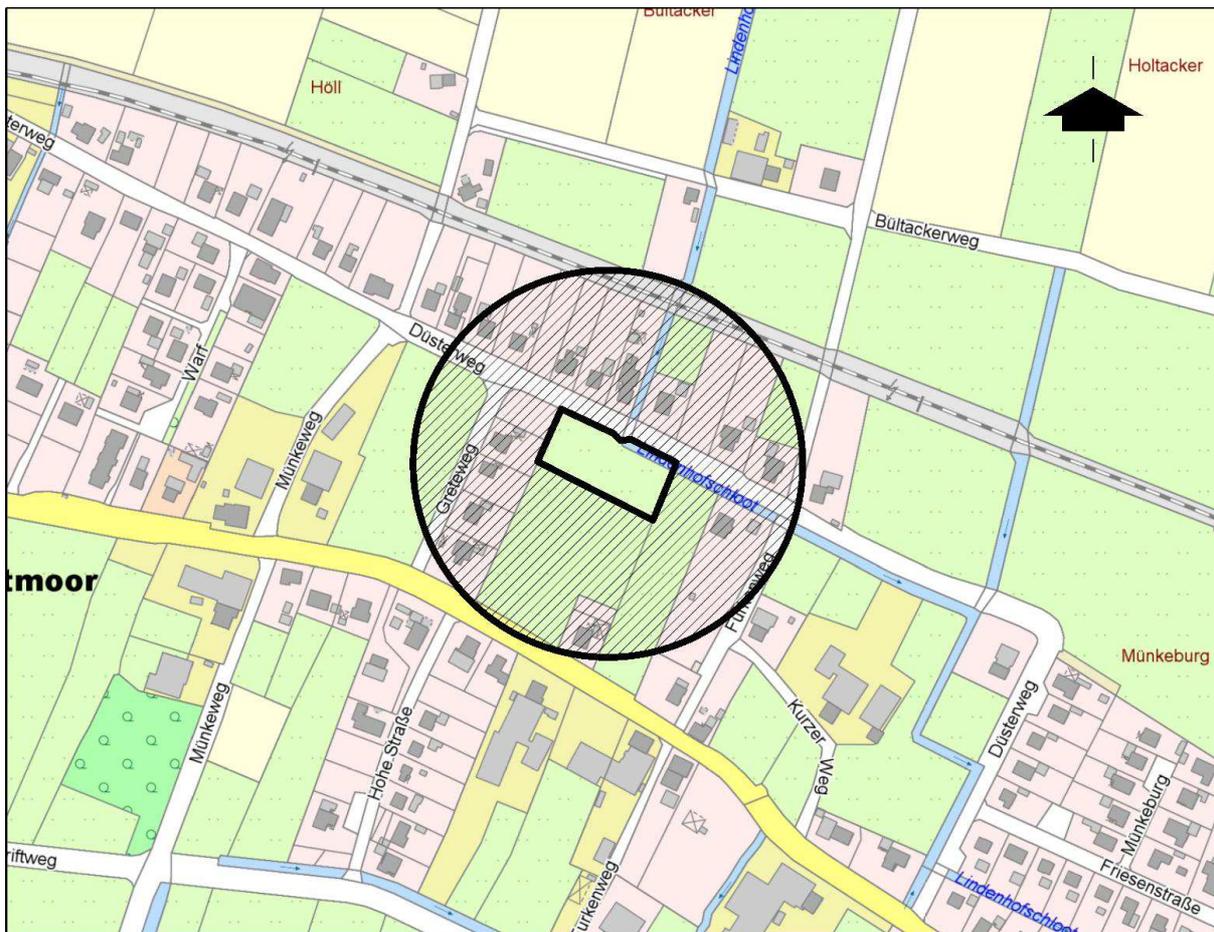


Gemeinde Nortmoor

Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 (4) BauGB für einen Bereich am Düsterweg zwischen Greteweg und Furkenweg

BEGRÜNDUNG



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Maßstab 1 : 5.000, © LGLN
Übersichtskarte zum Plangebiet

Stand: 17.11.2016

Entwurf

planungs büro



stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel 0491- 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de

Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 (4) BauGB für einen Bereich am Düsterweg zwischen Greteweg und Furkenweg, Gemeinde Nortmoor

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
I. Grundlagen der Einbeziehungssatzung	3
1. Anlass, Allgemeine Ziele und Zwecke sowie der Einbeziehungssatzung	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
3. Darstellungen des Flächennutzungsplans	4
4. Vorgaben der Raumordnung	5
II. Inhalt der Einbeziehungssatzung	6
1. Art der baulichen Nutzung	6
2. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	6
3. Wasserflächen	6
4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB	7
III. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung	8
1. Verkehrliche und technische Erschließung	8
2. Umweltbelange	10
2.1 Eingriffsregelung	10
2.2 Immissionen	17
3. Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile	18
4. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse	18
5. Belange der Landwirtschaft	18
6. Private Belange	19
7. Zusammenfassung und Gewichtung des Abwägungsmaterials	19
8. Flächenbilanz	19
Verfahrensvermerke	20
Anlagen	21

Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 (4) BauGB für einen Bereich am Düsterweg zwischen Greteweg und Furkenweg, Gemeinde Nortmoor

I. Grundlagen der Einbeziehungssatzung

1. Anlass, Allgemeine Ziele und Zwecke der Einbeziehungssatzung

Planungsanlass ist die vorgesehene Errichtung von 2 bis 3 Einfamilienhäusern südlich entlang des Düsterweges zwischen Greteweg und Furkenweg. Derzeit richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung der geplanten Vorhaben nach § 35 BauGB mit der Folge, dass die geplanten Wohngebäude nicht zulässig wären. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Gebäude zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Nortmoor für die in Frage stehende Fläche eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 (4) 1 Nr. 3 zu erlassen.

Unmittelbar angrenzend an das Satzungsgebiet schließen sich östlich und westlich entlang des Düsterweges bzw. des Greteweges die Teile A und B des Bebauungsplanes Nr. 15 „Greteweg“ an, der für diese Flächen Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 15 gelegenen Baugrundstücke sind bereits vollständig bebaut.

Vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren kontinuierlich bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Nortmoor, dient die Einbeziehung der Plangebietsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Nortmoor der bedarfsgerechten Bereitstellung von Bauland. Die mit der Einbeziehungssatzung initiierte, behutsame bauliche Weiterentwicklung Nortmoors gewährleistet darüber hinaus den Erhalt des ländlich strukturierten Ortsbildes mit großen, rückwärtig zur straßenbegleitenden Bebauung vorhandenen Freiflächen. Die vorgesehene Einbeziehung der direkt an den beplanten Innenbereich angrenzenden Fläche der Einbeziehungssatzung in die städtebauliche Planung, initiiert hinsichtlich der wirtschaftlichen Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen eine sinnvolle Entwicklungsmaßnahme innerhalb der Ortschaft Nortmoor. Diese Vorgehensweise beachtet damit auch planerische Grundsätze wie das Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und die Schonung sensiblerer, anthropogen weniger beeinträchtigter Außenbereichsflächen.

Infolge der Einbeziehung der Plangebietsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage und die Zulässigkeit der geplanten Wohnbebauung, werden erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Im Rahmen der Aufstellung der Einbeziehungssatzung, ist daher die Eingriffsregelung gemäß § 1 a (3) BauGB i.V.m. § 13 ff BNatSchG und § 5 ff. NAGBNatSchG abzuarbeiten.

Die im Osten des Plangebietes vorhandenen Wallhecken sind gesetzlich geschützte Landschaftselemente und werden im Rahmen der Einbeziehungssatzung durch Festsetzungen gemäß § 9 (1) 20 BauGB langfristig in ihrem Bestand gesichert.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen. Im Rahmen der Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung wurde ein Geruchsimmisionsgutachten durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen erstellt, um die Zulässigkeit der geplanten Wohnbebauung hinsichtlich der bestehenden Geruchsimmisionsbelastung zu überprüfen.

Die Einbeziehungssatzung für einen Bereich am Düsterweg zwischen den Straßen Grete- und Furkenweg ist notwendig, um die geplante städtebauliche Entwicklung im Plangebiet planungsrechtlich abzusichern.

Der Rat der Gemeinde Nortmoor hat am 04.09.2014 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 (4) BauGB für einen Bereich am Düsterweg zwischen Greteweg und Furkenweg, Gemeinde Nortmoor (Einbeziehungssatzung) gefasst. Auf der Grundlage des § 34 (6) BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 (2), Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 anzuwenden.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst eine rd. 0,32 ha große Fläche. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Teil des Flurstücks 136/6 in einer Tiefe von rd. 40 m südlich des Düsterwegs und einen Abschnitt des Flurstücks 123/1 und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Bebauung östlich des Gretewegs (Flurstücke 137/3 und 137/8)
- im Osten durch das Flurstück 135/2
- im Norden durch den Düsterweg (Flurstücke 32, 42 und 48)
- im Süden schließen sich Grünlandflächen im Bereich Flurstücks 136/6 an (Außenbereich)

3. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt (s. Anlage 1). Eine zukünftige Bebauung der einbezogenen Flächen steht daher im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Nortmoor.

4. Vorgaben der Raumordnung

Für den Landkreis Leer ist zur Beurteilung das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP, 2006) heranzuziehen.

Allgemeine Aussagen:

Die Gemeinde Nortmoor liegt innerhalb der Samtgemeinde Jümme. Im RROP wird Filsum als Grundzentrum festgelegt. Die weitere Siedlungsentwicklung ist bevorzugt in den zentralörtlichen Siedlungsbereichen zu planen um einer Zersiedelung der Landschaft entgegen zu wirken. Dies dient der Funktionsstärkung der zentralen Orte sowie der Sicherung und dem Erhalt zentraler Einrichtungen und Versorgungsfunktionen. Davon unberührt bleibt die Eigenentwicklung der Ortsteile, wie Nortmoor.

Plangebietsbezogene Aussagen:

Der Geltungsbereich Einbeziehungssatzung liegt zentrumsnah im Ortsteil Nortmoor. Das RROP enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen. Die südlich verlaufende Dorfstraße ist als Hauptstraße mit regionaler Bedeutung und mit regionaler Bedeutung für den Busverkehr dargestellt. Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft die elektrifizierte Hauptbahnstrecke Leer-Oldenburg.

II. Inhalt der Einbeziehungssatzung

Die auf der Grundlage des § 34 (5) Satz 2 getroffenen Festsetzungen dienen grundsätzlich dazu, die in Kapitel I.1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke zu verwirklichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Die Zielsetzungen der einzelnen Festsetzungen werden im Folgenden dargelegt.

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung und der für diese Bauflächen festgesetzten Nutzung werden die Flächen im Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

In Anlehnung an die östlich und westlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Bauungsstruktur und um ein „Sich Einfügen“ der zukünftigen Bebauung in den Bestand zu gewährleisten, erfolgt die Festsetzung von Baugrenzen. Zur Trasse der Düsterstraße wird ein Baugrenzenabstand von 5 m, zum Lindenhofschloot, in Abstimmung mit der Sielacht Stickhausen, ein Baugrenzenabstand von 6 m, gemessen von der Grabenböschungsoberkante, festgesetzt. Die Tiefe der überbaubaren Fläche beträgt mindestens 20 m bis ca. 25 m.

Die für die Unterhaltung des Lindenhofschloots zuständige Sielacht Stickhausen verzichtet auf die Festsetzung eines Räumstreifens südlich des Gewässers, da die Räumung des Lindenhofschloots im Regelfall über den Düsterweg sichergestellt werden kann. Trotzdem wird seitens der Sielacht Stickhausen gefordert, einen Baugrenzenabstand bzw. Schutzstreifen zur Grabenböschungsoberkante von 6 m einzuhalten und in diesem Abstandsbereich keine baulichen Anlagen (Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen), Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen sowie Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern zuzulassen. Ausnahmsweise zulässig sind Pflasterflächen zur Herstellung von Zugängen und Zufahrten incl. Stellplätzen zum Hauptgebäude. Vorhandene bauliche Anlagen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen sowie Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern, die die Unterhaltung des Gewässers erschweren, sind auf Anordnung des Verbandsvorstehers der Sielacht Stickhausen vom Eigentümer zu entfernen.

3. Wasserflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung verläuft ein rd. 40 m langer, unverrohrter Abschnitt des Lindenhofschloots. Das Gewässer trennt in diesem Bereich die zukünftigen Wohnbaugrundstücke von der Düsterstraße. In Abstimmung mit der für die Unterhaltung des Lindenhofschloots (Gewässer II. Ordnung) zuständigen Sielacht Stickhausen, ist pro Baugrundstück eine bis zu 6 m breite Grabenüberfahrt (Verrohrung) für Grundstückszufahrten grundsätzlich zulässig und beim Landkreis Leer, Untere Wasserbehörde, bei Be-

darf zu beantragen. Der im Satzungsgebiet gelegene Abschnitt des Lindenhofschloots wird gemäß § 9 (1) 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt.

4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze der Einbeziehungssatzung verläuft eine Wallhecke mit stark degradiertem Wall, die sich vom Düsterweg rd. 240 m nach Süden erstreckt. Zum Schutz und langfristigen Erhalt der gemäß § 29 BNatSchG i.V. mit § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Wallhecke vor aus der geplanten Wohnbebauung resultierenden Übernutzungen, wird ein mindestens 6 m breiter Streifen innerhalb des Plangebietes zu der vorhandenen Wallhecke als Wallheckenschutzstreifen festgesetzt. Die Breite des Schutzstreifens orientiert sich an der Kronentraufe der auf der Wallhecke stockenden Bäume. Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Wallheckenabschnitte und der geplante Wallheckenschutzstreifen werden als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt.

Als Kompensation für durch die Einbeziehungssatzung vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt (vgl. Kapitel III. 2), werden Sanierungs- und Bepflanzungsmaßnahmen an der hier bezeichneten Wallhecke östlich des Plangebietes durchgeführt. Da der stark degradierte Wallkörper im Rahmen des Ortsvergleichs zur Erstellung der Kartengrundlage für die Einbeziehungssatzung nicht eingemessen werden konnte, wird für das Maß zur Festlegung des Wallkörpers incl. des Schutzstreifens ein Abstand von 9 m von der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

Ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung der im Plangebiet vorhandenen Wallhecke, wird gemäß § 9 (1) 20 BauGB textlich festgesetzt, dass auf der Wallhecke und innerhalb des Wallheckenschutzstreifens Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Anpflanzungen und bauliche Anlagen (wie z. B. Blockhütten, Kompostanlagen, Pflasterflächen) jeglicher Art unzulässig sind. Die fachgerechte Pflege der Wallhecken ist zulässig. Innerhalb der Wallheckenschutzstreifen sind Ansaaten mit Landschaftsrasen entsprechend Regelsaatgutmischung (RSM) 7.1.2 zulässig. Die Wallheckenschutzstreifen sind durch den Eigentümer durch regelmäßige Mahd (mindestens 1 x pro Vegetationsperiode) zu pflegen. Die Ausführungen des § 22 (3) NAGBNatSchG (Wallhecken als geschützter Landschaftsbestandteil) werden als Hinweis Bestandteil der Planzeichnung zur Einbeziehungssatzung.

III. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung

1. Verkehrliche und technische Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 (6) 8 e BauGB) sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 (6) 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung:

- eine den Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit der Grundstücke für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

Verkehrerschließung

Die zukünftigen Wohnbaugrundstücke werden über den Düsterweg erschlossen. Zur Querung des parallel zur Fahrbahn des Düsterwegs verlaufenden, unverrohrten Abschnitts des Lindenhofschloots sind für die notwendigen Grundstückszufahrten bis zu 6 m breite Verrohrungen zulässig.

Der ruhende Verkehr ist gemäß § 47 NBauO auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Im nahe gelegenen Zentrum von Nortmoor an der Ortsdurchgangsstraße (Dorfstraße) sind Bushaltestellen vorhanden, so dass die fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV gewährleistet ist.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Nortmoor angeschlossen. Träger der Wasserversorgung ist der Wasserversorgungsverband Moormerland-Uplengen-Hesel-Jümme.

Löschwasserversorgung:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet sind Entnahmemöglichkeiten in Form von Unterflurhydranten aus dem Trinkwasserrohrnetz zu schaffen. Als Löschwasserversorgung müssen 13 l/sec. für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die brandschutzrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude von besonderer Art und Nutzung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Gas- und Stromversorgung:

Die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch regelmäßige Abfuhr mit Müllfahrzeugen. Träger der Abfallbeseitigung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer. Abfälle, die der Landkreis Leer nach Art und Menge gemäß Satzung von der Abfallbeseitigung ausgeschlossen hat, sind vom Abfallbesitzer selbst geordnet zu beseitigen. Sonderabfälle sind einer zugelassenen Beseitigungs- und Behandlungsanlage zuzuführen.

Abwasserbeseitigung:

Das Plangebiet wird an den im Düsterweg vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz ist ausreichend dimensioniert. Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist die Samtgemeinde Jümme.

Oberflächenentwässerung:

Die Oberflächenentwässerung der im Plangebiet gelegenen Wohnbaugrundstücke erfolgt über den unmittelbar benachbarten Lindenhofschloot. Vor dem Hintergrund, dass die geplanten, zusätzlichen Flächenversiegelungen im Plangebiet lediglich 2-3 Wohnbaugrundstücke umfassen, ist davon auszugehen, dass die relativ geringen, zusätzlich anfallenden Mengen an Oberflächenwasser durch das vorhandene Grabensystem schadlos beseitigt werden können. Ergänzende Planungen sind daher nicht erforderlich.

Einrichtungen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen (z. B. Regenwasserzisternen, versickerungsfähige Flächenbefestigungen) sind zulässig. Sollte sich die Notwendigkeit ergeben, das Oberflächenwasser schadlos auf den Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen, ist dafür der hydraulische Nachweis einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit (Nachweis nach ATV 138) der anstehenden Bodenstrukturen beizubringen.

Telekommunikation:

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG, T-Com. Rechtzeitig vor Baubeginn ist die Deutsche Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest (PTI 11), zu benachrichtigen.

Abfall- und bodenschutzrechtliche Belange

Erkenntnisse über Altlastenstandorte oder potentielle Gefährdungen durch Altlasten liegen für die Flächen im Plangebiet nicht vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf noch unbekanntes Alttablagerungen zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4

BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Er ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Verwertungsmaßnahmen (zum Beispiel Flächenauffüllung, Lärmschutzwall) unterliegen gegebenenfalls genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und daher vorab mit dem Landkreis Leer abzustimmen.

Anfallende Baustellenabfälle sind stofflich zu verwerten und hierfür getrennt zu halten. Abfälle, die nicht verwertet werden (d.h. Abfälle zur Beseitigung) sind dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer nach Maßgabe der jeweiligen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer zu überlassen.

Soweit hiernach keine Überlassungspflicht besteht, sind die Abfälle anderen zugelassenen Entsorgungseinrichtungen zuzuführen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen").

2. Umweltbelange

2.1 Eingriffsregelung

Voraussetzung für die Aufstellung von Einbeziehungssatzungen ist gemäß § 34 (4) 1 Nr. 3, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Obwohl im Aufstellungsverfahren bestimmte umweltbezogene Verfahrensaspekte, d.h. Umweltbericht, Alternativenprüfung und Monitoring entfallen, sind die Eingriffsregelung nach § 1 a (3) BauGB anzuwenden und die Umweltbelange in der Abwägung uneingeschränkt zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf der Grundlage der Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind im Rahmen des Satzungsverfahrens ebenfalls zu prüfen.

Als Grundlage zur Quantifizierung des durch das Vorhaben zur erwartenden naturschutzrechtlichen Eingriffs, wurde im November 2016 eine Biotoptypenkartierung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen¹ durchgeführt. In der Anlage 2 zu dieser Sat-

¹ DRACHENFELS VON, OLAF (2016): Biotoptypen gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Herausgeber: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLÖ) - Fachbehörde für Naturschutz -

zung ist die Bestandssituation der beplanten Flächen und deren direkter Umgebung dargestellt.

Im Anschluss an die Beschreibung der einzelner Schutzgüter erfolgt die jeweilige Bewertung der Bestandssituation. Im Hinblick auf die notwendige Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden im Rahmen der Bewertung der Schutzgüter „Arten und Biotope“, „Boden“, „Wasser“, „Luft/Klima“ und „Landschaftsbild“ jedem Schutzgut bzw. jedem Biotoptyp eine von fünf² möglichen Wertstufen zugeordnet, wobei deren Wertigkeit von V bis I abnimmt (Wertstufe V: von besonderer Bedeutung; Wertstufe IV: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung; Wertstufe III: von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe II: von allgemeiner bis geringer Bedeutung, Wertstufe I: von geringer Bedeutung)³. Auf der Grundlage dieses Wertstufenmodells werden die planungsbedingten Umweltauswirkungen im Sinne des § 13 ff BNatSchG (Eingriffsregelung) schutzgutbezogen bilanziert.

Schutzgut Mensch (Wohnumfeld/Naherholungswert)

Beschreibung: Das Plangebiet liegt zentrumsnah in der Ortslage von Nortmoor, etwa 100 m nördlich der Dorfstraße (L 821), die die Hauptdurchgangsstraße darstellt. Die locker bebaute Umgebung wird durch eingeschossige Wohnhäuser im überwiegend regionaltypischen Baustil mit neuzeitlich gestalteten Ziergärten und in etwas größerer Entfernung auch von diversen landschaftlichen Hofstellen geprägt. Die ehemals überwiegend landwirtschaftliche Prägung der Gemeinde Nortmoor lässt sich noch an den erhalten gebliebenen Hofstellen, den eingestreuten Grünlandarealen und gliedernden, insbesondere linienhaften Baumbeständen (Wallhecken, Einzelbäume, Baumgruppen) ablesen.

Bewertung: Aus dem unmittelbaren Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnbebauung ist ein gewisses Konfliktpotential abzuleiten (Geruchs- und Lärmbelästigung). Die vorhandenen Gehölzbestände, insbesondere die Baumreihen und Wallhecken sind wichtige Gliederungselemente der ansonsten von neuzeitlichen Hausgärten geprägten Einfamilienhausgebiete. Die Nähe zur L 821 verursacht eine gewisse Lärmbelastung im Plangebiet.

Schutzgut Arten und Biotope

Beschreibung und Bewertung: Die Plangebietsflächen werden von intensiv genutztem Grünland (GIF) (Wertstufe II) eingenommen. Entlang des Düsterwegs (OVS) sind eine Erlengruppe, eine als Straßenbaum gepflanzte Zierkirsche und eine wild aufgewachsene Kirsche vorhanden (alle HE). Unmittelbar westlich des offenen Gewässerabschnittes des Lindenhofschloots, ein Graben II. Ordnung mit Regelprofil (FGR) (Wertstufe III), stockt eine größere und daher prägende Stiel-Eiche auf der Grenze zum Plangebiet (HB) (Wertstufe IV). Östlich des Plangebietes zwischen den Flurstücken 136/6 und 135/2 stockt eine lückige Alt-Eichenreihe (Stiel-Eiche). Laut Wallheckenkataster des Landkreises Leer handelt es sich hierbei um eine degradierte Wallhecke (HWB) (Wertstufe IV). Wallhecken sind gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V. mit § 22 (3) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) gesetzlich geschützt.

² Zur Bewertung der einzelnen Schutzgüter werden zweistufige (Luft), dreistufige (Boden, Wasser, Landschaftsbild) und fünfstufige Bewertungssysteme (Biotoptypen-Tiere und Pflanzen) vorgegeben.

³ BREUER, W. (1994/2006): Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Herausgeber: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Reihe Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/2006.

Die Umgebung des Plangebiets wird von eingeschossiger Wohnbebauung (OEL) mit ganz überwiegend neuzeitlichen Ziergärten (PHZ) und einem geringen Anteil an Großgehölzen geprägt. Nach Süden bis zur Dorfstraße schließt sich Intensivgrünland (GIF) an. In der weiteren Umgebung des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung sind ältere, regionaltypische Wohnhäuser und Hofstellen vorhanden (OED).

Fauna:

Beschreibung: Die das Grünland angrenzend an das Plangebiet gliedernden Gehölzstrukturen sowie die vorhandenen Gräben stellen potentielle Lebensräume für Fledermäuse, Vögel und Amphibien dar. Im Plangebiet wurden im Rahmen der Biototypenkartierung folgende Vogelarten gesichtet: Amsel, Elster, Blaumeise, Spatz.

Bewertung:

Vögel: Alle im Plangebiet potentiell zu erwartenden Brut- oder Gastvögel gelten als besonders geschützt. Die im Siedlungsbereich Nortmoors zu erwartenden Arten sind als in Niedersachsen überwiegend häufig bis sehr häufig einzustufen und daher als überwiegend ungefährdet einzustufen. Die im Plangebiet zu vermutenden Arten finden in der Umgebung in ausreichendem Maß Ersatzlebensräume. Wertgebende Gehölzbestände sind durch das Vorhaben nicht in ihrem Bestand gefährdet. Größere Verdrängungs-Effekte mit nachhaltig negativen Wirkungen auf die örtlichen Brut-Populationen können ausgeschlossen werden. Alle angenommenen Brutvogelarten im Plangebiet fallen unter die Legal-Ausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG, da angenommen werden kann, dass die ökologische Funktion etwaiger vom Eingriff betroffener Fortpflanzungsstätten in räumlichem Zusammenhang weitgehend erfüllt bleiben.

Fledermäuse: Die Strukturen im Plangebiet und dessen Umgebung bieten verschiedenen Fledermausarten potentiellen Lebensraum. Insbesondere die degradierte Wallhecke unmittelbar östlich des Plangebietes, die von der Planumsetzung nicht betroffen ist und langfristig in ihrem Bestand gesichert wird, stellt auch zukünftig potentiellen Lebensraum für Fledermäuse dar. Daher kann auf eine vertiefende artenschutzrechtliche Beurteilung für Fledermäuse verzichtet werden.

Amphibien: Es ist nicht auszuschließen, dass der im Plangebiet vorhandene, temporär wasserführende Abschnitt des Lindenhofschloots von Amphibien als Nahrungs- und Laichhabitat genutzt wird.

Schutzgut Boden

Beschreibung: Die heutige Ortschaft Nortmoor liegt im Übergangsbereich des nördlich von Leer bis in den Uplengener Raum verlaufenden Geestrückens und dem südöstlich davon liegenden Urstromtal der Jümme. Die Plangebietsflächen werden der grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest zugeordnet. Diese ist gekennzeichnet durch frische, örtlich feuchte, sandig-lehmige Böden mit lehmigem Unterboden (Pseudogley-Braunerden und Podsole, örtliche Pseudogleye)⁴. Auswertung des NIBIS Kartenservers⁵: Bodengroßlandschaft: Geest-

⁴ DER NIEDERS. MINISTER FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN – HANNOVER (1975): Karte der bodenkundlichen Standorte in Niedersachsen

⁵ NIBIS Kartenserver: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=1348>, Zugriff: 08.11.2016

platten und Endmoränen. Bodeneinheit: Pseudogley-Podsole aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehmen; verbreitet vergesellschaftet mit Pseudogleyen aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehmen; seltener mit Pseudogley-Podsolen aus Flugsanden über Geschiebelehmen.

Erkenntnisse über Altlastenstandorte oder potentielle Gefährdungen durch Altlasten liegen für die Flächen im Plangebiet nicht vor.

Bewertung: Entsprechend der Tatsache, dass es sich bei den Flächen im Plangebiet um intensiv entwässerte und bewirtschaftete Grünlandflächen im Siedlungsbereich handelt, sind die Bodenverhältnisse als grundsätzlich anthropogen stark überprägt (Wertstufe III) anzusprechen.

Die nach Realisierung einer ortsüblichen Wohnbebauung im Plangebiet anzunehmende Versiegelung entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Mit den üblichen Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen von 50 %, ist von einer zulässigen, prozentualen Überdeckung der Grundstücksflächen mit baulichen Anlagen im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) von 45 % zu rechnen.

Durch die geplante Versiegelung zuvor unversiegelter Flächen entstehen erhebliche Beeinträchtigungen. Entsprechend der Kompensationsgrundsätze des angewendeten Bilanzierungsmodells sind Böden mit der Wertstufe III bei Versiegelung (Wertstufe I) im Verhältnis 1:0,5 auszugleichen.

Schutzgut Wasser

Beschreibung Grundwasser: Die Grundwasserneubildungsrate ist im südöstlichen Plangebiet niedrig (101-150 mm/Jahr), im nordwestlichen Bereich höher (201-250 mm/Jahr). Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch (NIBIS Kartenserver⁵).

Bewertung Grundwasser: Vorbelastungen der Grundwassersituation sind durch die langjährige, intensive landwirtschaftliche Nutzung (Entwässerung, Düngung) und infolge der angrenzenden Siedlungstätigkeit (Versiegelung) nicht auszuschließen (Wertstufe III).

Beschreibung Oberflächengewässer: Der straßenbegleitende, offene Grabenabschnitt des Lindenhofschloots ist nur temporär wasserführend und weist ein Regelprofil auf. Das Gewässer dient der schadlosen Beseitigung des in der Umgebung (Siedlung, landwirtschaftliche Flächen) anfallenden Oberflächenwassers.

Bewertung Oberflächengewässer: Der Lindenhofschloot ist als profilierter, regelmäßig aufgereinigter, nährstoffreicher Graben anzusprechen (Wertstufe II).

Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung: Die Gemeinde Nortmoor ist klimatisch der gemäßigten Zone zuzuordnen. Kennzeichnend ist ein feuchtgemäßigtes Klima mit relativ kühlen Sommern und verhältnismäßig warmen Wintern bei Niederschlagsüberschuss (humides Klima) und häufig stärkeren Winden. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge wird mit 746 mm angegeben⁵. Mit zu-

nehmender Bebauung im Plangebiet verändert sich das Lokalklima immer mehr hin von einem Freiflächenklima zu einem Siedlungsklima. Durch Versiegelung von Flächen und Errichtung baulicher Anlagen wird die Verdunstungsleistung der Flächen verringert. Bei Sonnenschein kommt es zur verstärkten Erwärmung im Bereich versiegelter Flächen.

Bewertung: Grundsätzlich ist im Plangebiet, aufgrund der teilweise von Bebauung umschlossenen landwirtschaftlichen Restfläche von einem Übergang vom Freiflächenklima hin zum Siedlungsklima auszugehen (relativ wenig beeinträchtigter Klimabereich, Wertstufe III).

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung: Die Gemeinde Nortmoor erstreckt sich als ein ca. 3 km langes Reihendorf in west-östlicher Richtung entlang des früheren Heerweges (heutige Kreisstraße L 821) auf einem Geestrücken unmittelbar nördlich der Jümmeniederung. Das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung werden von einem Wechsel von Grünlandflächen und eingeschossiger Wohnbebauung im überwiegend regionaltypischen Baustil und in etwas größerer Entfernung auch von diversen landschaftlichen Hofstellen geprägt. Die aufgelockerte Siedlungsstruktur wird durch Wallhecken, Baumgruppen und Einzelbäume landschaftstypisch gegliedert.

Bewertung: Die dörfliche, regionaltypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit Nortmoors konnte bisher im Bereich des Plangebietes überwiegend erhalten werden. Beeinträchtigungen sind durch Verstädterungstendenzen im Bereich der Gestaltung der Hausgärten und der Gebäudearchitektur neuerer Wohngebäude gegeben (Wertstufe III).

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter von erkennbarer, gesellschaftlicher Bedeutung oder eingetragene Natur- oder Baudenkmale.

Planungsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild

Infolge der geplanten, kleinflächigen Wohnbebauung im Satzungsgebiet werden sowohl das Wohnumfeld und der Naherholungswert, als auch die Schutzgüter Luft/Klima, Landschaftsbild und Kultur- und sonstige Sachgüter nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt.

Dagegen werden durch die mit der geplanten Neubebauung einhergehende Flächenversiegelung die Schutzgüter Arten- und Biotope, Boden und Wasser-Grundwasser erheblich beeinträchtigt. Für Versiegelungen auf einer Fläche von rd. 1.445 m² ⁶ durch die Bebauung von Intensivgrünlandflächen und von 24 m² Überbauung von Grabenflächen durch Realisierung einer Überfahrt über den Lindenhofschloot, sind, entsprechend dem angewendeten Bilanzie-

⁶ Berechnung gemäß Bilanzierungsmodell:

Schutzgut Boden

a) 2.968 m² WA x 0,45 (ma. Versiegelung) = 1.336 m²; davon 50 % = rd. 668 m² Kompensationsbedarf

b) 4 x 6 m = 24 m² Überfahrt; davon 50 % = 12 m² Kompensationsbedarf

Σ = 668 m² + 12 m² = 680 m² Kompensationsbedarf

Schutzgut Arten und Biotope

Überbauung Graben 4 m x 6 m = 24 m²; Kompensation 1:1 → 24 m² Kompensationsbedarf

rungsmodell, für Eingriffe in das Schutzgut Boden Kompensationsmaßnahmen auf einer Fläche von 680 m² erforderlich. Die Kompensationsmaßnahmen gleichen aufgrund der Mehrfachwirkung auf die Schutzgüter Boden und Wasser-Grundwasser, analog der Wirkungen des Eingriffs auf mehrere Schutzgüter, die erheblichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter aus.

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen auch für das Schutzgut Arten und Biotope. Die für die Erschließung des südlich des Lindenhofschloots geplanten Baugrundstücks notwendige Verrohrung eines maximal 6 m langen und 4 m breiten Gewässerabschnitts, bedingt den Verlust des offenen Gewässerabschnitts und der dortigen Ufervegetation. Infolgedessen geht auch, wenn auch kleinflächig, potentieller Lebensraum insbesondere für die lokale Amphibienpopulation verloren. Infolge der Überplanung des 24 m² großen Gewässerabschnitts, sind für Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 und auf einer Fläche von 24 m² durchzuführen.

Vorkehrungen zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen

Gemäß des in § 5 ff NAGBNatSchG i.V.m. § 15 (1) BNatSchG genannten Grundsatzes dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen tragen bei:

- Die Standortwahl innerhalb der Ortslage Nortmoors.
- Die behutsame und bedarfsgerechte bauliche Entwicklung von zentrumsnahen Freiflächen.
- Die Inanspruchnahme relativ geringwertiger Intensivgrünlandflächen.
- Die städtebauliche Entwicklung von bereits voll erschlossenen Flächen.
- Die Sicherung und der langfristige Erhalt angrenzend an das Plangebiet vorhandener Gehölzbestände (degradierte Wallhecke).
- Schadlose Beseitigung des zukünftig im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers in den unmittelbar benachbarten Vorfluter (Lindenhofschloot).
- Zukünftige Vermeidung des im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung üblichen Einsatzes von Pestiziden und Düngestoffen im Bereich der Plangebietsflächen.

Kompensationsmaßnahmen

Planungsbedingt werden für die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden und Wasser-Grundwasser nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen vorbereitet. Gemäß § 5 ff NAGBNatSchG i.V.m. § 15 (2) BNatSchG sind die von Eingriffen betroffenen Grundflächen durch Ausgleichsmaßnahmen so herzurichten, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben. Da innerhalb des Plangebietes nur bedingt Flächen zur Verfügung stehen, werden die notwendigen Kompensationsmaßnahmen auch angrenzend an das Plangebiet durchgeführt.

Als Kompensationsmaßnahmen werden Maßnahmen zur Sanierung, Bepflanzung und dem Schutz der östlich an das Plangebiet angrenzenden Wallhecke festgelegt:

- Wiederherstellen des degradierten Wallkörpers entsprechend dem Merkblatt Wallhecken des Amtes für Naturschutz des Landkreises Leer auf einer Länge von ca. 240 m zwischen den Flurstücken 136/6 und 135/2, Flur 21, Gemarkung Nortmoor.
- Bepflanzung des o.g. sanierten Wallkörpers mit einheimischen Sträuchern entsprechend dem Merkblatt Wallhecken des Amtes für Naturschutz des Landkreises Leer spätestens in der auf den Beginn der ersten Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode.
- Zum Schutz und langfristigen Erhalt der gemäß § 29 BNatSchG i.V. mit § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Wallhecke vor aus der geplanten Wohnbebauung resultierenden Übernutzungen, wird ein mindestens 6 m breiter Streifen innerhalb des Plangebietes zu der an der östlichen Plangebietsgrenze vorhandenen Wallhecke als Wallheckenschutzstreifen gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb des Wallheckenschutzstreifens sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Anpflanzungen und bauliche Anlagen (wie z. B. Blockhütten, Kompostanlagen, Pflasterflächen) jeglicher Art unzulässig. Die fachgerechte Pflege der Wallhecken ist zulässig. Innerhalb der Wallheckenschutzstreifen sind Ansaaten mit Landschaftsrasen entsprechend Regelsaatgutmischung (RSM) 7.1.2 zulässig. Die Wallheckenschutzstreifen sind durch den Eigentümer durch regelmäßige Mahd (mindestens 1 x pro Vegetationsperiode) zu pflegen.

Nach Durchführung der genannten Kompensationsmaßnahmen auf einer Fläche von 720 m² für die Sanierung und Bepflanzung der degradierten Wallhecke (3 m x 240 m) und 240 m² für den festgesetzten Wallheckenschutzstreifen (6 m x 40 m) verbleiben keine planungsbedingten Eingriffe. Einem Kompensationsbedarf von 704 m² steht eine Kompensationsfläche von 960 m² gegenüber, daraus ergibt sich rechnerisch ein Kompensationsüberschuss von 256 m².

Zusammenfassung zur Eingriffsregelung

Entsprechend dem Ziel der Gemeinde Nortmoor, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung voranzubringen, dient die Einbeziehungssatzung in erster Linie der verträglichen und wirtschaftlichen Nachverdichtung im Bereich der Plangebietsflächen. Diese Vorgehensweise beachtet damit auch bauleitplanerische Grundsätze wie das Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und die Schonung sensiblerer, anthropogen weniger beeinträchtigter Außenbereichsflächen.

Trotz der benannten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden durch die Einbeziehungssatzung Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Diese können durch die festgelegten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des und unmittelbar angrenzend an das Plangebiet vollständig ausgeglichen werden.

Untersucht wurden auch die artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf der Grundlage der Bestimmungen des § 44 BNatSchG. Infolge der Durchführung der Einbeziehungssatzung werden die artenschutzrechtlichen Belange, insbesondere auch vor dem Hintergrund des Erhalts und der langfristigen Sicherung der vorhandenen Wallhecke und der gegebenen Vorbelastungen im Bereich der überplanten Intensivgrünlandflächen, für die Tiergruppen

Vögel und Fledermäuse nicht wesentlich beeinträchtigt. Die kleinflächige Beeinträchtigung des Amphibienlebensraumes im Bereich der geplanten Überfahrt über den Lindenhofschloot, wurde in die Eingriffsbilanz eingestellt und durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

2.2 Immissionen

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen.

Lärmimmissionen

Da erheblich lärmemittierende Nutzungen innerhalb der an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete nicht vorhanden sind, ergeben sich aus schalltechnischer Sicht keine Einschränkungen für die geplante Wohnbebauung. Unter Berücksichtigung der geringen Größe des geplanten Baugebietes (ca. drei Baugrundstücke) ist der durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr verursachte Verkehrslärm im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung als verträglich einzustufen.

Geruchsimmissionen

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor unzumutbaren Geruchsbelästigungen ist unter bestimmten Umständen ein ausreichender Abstand zu Tierhaltungsanlagen zu gewährleisten. Die Bemessung dieses Mindestabstandes ist in erster Linie abhängig von den Kriterien Tierart, Stellplatzkapazität bzw. Tierbestand sowie Haltungs-, Fütterungs-, Lüftungs- und Entmistungstechnologie.

Nach Ziff. 4.4.2 der Geruchsimmissions-Richtlinie Niedersachsen (GIRL) ist ein Kreis mit einem Radius von mindestens 600 m vom Rand des Anlagengeländes als Beurteilungsgebiet festzulegen. Im für diese Beurteilung relevanten Nahbereich des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung sind sechs landwirtschaftliche Betriebe vorhanden.

Im Rahmen der Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Geruchsimmissionsgutachten im Oktober 2016 erarbeitet (s. Anlage 3). Die durchgeführte Ausbreitungsberechnung führte zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebietes der gemäß GIRL für ein Wohngebiet heranzuziehende Immissions(grenz)wert weitgehend eingehalten werden kann.

Am südlichen Randbereich des Plangebietes wurde ein Immissionsniveau von 11 % prognostiziert. Der Überschreitungsbereich des Plangebietes grenzt an einen Bereich an, der als Dorfgebiet dargestellt wird. In der Begründung zur GIRL wird unter Ziffer 3.1 ausgeführt, dass in begründeten Einzelfällen, Zwischenwerte für Übergangsbereiche von zu beurteilenden Gebietskategorien möglich sind. Das Beurteilungsgebiet ist landwirtschaftlich geprägt. Vor diesem Hintergrund kann im vorliegenden Einzelfall bei der kleinflächigen und geringfügigen Überschreitung des Immissions(grenz)wertes in einem Übergangsbereich des geplanten Satzungsgebietes zu einem Dorfgebiet noch nicht von erheblichen Belästigungen gesprochen werden.

Unter Berücksichtigung der dem Geruchsimmissionsgutachten zugrunde gelegten Tierhaltung, wird das geplante Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vom Gutachter als zulässig eingestuft.

3. Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile

Wesentliches Ziel der Einbeziehungssatzung ist, in zentrumsnaher Lage, angepasst an die umgebende Nutzungsstruktur und bedarfsorientiert Flächen für die Wohnnutzung zu entwickeln. Diese Vorgehensweise entspricht der in § 1 (6) 4 BauGB formulierten Zielsetzung und stellt eine konfliktminimierende und städtebaulich sinnvolle Entwicklungsmaßnahme innerhalb der Gemeinde Nortmoor dar.

4. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse

Entsprechend der in Kapitel I.1 formulierten städtebaulichen Ziele, berücksichtigt die Einbeziehungssatzung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und fördert die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 (6) 2 BauGB). Es wird eine Fläche von rd. 0,3 ha für die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke geschaffen.

Die zielsetzende Nutzung im Plangebiet (Wohnnutzung) wirkt nachbarschützend auf die angrenzenden Wohngebiete. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet sind zukünftig nicht zu erwarten.

5. Belange der Landwirtschaft

Gemäß § 1 a (2) BauGB sind landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umzunutzen (Umwidmungssperrklausel).

Nortmoor ist historisch-strukturell von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Der tief greifende Wandel der letzten Jahrzehnte in der Landwirtschaft ist auch am Erscheinungsbild der Gemeinde Nortmoor abzulesen. In diesem Zusammenhang sind die Aufgabe vieler landwirtschaftlicher Betriebe und die deutlichen Verstädterungstendenzen (Architektur, überwiegend reine Wohnnutzung) zu nennen. Im direkten Umfeld des Plangebietes sind ausschließlich Wohnhäuser vorhanden. Im Umfeld des Plangebietes sind Grünlandflächen in den Siedlungsbereich eingestreut. Auswirkungen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen (Beweidung, Mahd, Düngung) sind von den zukünftigen Bewohnern im Plangebiet hinzunehmen, so dass die Belange der Landwirtschaft durch die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung nicht beeinträchtigt werden.

Der größte Teil der Flächen des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Landwirtschaftliche Flächen sollen gemäß § 1 a (2) BauGB (Umwidmungssperrklausel) nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Für eine Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet spricht:

- eine wesentliche Beeinträchtigung der Landwirtschaft ist aufgrund der relativ geringen Größe der in Anspruch genommenen Fläche nicht zu erwarten,
- die recht isolierte Lage der Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs,
- relativ hohes potentiell Konfliktpotential mit der angrenzenden Wohnnutzung bei intensiver Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen (insb. Geruchsemissionen).
- vorhandene vollständige Erschließung der Flächen

6. Private Belange

Zu den von der Planung berührten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie sind ein bei der Abwägung in hervorgehobener Weise zu berücksichtigender Belang. Im Sinne der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art.14 Abs.1 Satz 2 GG) ist eine Planung nur gerechtfertigt, wenn sie die Belange des Eigentümers nicht unverhältnismäßig hinter sonstige Belange zurückstellt. Die privaten Belange werden durch die Schaffung von Möglichkeiten zur Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet gefördert.

7. Zusammenfassung und Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die Einbeziehungssatzung für einen Bereich am Düsterweg zwischen Greteweg und Furkenweg in der Gemeinde Nortmoor fördert unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die Wohnbedürfnisse und die zeitgemäße Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau der Ortschaft Nortmoor.

Den relativ geringen nachteiligen Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf die Umwelt und die Belange von Natur und Landschaft, stehen Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Wallhecken gegenüber. Die Belange der Landwirtschaft werden nicht wesentlich beeinträchtigt, die privaten Belange gefördert.

8. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung für einen Bereich am Düsterweg zwischen Greteweg und Furkenweg in der Gemeinde Nortmoor hat eine Größe von rd. 0,32 ha.

Allgemeines Wohngebiet (WA) <i>davon Flächen gemäß § 9 (1) 20 BauGB: 307 m²</i>	2.968 m ²
Wasserflächen	220 m ²
Summe	3.188 m²

Verfahrensvermerke

Die Einbeziehungssatzung und die Begründung wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Buhr, Roter Weg 8, 26789 Leer.

Leer, den

.....

Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

p l a n u n g s b ü r o



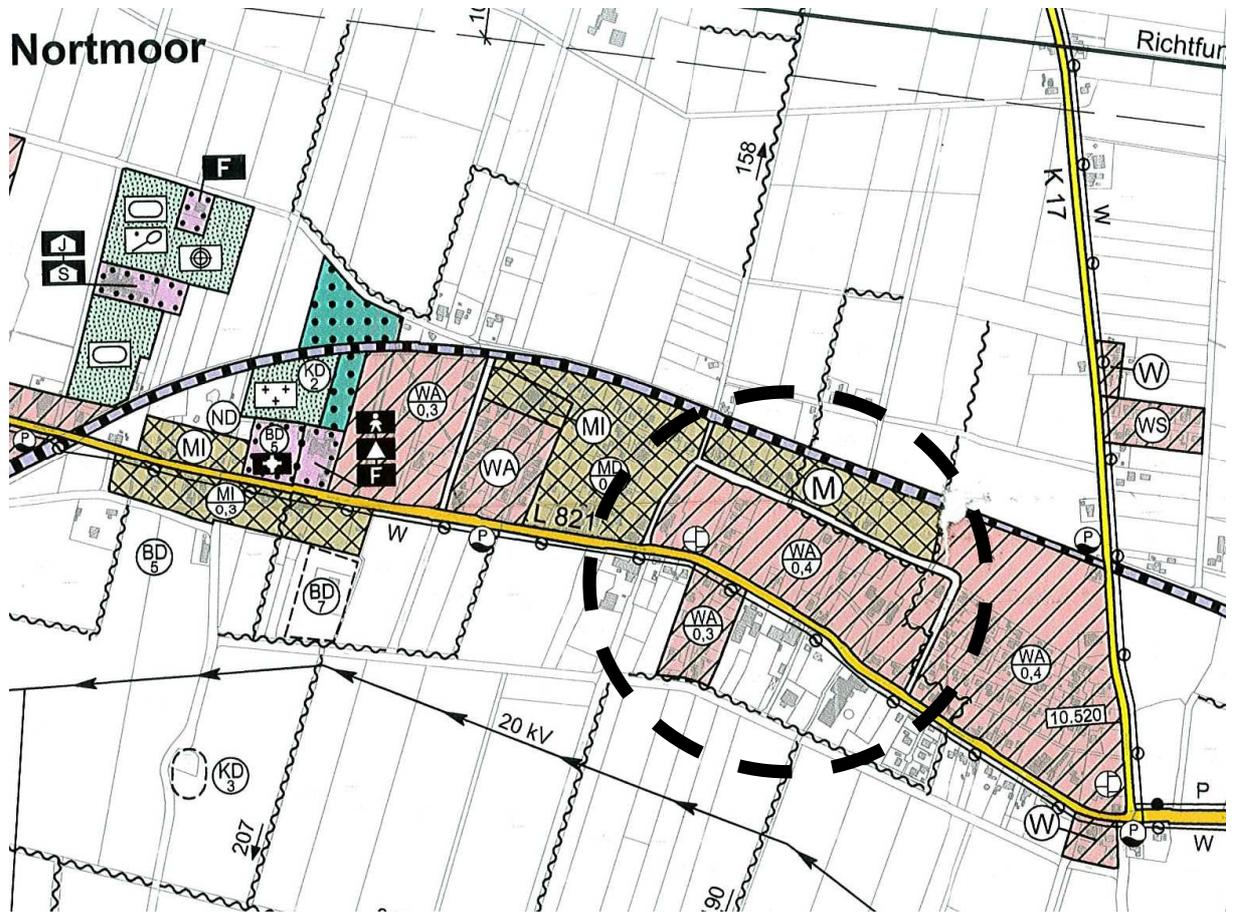
Der Rat der Gemeinde Nortmoor hat dieser Begründung in seiner Sitzung am zugestimmt.

Nortmoor, den

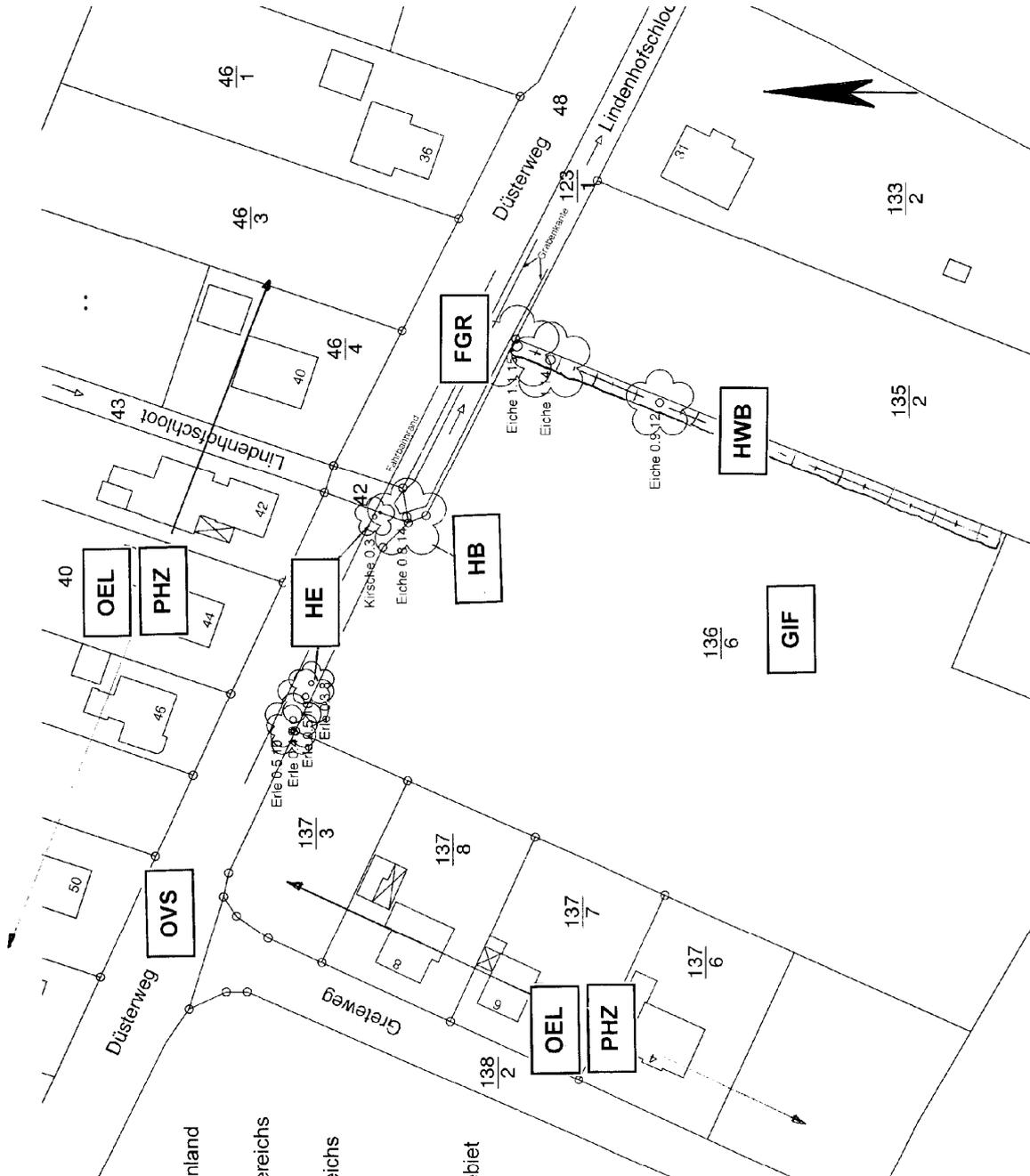
Der Bürgermeister

.....

Anlage 1: Ausschnitt aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes
(unmaßstäblich)



Anlage 2: Bestandsaufnahme August 2015 (Biooptypenkartierung) (unmaßstäblich)



Planzeichenerklärung

- GIF** Sonstiges feuchtes Intensivgrünland
- HE** Baumbestand des Siedlungsbereichs
- HB** Einzelbaum des Siedlungsbereichs
- FGR** Nährstoffreicher Graben
- OEL** Locker bebautes Einzelhausgebiet
- PHZ** Neuzeitlicher Ziergarten
- OVS** Straße (Düsterweg/Greteweg)
- HWB** Baum-Wallhecke

Anlage 3: Immissionsschutzgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2016)