemarkung Warsingsfehn vorgenommen. Hier ist auf der gesamten Fläche des Flurstücks die freie Sukzession sowie die Anlage von Kleingewässern vorgesehen (vgl. Kap.3.6.9).

4.8 ERHALT VON EINZELBÄUMEN

Innerhalb des Bebauungsplans befinden sich entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches Einzelgehölze, die das Ortsbild in diesem Bereich prägen und demzufolge bereits im Bebauungsplan Nr. V 7 als zu schützende Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt wurden. Um auch weiterhin den Erhalt dieser Bäume gewährleisten zu können, wird oben genannte Regelung in den Bebauungsplan Nr. V 31 übernommen. Demzufolge sind die festgesetzten Einzelbäume zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

4.9 FLÄCHENBILANZ

Flächenbilanz in m ² (digital ermittelt)						
Nutzungsart	vorh. Nutzung		gepl. Nutzung		Gesamt	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Allgem. Wohngebiet (GFZ 0,6)	744	2,53	3.033	10,33	3.777	12,86
Allgem. Wohngebiet (GRZ 0,4)			17.847	60,77	17.847	60,77
Allgem. Wohngebiet (GRZ 0,3)	3.230	11,00			3.230	11,00
Straßenverkehrsfläche			3.191	10,87	3.191	10,87
davon : Fuß-/Radweg			383			
Wasserfläche "Grabenmulde"			1.321	4,50	1.321	4,50
Σ	3.974	13,53	25.392	86,47	29.366	100,00

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

☐ *Verkehrliche Erschließung*

Die Hauptanbindung des Plangebietes an die umliegenden Strukturen erfolgt von Süden über die Schulstraße. Diese mündet westlich des Plangebiets in die Koloniestraße. Von dort erfolgt der Anschluss an die überregionalen Strukturen über die Bundesstraße B 530 sowie die Autobahn A 31.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen (vgl. Kap. 4.5), die z. T. die Verlängerungen der bereits vorhandenen angrenzenden Verkehrsflächen (Glockenstraße, Seggestraße, Wollgrasstraße) darstellen.

☐ **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine Freileitung zur innerörtlichen Elektrizitätsversorgung (vgl. Kap. 2.3). Es wird davon ausgegangen, dass diese Leitung im Zuge der Errichtung des Versorgungsnetzes für das Plangebiet unterirdisch verlegt wird.

☐ **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Kanalleitung an der Schulstraße zur zentralen Kläranlage nach Neermoor. Der Anschluss der Grundstücke wird über festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen abgesichert.

☐ **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen.

☐ **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer. Die ordnungsgemäße Entsorgung wird über die Festsetzung eines Müllsammelplatzes im Plangebiet abgesichert (s. Kap. 4.5).

☐ **Oberflächenentwässerung**

Zur Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Situation vor Ort wurde vom Ingenieur- und Vermessungsbüro Addicks + Hohn ein Entwässerungskonzept (siehe Anlage) erarbeitet, dessen Ergebnisse über Festsetzungen in den Bebauungsplan einfließen (vgl. Kap.4.6 und Anlage). Das Konzept beinhaltet die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. V 31 und die gedrosselte Einleitung in die angrenzenden Gräben und Vorfluter. Eine Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers innerhalb der Bebauungsplangebiete Nr. V 6 und V 7 erfolgt nicht. Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Belange der Wasserwirtschaft und somit die wassertechnische Erschließung ausreichend berücksichtigt.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge für die im Konzept genannten Maßnahmen (Herstellung von Gräben, Mulden und Drosselbauwerken) werden parallel zum derzeitigen Bauleitplanverfahren gestellt. Erst nach Vorlage der wasserbehördlichen Genehmigung bzw. Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde erfolgt die Bestätigung der Gemeinde an den Bauherrn gem. § 69a (1) Nr. 5 NBauO, dass die Erschließung im Sinne des § 30 (1) BauGB gesichert ist.

☐ **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

☐ **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

☐ **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

6.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzVO (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatSchG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

6.2 VERFAHRENSÜBERSICHT

☐ **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 06.04.2000 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V 31 mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. V 7 und Nr. V 6 gefasst.

PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V 31 mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. V 6 und Nr. V 7 erfolgte im Auftrage der Gemeinde Moormerland vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Vareler Straße 9 · 26349 Jade / Jaderberg
Telefon (0 44 54) 91 83 82
Telefax (0 44 54) 91 83 80

DATUM:

11. JUNI 2002


UNTERSCHRIFT

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss gemäß Ratsbeschluss vom **02.05.2002** zu Grunde gelegen.

MOORMERLAND,

13. JUNI 2002


BÜRGERMEISTER



ANLAGEN

*OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNGSKONZEPT DES
VERMESSUNGS- UND INGENIEURBÜRO ADDICKS + HOHN, OLDENBURG
BESTANDSPLAN: BIOTOPTYPEN, NUTZUNGEN*



Gemeinde Moormerland

Warsingsfehn
Theodor-Heuss-Straße 12

26802 Moormerland

Entwurf

für
die Entwässerung

Ortschaft Veenhusen
Bebauungsplan Nr. V 31

Aufgestellt :

ADDICKS und HOHN
Ingenieur- und Vermessungsbüro

Auguststraße 45
26121 Oldenburg

Oldenburg, 19.06.2001



Erläuterungsbericht

1. Allgemeines

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt im Bereich der Ortschaft Veenhusen eine Bebauung durchzuführen.

Das Gebiet liegt im Bereich des Entwässerungsverbandes Oldersum.

Die Abführung des hier anfallenden Oberflächenwassers muss über bestehende Entwässerungseinrichtungen erfolgen. Hierbei darf es nicht zu einer Abflussverschärfung in den vorhandenen Anlagen kommen.

Der Zustand der jetzigen Entwässerungsanlagen ist als kritisch anzusehen. Eine Erhöhung ihrer Abflussmengen ist nicht zu vertreten.

Nach Kenntnis der vorgenannten Situation und dem Schreiben des Landkreises Leer vom 5.06.00 (IV / 81.13-/2000) haben wir den ersten Entwässerungsvorschlag zum B-Plan V 31 überarbeitet. Der Entwurf (Stand Oktober 2000) wurde mit Herrn Wilken vom Entwässerungsverband Oldersum abgestimmt.

Im Februar 2001 ist uns ein überarbeiteter B- Plan V 31 übergeben worden. Die Erschließung der Grundstücke hat sich grundlegend geändert, so dass wir den Entwurf für die Entwässerung mit allen erforderlichen Nachweisen überarbeitet haben.

Ferner wurden bei einer Besprechung am 15.06.2001 im Hause der Gemeinde Moormerland noch Änderungen zur Entwässerung erörtert. Diese Änderungen wurden in den Entwurf eingearbeitet.

2. Geplante Entwässerungsmaßnahmen

2.1 **Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser wird in Leitungen, DN 150, den neuen Hauptsammlern zugeführt.

Der Hauptsammler kann nur an den vorhandenen Schmutzwasserfreigefällekanal in der Schulstrasse angeschlossen werden.

Die Rohrsohle vom vorhandenen Kanal liegt bei ca. 3,0 m unter der Geländeoberkante im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstrasse.

Eine Anbindung an vorhandene Freigefällekanäle in der Seggestrasse oder der Wollgrasstrasse ist auf grund der geringen Endtiefe (ca. 80 cm) nicht möglich.

2.2 **Oberflächenwasser**

Grundsätzlich wird die Entwässerung des B-Planes V 31 so ausgeführt, dass es nicht zu einer Abflussverschärfung im vorhandenen Entwässerungsnetz kommt.

ADDICKS HOHN

INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO

Die durch Oberflächenversiegelung zusätzlich anfallende Niederschlagsabflussmenge je Regenereignis wird in Gräben und Mulden auf dem Gelände des vorgenannten B-Planes zur Rückhaltung gebracht.

Die Begrenzung der Einleitungsmengen erfolgt durch Drosselbauwerke, die direkt vor den Einleitungsstellen in vorhandene Entwässerungssysteme eingebaut werden.

Dabei gehen wir davon aus, dass die kontinuierliche Einleitungsmenge je Ereignis in das vorhandene System dem natürlichen Abfluss entspricht.

Die vorhandenen bebauten Grundstücke, die direkt an den Gräben anschließen, werden bei der Ermittlung der Einleitungsmenge durch einen 10 Meter breiten Streifen berücksichtigt.

Die Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt im Bereich der vorhandenen sowie neuen Seitengräben und Mulden.

Die vorhandenen Gräben sind aufzureinigen und auf der Seite der geplanten Bebauung im Profil aufzuweiten.

Die Böschungsneigung beträgt dabei 1:1,5 bis 1:2
(siehe Schnitte 1 bis 3 auf dem Entwässerungsplan).

Der Graben 2.1 von der Wendeanlage (Stichweg von der Schulstraße) bis zum östlichen vorhandenen Graben wird neu hergestellt.

Die Böschungsneigung beträgt 1:1,5, wobei der untere Bereich (bis ca. 30 cm über der Grabensohle) mit Faschinen gesichert wird (siehe Schnitt 3 auf dem Entwässerungsplan).
Im B-Plan werden dafür entsprechende Flächen ausgewiesen.

Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke leiten ihr Niederschlagswasser direkt in die Gräben ein.

Die Einleitung aus dem inneren Bebauungsbereich mit den Fahrbahnflächen erfolgt über ein Kanalsystem mit Betonrohren und Kontrollschächten.

Der vorhandene Graben im nordöstlichen Bereich (neben bzw. auf dem Flurstück 87/ 15) muss aufgereinigt werden.

Eine Verrohrung vom Drosselbauwerk bis zum Seitengraben in der Langen Straße wäre ebenfalls möglich.

Die weitergehende Abführung des Niederschlagswassers erfolgt über Straßenseitengräben entlang der B 530 in Richtung Warsingsfehnkanal.

Im Zufahrtsbereich zum B-Plangebiet erhalten die Gräben entsprechende Durchlassbauwerke.

Vom Graben 1 erfolgt die gedrosselte Ableitung vom Oberflächenwasser in einen vorhandenen Regenwasserkanal in die Pastor Billker Straße.

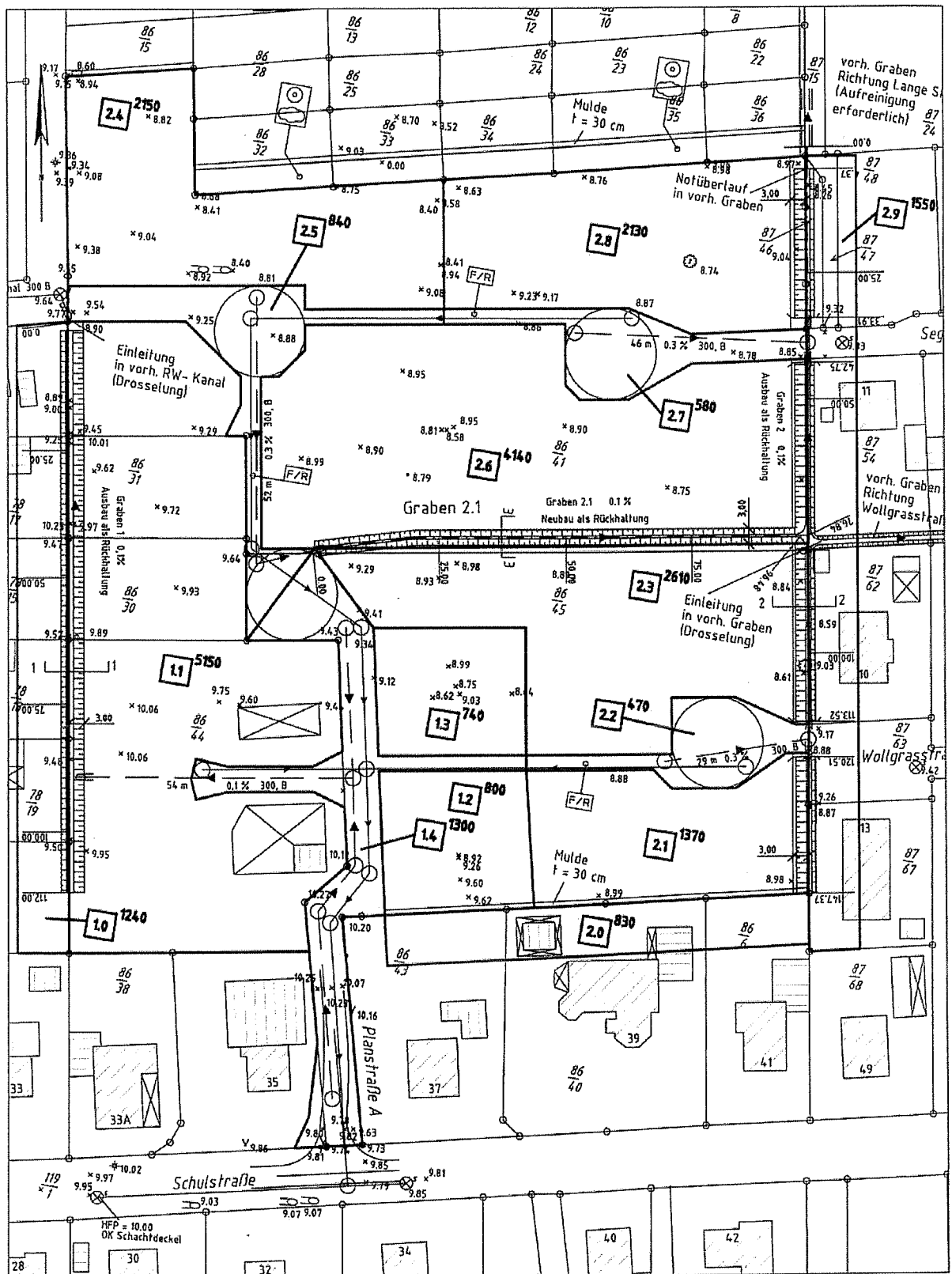
Vom Graben 2 und 2.1 erfolgt die gedrosselte Ableitung in einen vorhandenen Graben zwischen den Flurstücken 87/54 und 87/62 in Richtung Wollgrasstraße.
Ein Notüberlauf wird in Richtung des vorhandenen Grabens zur Langen Straße vorgesehen.

Die Mulden dienen lediglich als Sammler von Oberflächenwasser von bereits bebauten Grundstücken und führen dieses in die neuen Gräben.

ADDICKS+HOHN

Gemeinde Moormerland, B-Plan V 31
Entwurf für die Entwässerung

Anlage 1



Übersichtsplan der Einzugsflächen

1:1000

Legende für Biotypenkartierung

Gehölzarten

Bi Birke
Ei Eiche
Bu Buche
Haj Hainbuche
Fi Fichte

Fließgewässer

FGZ Sonstiger Graben

Grünland

GI Intensivgrünland
GMF Mesophiles Grünland mäßig
feuchter Standorte

Offenbodenbiotope

DW Unbefestigter Weg

Grünanlagen der Siedlungsbereiche

GRA artenarmer Scherrasen
BZH Zierhecke
HE Einzelbaum / Baumbestand des
Siedlungsbereichs
PHZ Neuzettlicher Ziergarten
PHO Obst- und Gemüsegarten
HSN Siedlungsnähe aus überwiegend
nicht heimischen Baumarten

Gebäude und Verkehrsflächen

OVS Straße
OWW Befestigter Weg
OVM Sonstiger Platz

Schup. Schuppen
PFL Beton-Pflaster

Anmerkung des Verfassers:
Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biotypen ist nicht vor Ort eingemessen, so dass hieraus keine Rechtsverbindlichkeit abgeleitet werden kann. Die dargestellten Strukturen geben vielmehr die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung angeordneten Biotypen und Nutzung wieder.

nach
„Kartierungsschlüssel für
Biotypen in Niedersachsen“
des Niedersächsischen
Landesamtes für Ökologie
(September 1994).

Stand: März 2000

GEMEINDE MOORMERLAND

- Landkreis Leer-

Bebauungsplan V 31



Diekmann
& Mosebach
Bebauungsplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Vareler Straße 9 · 26349 Jaderberg
Telefon (04461) 91 10-0
Telefax (04461) 91 10-20

Bestand:
Biotypen,
Nutzungen

ohne Maßstab

