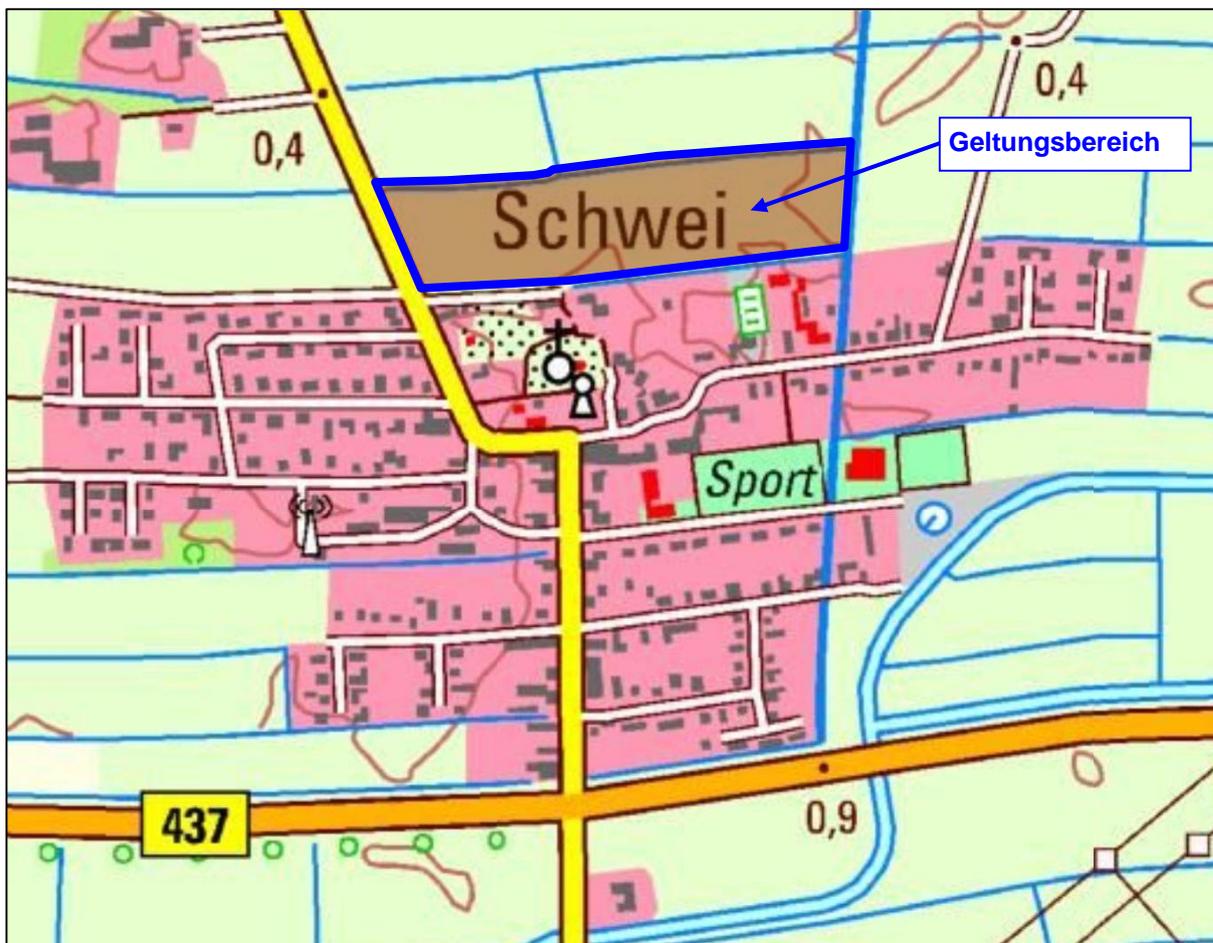




1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Schwei -



Begründung

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 04.05.2018

**H + B Umweltpartner
Ingenieurgesellschaft mbH**

Heidkamper Landstraße 17
26215 Wiefelstede
Tel: 04402 / 81240 Fax: 04402 / 81241
E-Mail: info@hb-umweltpartner.de

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Vorbemerkung	1
1.1 Rechtsgrundlagen	1
1.2 Planunterlage	1
2. Anlass und Ziel der Planung	2
3. Planungsrechtliche Situation	3
3.1 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	3
3.2 Stand der Bauleitplanung	3
3.3 Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB	3
4. Inhalt der Bebauungsplanänderung	4
4.1 Neustrukturierung des Wohngebietes	4
4.2 Aufgabe der textlichen Festsetzungen Nr. 4, 5 und 8 aus der Ursprungsplanung	8
4.3 Neufassung der Textlichen Festsetzung Nr. 9 (Anpflanzungsmaßnahmen)	9
4.4 Neuaufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 10 (Passiver Lärmschutz)	10
4.5 Neuaufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 11 (Zuordnungsfest- setzung der externen Ausgleichsmaßnahmen)	10
4.6 Übernahmen aus der Ursprungsplanung	10
5. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange	11
5.1 Natur-, Landschafts- und Artenschutz	11
5.2 Verkehrliche Anbindung	14
5.3 Verkehrslärmimmissionen	16
5.4 Wasserwirtschaft	19
5.5 Versorgungseinrichtungen	20
5.6 Altablagerungen / Abfallwirtschaft	20
5.7 Bau- und Bodendenkmalschutz	20
6. Auswirkungen der Änderung	21
7. Verfahrensablauf	21

Anlage 1

Aktualisierung der Bestandsaufnahme der Schutzgüter Biotoptypen, Brutvögel und Amphibien; Verfasser: PLANUNGSBÜRO LANDSCHAFT UND FREIRAUM, BREMERHAVEN

Anlage 2

Dokumentation der Verkehrslärmuntersuchung

1. Vorbemerkung

1.1. Rechtsgrundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Schwei - beschlossen.

Derzeit gilt für den anstehenden Änderungsbereich die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 7, die am 29.08.2002 durch den Rat der Gemeinde Stadland als Satzung beschlossen wurde.

Verfahrensgrundlage für diese Bebauungsplanänderung bildet das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015. Für die Bebauungsplanänderung ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) maßgebend. Weitere Rechtsgrundlagen bilden die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 01.03.2010, jeweils in der aktuell gültigen Fassung. Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.

Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß 13 BauGB.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt die Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Schwei - nach § 3 Abs. 2. BauGB, gleichzeitig wird das Verfahren zur Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

1.2 Planunterlage

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 (Stand März 2016), hergestellt in digitaler Form vom Katasteramt Brake, für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt (Aktenzeichen L4 - 19/2016).

2. Anlass und Ziel der Planung

In der Gemeinde Stadland und auch in der Ortschaft Schwei ist nach wie vor eine rege Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern zu verzeichnen. Bereits im Jahr 2002 wurde ein Bebauungsplan für den Bereich nördlich der Ortslage Schwei aufgestellt, der den Ort mit ausreichend Wohnbauland versorgen sollte. Allerdings sollte die Umsetzung in der Regie eines privaten Vorhabenträgers erfolgen. Aus verschiedenen Gründen wurde das neue Baugebiet bis heute nicht realisiert. Deshalb hat sich die Gemeinde Stadland entschlossen, nunmehr selbst als Erschließungsträger zu fungieren und die neuen Baugrundstücke zu vermarkten.

Die Gemeinde Stadland sieht sich allerdings zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Schwei - veranlasst, da die Planinhalte der Ursprungsfassung auf das konkrete Planvorhaben des ehemaligen Vorhabenträgers zugeschnitten waren, jetzt aber andere Rahmenbedingungen gelten. Deshalb muss das vorliegende Planwerk der von der Gemeinde Stadland vorgesehenen Neustrukturierung des Plangebietes angepasst werden. Dabei sollen die Grundzüge der Planung jedoch erhalten bleiben.

Insbesondere sollen die Bauflächen zukünftig schrittweise aufgrund des tatsächlichen Bedarfs erschlossen werden. Deshalb sind im Zuge der Neustrukturierung des Baugebietes vier einzelne Quartiere vorgesehen, die jeweils für sich eine Einheit bilden, die aber untereinander durch Rad- und Fußwege miteinander vernetzt sind. In den einzelnen Quartieren sollen auch Wohnprojekte für besondere Zielgruppen (Mehrgenerationenprojekte, Seniorenwohnen etc.) möglich sein. Weiterhin ist an zentraler Stelle im Plangebiet die Errichtung eines Quartiersplatzes vorgesehen, der als Treffpunkt und Veranstaltungsplatz für alle Gebietsbewohner dienen soll.

Erschlossen werden die vier Bauabschnitte jeweils durch eine Stichstraße, die in einem Wendehammer endet. Somit bleibt eine Vielzahl von Grundstücken vom Durchgangsverkehr unberührt. Die Stichstraßen münden in eine Haupterschließungsstraße ein, die zukünftig entlang der Nordseite des Plangebietes verlaufen soll.

Durch die Neutrassierung der innergebietlichen Verkehrsflächen ergibt sich auch ein Modifizierungsbedarf hinsichtlich der Allgemeinen Wohngebietsflächen, der Wasserflächen und der Grünflächen. Dabei bleiben die jeweiligen Größenordnungen der einzelnen Flächen im Wesentlichen erhalten, es erfolgt lediglich eine Umverteilung im Plangebiet. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie die relevanten textlichen Festsetzungen werden unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen, so dass sich am angestrebten dörflich angepassten Erscheinungsbild der Siedlung nichts ändern wird.

Da die Grundzüge der Planung durch die vorgesehenen Änderungen am Planinhalt nicht berührt werden, kann die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet umfasst eine ca. 5,3 ha große Fläche am nördlichen Ortsrand von Schwei zwischen der Landesstraße 855 im Westen und dem Schweier Zuggraben im Osten. Der räumliche Geltungsbereich dieser 1. Änderung ist identisch mit dem der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Schwei -.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

3.2. Stand der Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadland deckt die angestrebten Flächenausweisungen der anstehenden Bebauungsplanänderung bereits ab. Das Plangebiet wird in der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Das Plangebiet wird derzeit von der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Schwei - abgedeckt, die am 29.08.2002 durch den Rat der Gemeinde Stadland als Satzung beschlossen wurde. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Schwei - werden im überplanten Bereich die Festsetzungen des Ursprungsplans außer Kraft treten.

3.3. Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB

Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist, dass durch die Änderung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die Grundzüge der Planung werden durch die anstehende Änderung nicht berührt, weil das im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans formulierte städtebauliche Entwicklungsziel weiterhin bestehen bleibt. Fast alle Festsetzungen zur städtebaulichen Entwicklung bleiben erhalten. Das gilt insbesondere für die Art und das Maß der baulichen Nutzung.

Es erfolgt lediglich eine Neustrukturierung des Baugebietes. Somit müssen die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes, die Verkehrsflächen, die innergebietlichen Wasserflächen (Gräben) und die Grünflächen neu zugeschnitten und entsprechend festgesetzt werden. Weiterhin werden im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Schwei - einige redaktionelle Änderungen hinsichtlich der ursprünglichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vorgenommen.

Damit zeigt sich, dass sowohl die planerische Grundkonzeption als auch der Gebietscharakter von den anstehenden Änderungen nicht betroffen sind. Nachbarschaftliche Interessen werden nicht negativ berührt. Somit kann der Bebauungsplan Nr. 7 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Neustrukturierung des Wohngebietes

Das innere Erschließungssystem der Ursprungsplanung wurde nach den Vorstellungen des damaligen Vorhabenträgers ausgerichtet. Dabei wurde davon ausgegangen, dass die Durchführung der Erschließungsmaßnahme in einem Zug erfolgen kann. Dementsprechend war vorgesehen, eine durchgängige Erschließungsstraße mittig durch das Plangebiet zu führen, von der zur Erschließung weiterer Grundstücke kleine Stichwege abzweigen. Parallel zur Haupterschließungsstraße war die Anlage eines Entwässerungsgrabens vorgesehen. Bis auf den geplanten Spielplatz sollten alle anderen Grünflächen (einschließlich der Anpflanzungsflächen) in privater Trägerschaft liegen.



Erschließungssystem aus der Ursprungsplanung 2002

Da nunmehr das Wohnbaugelände durch die Gemeinde Stadland realisiert wird, soll das innere Erschließungssystem den neuen Erfordernissen angepasst werden. Die Gemeinde präferiert eine abschnittsweise Realisierung des Baugebietes, abhängig von der tatsächlichen Nachfrage. Mit der Bebauung soll an der Westseite begonnen werden.



Geplantes Erschließungssystem 2018

Durch die Neutrassierung der Verkehrsflächen verändert sich auch der Zuschnitt der Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA). Auf die Realisierung des durchgängigen Grabens soll verzichtet werden. Stattdessen übernehmen mehrere nach Süden ausgerichtete Stichgräben die Entwässerungsfunktion. Die Eingrünung der Wohnbauflächen wird beibehalten, allerdings erfolgt für Teilflächen eine neue Zuordnung der Trägerschaft. Die beiden bereits in der Ursprungsplanung vorgesehenen Rad- und Fußwegeverbindungen zum südlich angrenzenden Dorfkern werden wieder aufgenommen. Nachfolgend werden die vorgenommenen Änderungen im Einzelnen erläutert.

Verkehrsflächen

Die Haupteerschließungsstraße soll zukünftig am Nordrand des Plangebietes verlaufen. Die Anbindung an die Landesstraße 855 erfolgt nunmehr im Bereich der bestehenden Einmündung der *Grenzstraße* innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrt. Für die Straße ist eine Breite von 7,00 m vorgesehen. Von der Haupteerschließung zweigen insgesamt vier Stichstraßen ab, die eine Breite von 6,50 m aufweisen. Diese enden jeweils in einer Wendeanlage, die so dimensioniert ist, dass dort Fahrzeuge der Müllabfuhr in einem Zug wenden können. Die Stichstraßen werden jeweils durch drei Meter breite Wege verbunden, die nur von Radfahrern und Fußgängern genutzt werden dürfen. Durch diese Wege wird das Baugbiet durchlässig für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer. Weiterhin sieht die Bebauungsplanänderung zwei Wegeverbindungen zur südlich angrenzenden Dorflage vor, die jedoch ebenfalls nicht für den Kfz-Verkehr zur Verfügung gestellt werden. Im Bedarfsfall dürfen die Rad- und Fußwege auch von Rettungsfahrzeugen befahren werden. Bei der Bauausführung wird deshalb ein entsprechender Unterbau berücksichtigt.

Die angesprochenen Erschließungsstraßen und die separat geführten Rad- und Fußwege werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche bzw. als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ ausgewiesen.

Im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Landesstraße 855 werden Sichtdreiecke mit den Schenkellängen 10 m / 200 m bzw. 110 m nachrichtlich in der Planzeichnung ausgewiesen. Deren Freihaltung von Sichthindernissen wird in der textlichen Festsetzung Nr. 7 wie folgt geregelt:

Nr. 7 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von jeder Sicht behindernden Nutzung oder Bepflanzung mit einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Wohnbauflächen

Aufgrund des von der Gemeinde Stadland angestrebten Gebietscharakters wird im Plangebiet weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Daten hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung lauten wie folgt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,30
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,45

Eine Überschreitung der GRZ wird aus Gründen des Bodenschutzes durch die textliche Festsetzung Nr. 3 wie folgt eingeschränkt.

Nr. 3 Begrenzung der möglichen Überschreitung der GRZ

Die jeweils zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 30 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO). Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasengittersteinen, Schotterrasen o. ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

Es gilt eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Den Baugrundstücken werden ausreichend überbaubare Flächen zugeordnet, die eine flexible Parzellierung des Bebauungsplangebietes ermöglichen. In der Regel verlaufen die Baugrenzen entlang der inneren Erschließungsstraßen und der Grünflächen in einem Abstand von 3,00 m. Am Westrand des Allgemeinen Wohngebietes wird die Baugrenze so festgesetzt, dass die 20 m breite Anbauverbotszone gemäß Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG) zur Landesstraße 855 berücksichtigt wird.

Weiterhin wird in den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 festgesetzt, dass Gewässerrandstreifen und Randstreifen der Verkehrsflächen von einer Bebauung mit Garagen und Nebenanlagen frei bleiben müssen. Diese haben folgenden Wortlaut:

Nr. 1 Freihaltung der nichtüberbaubaren Bereiche entlang von Straßen und Gräben

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche, die an eine öffentliche Verkehrsfläche oder an die Böschungsoberkante eines Entwässerungsgrabens angrenzt, von jeglicher Bebauung i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO freizuhalten.

Nr. 2 Freihaltung der Räumstreifen

Entlang des Schweier Zuggrabens und des an der Südseite des Plangebietes verlaufenden Wasserzuges werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ in einer Breite von 10,0 m bzw. 5,0 m ab Böschungsoberkante festgesetzt. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO und Anpflanzungen freizuhalten.

Aus Gründen der ökologischen Wertigkeit der Hausgärten und aus Gründen der Ortsbildpflege sah bereits die Ursprungsfassung ein Anpflanzungsgebot für Bäume auf den Privatgrundstücken vor. Die zugehörige textliche Festsetzung Nr. 6 wird in der anstehenden Planänderung wieder aufgenommen.

Nr. 6 Anpflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück im Bebauungsplangebiet ist mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Die Anpflanzung des Baumes hat spätestens in der auf die Fertigstellung des Gebäudes folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung werden im Wesentlichen unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen und behalten weiterhin Gültigkeit.

§ 1

Die Gebäude sind mit Sattel- oder Walmdächern zu errichten. Anbauten bis 36 qm Grundfläche, Garagen und sonstige Nebenanlagen ohne Aufenthaltsräume und sind auch mit einem Flachdach zulässig.

§ 2

Die Dachneigung der Sattel- und Walmdächer der Bauten muss zwischen 30 Grad und 45 Grad quer zur Hauptachse des Gebäudes betragen.

§ 3

Bei den Bauten ist die Gebäudehöhe an der Traufenseite mit maximal 3,80 m, minimal 2,50 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Traufpunkt, einzuhalten. Der Traufpunkt wird durch den Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dachhaut gebildet.

§ 4

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über der Mitte der fertigen, zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

Gebietsinterne Wasserflächen

Während die das Plangebiet umschließenden Wasserflächen (Be- und Entwässerungsgräben) größtenteils unverändert erhalten bleiben, wird die Systematik der Oberflächenentwässerung im Gebietsinnern modifiziert. Der in der Ursprungsplanung vorgesehene durchgängige Graben wird zugunsten von 8 kleineren Grabenabschnitten aufgegeben. Diese Gräben führen das anfallende Oberflächenwasser in den entlang der südlichen Gebietsgrenze verlaufenden Entwässerungsgraben ab. Sie halten gleichzeitig ein Rückhaltevolumen für das Wasser vor, so dass eine schadlose Ableitung ermöglicht wird.

Die neuen Gräben weisen zwischen den Böschungsoberkanten eine Breite von 4,50 m auf und werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Entwässerungsgraben festgesetzt.

Öffentliche und private Grünflächen

Entlang der vorhandenen Wasserzüge werden weiterhin Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen. Diese übernehmen die Funktion eines Gewässerschutz- bzw. Räumstreifens. Während es im östlichen und südlichen Teil bei der privaten Trägerschaft bleibt, wird den Grünflächen im westlichen und nördlichen Plangebiet nunmehr eine öffentliche Trägerschaft zugeordnet. Für Teile der öffentlichen Grünflächen gilt zusätzlich ein Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher (siehe Kapitel 4.3).

Die Ursprungsfassung sah eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz vor. Dieser wird zugunsten einer größeren öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ aufgegeben. Diese soll zukünftig als Quartiersplatz für alle Generationen dienen.

4.2 Aufgabe der textlichen Festsetzungen Nr. 4, 5 und 8 aus der Ursprungsplanung

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Schwei - enthält folgende textliche Festsetzungen:

Nr. 4

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Bebauungsplangebiet Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO wie Peepshows, Sex-Kinos, Bordelle u. ä. sowie Spiel- und Automatenhallen einschließlich Sexshops nicht zulässig.

Nr. 5

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind die in der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 4 vorgenannten Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO auch als ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr. 8

In den Bauflächen sind Gebäude über 50 m Länge nicht zulässig.

Da die textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 sich nicht auf ein Allgemeines Wohngebiet, sondern auf ein Mischgebiet beziehen, haben sie keine rechtliche Verbindung zum Planungsinhalt. Sie werden daher in der anstehenden 1. Änderung nicht wieder aufgenommen.

Der Inhalt der textlichen Festsetzung Nr. 8 ist überflüssig, da der § 22 Abs. 2 der BauNVO die offene Bauweise bereits abschließend definiert. Danach darf die Gebäudelänge in der hier geltenden offenen Bauweise höchstens 50 m betragen. Somit wird auch diese Festsetzung in der anstehenden 1. Änderung nicht wieder aufgenommen.

4.3 Neufassung der Textlichen Festsetzung Nr. 9 (Anpflanzungsmaßnahmen)

Die Ursprungsfassung sieht eine Eingrünung der Wohnbauflächen an der West- und Nordseite des Plangebietes vor. Hierfür gilt ein Anpflanzungsgebot gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 25 a BauGB. Die Anpflanzungen sollten auf Privatgrundstücken erfolgen und zwar auf einer Fläche von insgesamt rund 1.970 qm.

Der Ansatz, die neue Wohnbausiedlung durch eine Pflanzkulisse zur freien Landschaft abzuschirmen, wird auch bei der anstehenden Planänderung weiter verfolgt. Allerdings kann der Pflanzstreifen entlang der Nordseite aus Platzgründen nicht komplett durchgezogen werden. Stattdessen wird die Gehölzanpflanzung an der Westseite eine Breite von 12 m aufweisen. Somit beträgt die Größe der neuen Anpflanzungsfläche rund 2.190 qm.

Die mit einem Anpflanzungsgebot belegte Fläche liegt zukünftig nicht mehr auf Privatgrundstücken, sondern im öffentlichen Raum. Deshalb ist die textliche Festsetzung Nr. 9 entsprechend neu zu fassen. Sie erhält nunmehr folgende Fassung:

Nr. 9 Durchführung der Anpflanzungsmaßnahmen

Die Bepflanzung der mit einem Anpflanzungsgebot festgesetzten Flächen ist entsprechend den Vorgaben des Kapitels 4.3 der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Schwei - von der Gemeinde Stadland vorzunehmen. Die Anpflanzungsmaßnahmen sind spätestens im Zuge des Endausbaus der Erschließungsstraßen durchzuführen.

Hinsichtlich der Ortsrandbepflanzung werden die Vorgaben aus dem Grünordnungsplan zur Ursprungsfassung übernommen. Sie werden nachfolgend dokumentiert:

Zur Abgrenzung des Siedlungsbereiches zur freien Landschaft am nördlichen und westlichen Rand des Bebauungsplangebietes sind standortgerechte, heimische Gehölze anzupflanzen.

Gehölzarten Bäume: Stieleiche (*Quercus robur*); Schwarzerle (*Alnus glutinosa*); Esche (*Fraxinus excelsior*); Eberesche (*Sorbus aucuparia*); Birke (*Betula pendula*); Hainbuche (*Carpinus betulus*); Feldarhorn (*Acer campestre*); Silberweide (*Salix alba*); Knackweide (*Salix fragilis*)

Gehölzarten Sträucher: Schlehe (*Prunus spinosa*); Faulbaum (*Frangula alnus*); Hartriegel (*Cornus sanguinea*); Hundsrose (*Rosa canina*); Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*); Wasserschneeball (*Viburnum opulus*); Weißdorn (*Crataegus monogyna*); Haselnuss (*Corylus avellana*); Ohrchenweide (*Salix aurita*); Grauweide (*Salix cinerea*); Korbweide (*Salix viminalis*)

Pflanzschema für flächige Anpflanzungen: Es werden 70% Sträucher und 30% Heister in Gruppen von 3 – 6 Stück einer Art, mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m gepflanzt. Die Heister werden in Einzelstellung auf die inneren Reihen verteilt. Hochwachsende Sträucher werden ebenfalls in die inneren Reihen gepflanzt, während mittelhoch-, dichtwachsende und Schleppen bildende Sträucher in die äußeren Reihen gesetzt werden.

Pflanzqualität: Sträucher 0,60 – 1,00 m; Heister 2 x verpflanzt, ohne Ballen 1,00 – 1,50 m

Bei der Ortsrandbegrünung in einer Breite von 3,00 m ist eine 2-reihige Bepflanzung vorzusehen; Strauchgruppe und Einzel - Heister versetzt im Abstand von 1,50 m.

4.4 Neuaufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 10 (Passiver Lärmschutz)

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet an der Westseite an die Landesstraße 855 angrenzt, wurde im Zuge der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung die Verkehrslärmsituation neu betrachtet. Da Teile der neuen Wohnbauflächen mit Verkehrslärm vorbelastet sind, diese aber dennoch einer Bebauung zugeführt werden sollen, hat sich die Gemeinde Stadland dazu entschlossen, für die betroffenen Flächen einen passiven Lärmschutz vorzuschreiben. Zu diesem Zweck wird die textliche Festsetzung Nr. 10 neu in den Bebauungsplan aufgenommen und es werden die Bereiche in der Planzeichnung gekennzeichnet, die von der Festsetzung betroffen sind. Eine ausführliche Behandlung der Belange des Lärmschutzes erfolgt im Kapitel 5.3. dieser Begründung.

4.5 Neuaufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 11 (Zuordnungsfestsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen)

Bereits in der Ursprungsplanung wurden die Flächen benannt, auf denen externe ökologische Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind. Allerdings erfolgte keine konkrete rechtliche Zuordnung zu den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Zwecks Schaffung einer eindeutigen Rechtslage wird deshalb die textliche Festsetzung Nr. 11 neu in den Bebauungsplan aufgenommen. Siehe hierzu die Ausführungen im Kapitel 5.1. dieser Begründung.

4.6 Übernahmen aus der Ursprungsplanung

Folgende Festsetzungen bzw. Regelungen werden aus der Ursprungsplanung wieder aufgenommen:

- Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet - WA)
- Maße der baulichen Nutzung (GRZ = 0,3; GFZ = 0,45)
- offene Bauweise
- Wasserflächen (Randgräben)
- die §§ 1 bis 4 der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
- Textliche Festsetzungen Nr. 1 bis Nr. 3 und Nr. 6 bis Nr. 7

5. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange

5.1 Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung wurden die naturschutzrechtlichen Belange geprüft und sachgemäß in die Planung eingestellt. Seinerzeit wurde festgestellt, dass die geplante bauliche Entwicklung am Nordrand der Ortslage Schwei mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar ist, wenn entsprechende Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Um zu überprüfen, ob die Ausgangslage dieser Feststellung noch Bestand hat, wurde im Juni 2016 vom PLANUNGSBÜRO LANDSCHAFT UND FREIRAUM, BREMERHAVEN eine Aktualisierung der Bestandsaufnahme der Schutzgüter Biototypen, Brutvögel und Amphibien durchgeführt (siehe **Anlage 1**). Im Ergebnis kommt die Studie zu dem Ergebnis, dass die Flächen des Plangebietes aufgrund der bisherigen Nutzung ohne besondere naturbetonte Merkmale als Bereich mit geringer bis mittlerer Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt anzusehen sind. Es wurde festgestellt, dass die Grünlandfläche einen deutlich geringeren Anteil an Kräutern gegenüber dem Jahr 2001 aufweist, wodurch die Bedeutung der Grünlandfläche für den Naturhaushalt zurückgegangen ist. Die Gräben zeigen keine auffälligen Veränderungen. Ihre Bedeutung für den Naturhaushalt ist gegenüber dem Jahr 2001 unverändert. Die Gemeinde Stadland geht aufgrund der Ergebnisse der aktualisierten Bestandsaufnahme davon aus, dass die Realisierung eines Wohnbaugebietes weiterhin mit den Belangen des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes vereinbar ist.

Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes sind innerhalb des Plangebietes und dessen näherer Nachbarschaft nicht vorhanden.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kommt bei der Planaufstellung das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zum Tragen. Somit wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Durch die Vorgaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Schwei - werden grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 18 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, sofern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

Im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung wurde die Eingriffsregelung bereits in die Planung eingestellt. Die Bewertung des ökologischen Ist - Zustandes der Eingriffsfläche (Plangebiet) ergab einen Wert von 81.205 Werteinheiten. Unter Berücksichtigung des Planinhaltes der Ursprungsplanung wurde für das Plangebiet nach dem Eingriff eine Wertigkeit

von 39.652 Werteinheiten ermittelt. Damit bestand ein Defizit von 41.553 Werteinheiten, das extern zu kompensieren ist.

Da im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Schwei - Änderungen am internen Erschließungssystem vorgenommen werden, ist auf der Grundlage der neuen Planinhalte die Wertigkeit des Plangebietes nach Realisierung des neuen Wohngebietes zu ermitteln. In der nachfolgenden Tabelle wird diese Ermittlung dokumentiert.

Biotoptypen	Fläche in qm	Wertfaktor	Flächenwert
Neuanlage Bauland Bebaute Bereiche (0,45 x 31.957 qm)	14.381	0	0
Neuanlage Bauland Hausgarten (0,55 x 31.957 qm)	17.576	1,0	17.576
Neuanlage Private Grünflächen (Grabenrandstreifen)	2.546	1,5	3.819
Neuanlage Öffentliche Grünfläche (Parkanlage) mit 30 % versiegelten Bereichen (0,30 x 954 qm)	286	0	0
Neuanlage Öffentliche Grünfläche (Parkanlage) mit 70 % Grünbereichen (0,70 x 954 qm)	668	1,5	1.002
Neuanlage Öffentliche Grünfläche (Grabenrandstreifen)	2.320	1,5	3.480
Neuanlage Öffentliche Grünfläche (Anpflanzungsfläche)	2.189	2,5	5.473
Erhaltung Entwässerungsgräben	3.035	2,0	6.070
Neuanlage innergebietliche Entwässerungsgräben	1.075	1,5	1.613
Neuanlage Straßen mit 80 % versiegelten Bereichen (0,8 x 8.820 qm)	7.056	0	0
Neuanlage Straßen mit 20 % Pflanzbeeten etc. (0,2 x 8.820 qm)	1.764	1,0	1.764
Summe Soll - Zustand:	52.896 qm		40.797

Es zeigt sich, dass nunmehr nach erfolgtem Eingriff von einer Wertigkeit in Höhe von 40.797 Werteinheiten für das Plangebiet und damit von einem Defizit von $81.205 - 40.797 = 40.408$ Werteinheiten auszugehen ist. Dieser Wert liegt leicht unter dem ermittelten Wert aus der Ursprungsplanung. Durch die Planinhalte dieser Änderung ergibt sich somit kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Die Bilanzierung macht auch deutlich, dass der Eingriff, insbesondere die Überbauung und Versiegelung des Bodens in einem bis dahin landwirtschaftlich genutzten Bereich trotz geeigneter Vermeidungs-, Verminderungs- und interner Ausgleichsmaßnahmen, im Geltungsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Das Defizit von 40.408 Werteinheiten ist deshalb durch geeignete Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

Der externe Ausgleich soll, wie bereits in der Ursprungsplanung vorgesehen, auf folgenden Grünlandflächen im Gebiet der Stadt Elsfleth, Gemarkung Moorriem erfolgen:

Flurstück 28, Flur 32, Gemarkung Moorriem
mittleres Teilstück, Teilfläche ca. 15.000 qm groß

Diese derzeit intensiv genutzte Mähweide wurde mit der östlichen Hälfte bereits als Ausgleichsfläche für einen Eingriff (B-Plan 40 der Stadt Elsfleth) festgesetzt. Das Flurstück grenzt unmittelbar an das Naturschutzgebiet „Rockenmoor / Fuchsberg“ an und soll zukünftig mit folgenden Auflagen dauerhaft extensiv bewirtschaftet werden, um dem Ziel des avifaunistisch bedeutsamen „Wiesenvogelgebietes Moorriem“ gerecht zu werden.

- keine maschinellen Arbeiten wie Düngen, Schleppen, Walzen oder Mähen in der Zeit zwischen dem 15. März und dem 1. Juni jeden Jahres
- Wasserhaltung auf den Flächen bis 15. Mai (soweit technisch möglich)
- Düngung maximal 80 kg Gesamt-N pro Jahr und Hektar
- max. 3 Weidetiere pro Hektar bis zum 1. Juni, danach keine Einschränkung

Flurstück 64, Flur 67, Gemarkung Moorriem, vollständig mit einer Größe von 11.536 qm
Flurstück 63, Flur 67, Gemarkung Moorriem, vollständig mit einer Größe von 15.786 qm

Diese Flächen liegen ca. 1.100 m nördlicher als die Fläche A und sollen ebenso für das Wiesenvogelgebiet Moorriem durch Einschränkung der Nutzung wie folgt weiter entwickelt werden:

- keine maschinellen Arbeiten wie Düngen, Schleppen, Walzen oder Mähen in der Zeit zwischen dem 15. März und dem 1. Juni jeden Jahres
- Wasserhaltung auf den Flächen bis 15. Mai (soweit technisch möglich)
- Düngung maximal 80 kg Gesamt-N pro Jahr und Hektar
- keine Beweidung bis zum 1. Juni jeden Jahres, Beweidung danach ohne zahlenmäßige Begrenzung
- die Flächen sind mindestens einmal jährlich zu mähen

Die vorgenannten Flächen mit den beschriebenen Nutzungen ergeben zusammen eine Fläche von rd. 42.322 qm. Durch die oben beschriebenen Extensivierungsmaßnahmen wird eine Aufwertung um 42.322 Werteinheiten erreicht. Da das ermittelte Kompensationsdefizit 40.408 Werteinheiten beträgt, wird somit eine ausreichende externe Kompensation für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich des Bebauungsplan Nr. 7 - Schwei - sichergestellt.

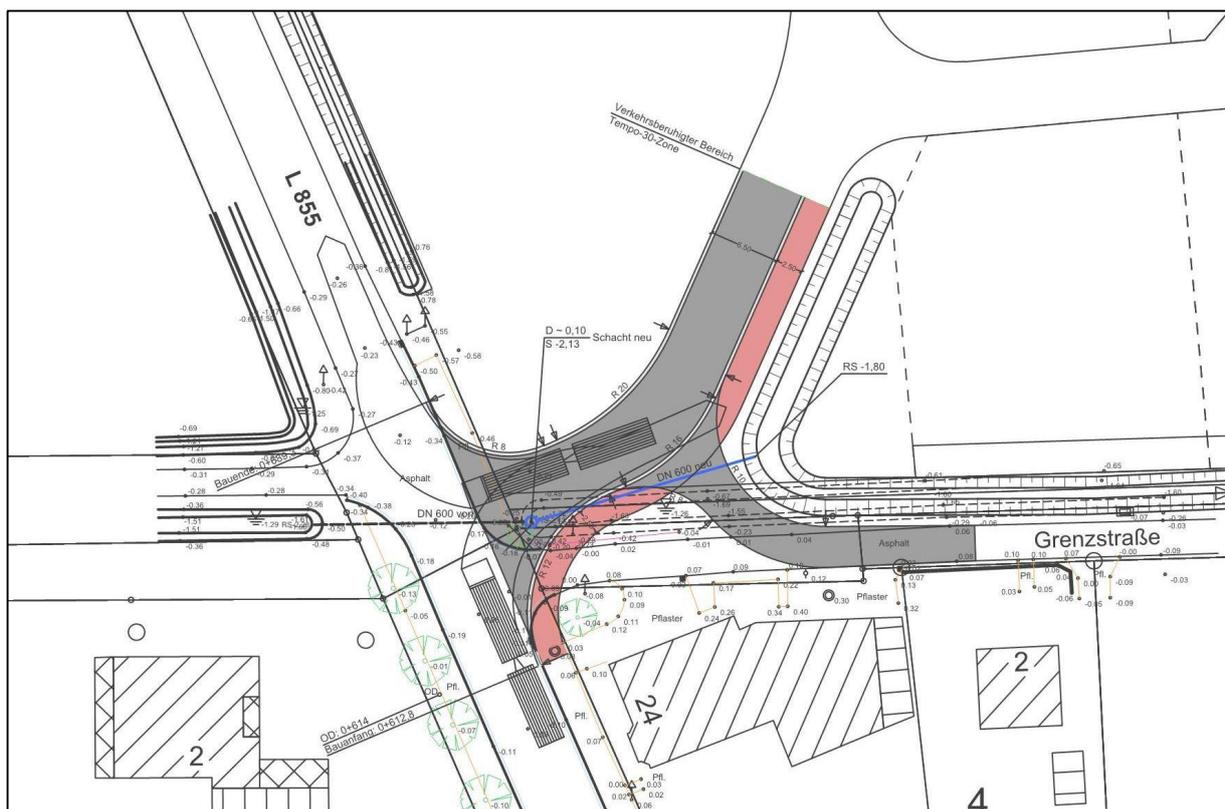
Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass die externen Kompensationsflächen der Gemeinde Stadland weiterhin zur Verfügung stehen und dass Art und Umfang des externen Ausgleichs seinerzeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch abgestimmt wurden. Die Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahme zum anstehenden Bebauungsplan erfolgt nunmehr durch die textliche Festsetzung Nr. 11.

Nr. 11 Zuordnungsfestsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die externen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 63 und 64 der Flur 67 sowie auf dem Flurstück 28 der Flur 32, jeweils in der Gemarkung Moorriem der Stadt Elsfleth den Baugrundstücken im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Schwei - zugeordnet.

5.2 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des neuen Baugebietes an die L 855 erfolgt nunmehr im Bereich der bestehenden Einmündung der *Grenzstraße* innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrt.



Damit wird der bisherige Planungsansatz aufgegeben, die Planstraße A auf „freier Strecke“ an die Landesstraße anzuschließen. Wie die vorstehende Abbildung zeigt, wird die bestehende Einmündung der *Grenzstraße* nach Norden verbreitert und mit ausreichend dimensionierten Ausrundungsradien versehen. Die Trasse verläuft danach in nordöstlicher Richtung bis zur Einmündung der Planstraße B. Für diesen Teilabschnitt ist eine Gesamtbreite von 9,00 m vorgesehen, von der 2,50 m für die Anlage eines separaten Gehweges reserviert sind, um dem Schutzanspruch der schwächeren Verkehrsteilnehmer im Anschlussbereich der Planstraße an die L 855 entsprechend Rechnung zu tragen. Auf dem beschriebenen Teilabschnitt soll zukünftig ein Tempolimit von 30 km/h gelten. Das restliche Erschließungsnetz soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet werden. Die Fahrbahn der *Grenzstraße* wird in abgekröpfter Form an die Planstraße A angebunden. Im Zuge der Einmündungsverbreiterung ist die Verrohrung eines Grabenteilabschnitts erforderlich.

Aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens und der Lage des Knotenpunktes innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrt, kann auf die Errichtung eines Linksabbiegestreifens verzichtet werden.

Das Baugebiet umfasst ca. 43 bis 47 Baugrundstücke. Es kann davon ausgegangen werden, dass ca. 70 bis 90 Wohnungen entstehen werden. Geht man davon aus, dass allen Wohnungen ein Kfz zuzuordnen ist, das durchschnittlich dreimal am Tag für die Hin- und Rückfahrt genutzt wird (6 Fahrbewegungen), ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 420 bis 540 Kfz/Tag. Auf der Landesstraße beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) derzeit rund 1.170 Kfz/Tag. Somit ist am neu gestalteten Knotenpunkt ein Verkehrsaufkommen von insgesamt 1.590 bis 1.710 Kfz/Tag zu erwarten.

Die Umgestaltung des Knotenpunktes wurde mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg bereits vorab abgestimmt. Für die förmliche Genehmigung der Veränderungen am Knotenpunkt L 855 / Grenzstraße ist ein gesondertes Verfahren erforderlich. Hierzu wird der Straßenbaubehörde eine richtlinienkonforme Straßenfachplanung für die Knotenpunktgestaltung vorgelegt. Zudem wird für die Planung auch ein Sicherheitsaudit von einem zertifizierten Sicherheitsauditor durchgeführt.

Vor Baubeginn der Planstraße ist zwischen der Gemeinde Stadland und der NLStBV-OL eine Vereinbarung gemäß § 34 (1) NStrG abzuschließen. Der NLStBV-OL ist hierfür eine Ausbauplanung mit Kostenanschlag zur Überprüfung vorzulegen, die dann Bestandteil der abzuschließenden Vereinbarung wird.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme sind dem Straßenbulasträger gemäß § 35 Abs. 3 NStrG die Kosten für die Mehrunterhaltungsflächen gemäß Straßenfachplanung und des Einmündungsbereiches der neu hinzukommenden Straße zu erstatten. Der Ablösungsbetrag für die erforderliche Mehrunterhaltung entspricht ca. den Herstellungskosten der Maßnahme.

5.3 Verkehrslärmimmissionen

Aufgrund der Tatsache, dass der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung in der Nachbarschaft zur Landesstraße 855 liegt, muss die Situation hinsichtlich der Lärmimmissionen und Lärmemissionen untersucht werden. Es ist zu klären, welche Lärmbelastung in Abhängigkeit vom Verkehrsaufkommen auf das Plangebiet einwirkt.

Die Verkehrslärmuntersuchung (siehe **Anlage 2**) hat gezeigt, dass die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ in Höhe von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts in einem Teilbereich an der Westseite des Plangebietes nicht eingehalten werden können. Nach DIN 18005 ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nicht zwingend erforderlich, falls als Ergebnis der Abwägung anderen Belangen (z. B. gestalterischen Gesichtspunkten, Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung etc.) Vorrang gegeben wird.

Aus Sicht der Gemeinde Stadland als Planungsträger wird die Überschreitung der Orientierungswerte aus den folgenden Gründen als vertretbar und zulässig eingestuft.

- Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes in einem durch Lärm vorbelasteten Bereich rechtfertigt sich durch dessen siedlungsstrukturelle Lage im Dorf. Mit den neuen Bauflächen erfolgt eine Arrondierung der Schweier Ortslage. Somit bilden sie einen sinnvollen Standort für die Wohnbauentwicklung. Mit der Einbeziehung der lärmvorbelasteten Flächen wird auch dem Gebot entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.
- Von der Überschreitung der Orientierungswerte ist nur ein relativ kleiner Teil des Plangebietes betroffen, wobei nur die Lärmpegelbereiche II und III zum Tragen kommen.
- Dem Ruhebedürfnis der Bewohner und Nutzer in den Gebäuden wird durch die Vorgabe von Regelungen zum passiven Lärmschutz Rechnung getragen.

An der bestehenden Lärmsituation wird sich aufgrund der Lage im Ort und der Funktion der betroffenen Landesstraße mittelfristig nichts ändern, so dass die festgestellten Lärmvorbelastungen für das Plangebiet weiter hingenommen werden müssen. Die Überschreitungen bewegen sich nach Ansicht der Gemeinde Stadland jedoch in einer Größenordnung, die noch nicht zu einer unzumutbaren Belastung führt.

Festzuhalten bleibt, dass für Teile des Geltungsbereiches eine unzuträgliche Lärmvorbelastung vorliegt, die adäquate Schutzmaßnahmen erforderlich machen. Grundsätzlich ist dabei dem „aktiven Lärmschutz“ der Vorrang gegenüber dem „passiven Lärmschutz“ zu geben. Als aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen insbesondere in Frage:

- Reduzierung des Verkehrs, also der Lärmquelle
- Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf dem betroffenen Straßenabschnitt
- Einbau von weniger lärmintensiven Fahrbahnbefestigungen
- Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen (Wand, Erdwall).

Im Zuge der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung können die aufgezeigten Möglichkeiten allerdings nicht umgesetzt werden. Eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens auf dem betroffenen Straßenabschnitt ist nicht möglich, da keine Alternativstrecken für eine veränderte Verkehrslenkung bzw. Verkehrsverteilung zur Verfügung stehen. Die Festsetzung einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h bzw. auf mindestens 70 km/h liegt nicht im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Stadland. Der Straßenbelag besteht aus nicht geriffeltem Gussasphalt und ist damit bereits als relativ lärmarm einzustufen. Die Einbringung von so genanntem Flüsterasphalt wäre zu kostenintensiv. Durch die Errichtung von Lärmschutzwänden bzw. eines Erdwalls entlang der Landesstraße ließe sich zwar grundsätzlich ein ausreichender Lärmschutz für die Wohnbauflächen herstellen, doch verbietet sich eine solche Maßnahme aufgrund der Lage der betroffenen Flächen innerhalb der Ortslage Schwei.

Somit muss festgestellt werden, dass die meisten Maßnahmen zum „aktiven Lärmschutz“ aufgrund der angeführten Sachlage nicht möglich sind bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand durchzuführen wären. Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, die derzeit für den betroffenen Streckenabschnitt bei 100 km/h liegt, wird seitens der Gemeinde Stadland angestrebt. Hierzu wird sie entsprechende Abstimmungsgespräche führen.

Die Gemeinde Stadland hat sich nach Abwägung der aufgezeigten Rahmenbedingungen entschlossen, dass dem Ruhebedürfnis der Nutzer im Plangebiet durch „passiven Lärmschutz“ Rechnung zu tragen ist.

Um die zukünftigen Nutzer im Allgemeinen Wohngebiet über das Ausmaß und die Folgen der Lärmbelastung in Kenntnis zu setzen, sind im Bebauungsplan die Bereiche, in denen Überschreitungen auftreten, besonders als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ gekennzeichnet. Auf den von einer Überschreitung der lärmtechnischen Orientierungswerte betroffenen Flächen sind somit bei Neubauten Vorkehrungen zu treffen, dass die in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aufgestellten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Das bedeutet konkret, dass auf der straßenzugewandten Seite die Wand und die Fenster so auszubilden sind, dass die Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß $R'_{W,res}$ der Außenbauteile eingehalten werden.

Gemäß DIN 4109 hängt das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{W,res}$ der Außenbauteile (Mittelwert von Wand und Fenster) vom maßgeblichen Außenlärmpegel ab. Bei Verkehrslärm wird als maßgeblicher Außenlärmpegel der Beurteilungspegel gem. DIN 18005 tags zuzüglich 3 dB (A) angesetzt.

Gemäß Tabelle 8 DIN 4109 sind folgende Anforderungen an die Außenbauteile einzuhalten:

Maßgeblicher Außenlärmpegel, dB (A)	56 - 60	61 - 65
Lärmpegelbereich (LPB)	II	III
Erforderliches $R'_{w, res}$		
für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	30	35
für Büroräume und ähnliches	30	30

Die Aufteilung des resultierenden bewerteten Schalldämmmaßes auf Wand und Fenster hängt vom Fensteranteil ab. Einzelheiten enthält die DIN 4109 z. B. in Tabelle 10 und im Beiblatt 1.

Wie die Untersuchung zum Verkehrslärm gezeigt hat, reicht im anstehenden Fall der Lärmpegelbereich III (57 + 3 dB) bis zu einem Abstand von 34 m von der Fahrbahnmitte der Landesstraße in das Plangebiet hinein. Ab dort gilt der Lärmpegelbereich II (52 + 3 dB) bis zu einem Abstand von 44 m zur Landesstraße. Ab dieser Linie wird der Orientierungswert der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet in Höhe von 55 dB(A) am Tage eingehalten. Der Sachverhalt hinsichtlich der Lärmsituation und des Passiven Lärmschutzes wird nunmehr in der textlichen Festsetzung Nr. 10 wie folgt geregelt:

Nr. 10 Passiver Lärmschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in einem Teilabschnitt durch Lärmimmissionen von der Landesstraße 855 vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet werden in Teilen des Geltungsbereiches überschritten. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als Lärmpegelbereiche (LPB) II und III gekennzeichnet.

Die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) sind in diesen Bereichen so auszubilden, dass folgende Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ der Außenbauteile eingehalten werden:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches im LPB II 30 dB und im LPB III 35 dB;
- für Büroräume und ähnliches im LPB II 30 dB und im LPB III 30 dB.

Für die der Landesstraße abgewandten Seiten gelten jeweils die Anforderungen für den nächst niedrigeren Lärmpegelbereich.

Diese Festsetzung gilt für den Fall, dass auf dem an das Plangebiet angrenzenden Teilabschnitt der L 855 die zulässige Höchstgeschwindigkeit bei 100 km/h liegt. Bei einer Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit können die Flächen, auf denen passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, neu berechnet werden.

Die Vorgaben sind nach Ansicht der Gemeinde Stadland nicht als unverhältnismäßig einzustufen, da der bauliche Mehraufwand sich auf die straßenzugewandte Seite beschränkt. Darüber hinaus besteht für die Bauwilligen die Möglichkeit, bei der Platzierung der Gebäude, bei der Grundrissgestaltung ihres Bauvorhabens, bei der Ausrichtung der Hausgärten oder durch die Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen die Lärmvorbelastung entsprechend zu berücksichtigen.

5.4 Wasserwirtschaft

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da sowohl die Entsorgung des Oberflächenwassers als auch des Schmutzwassers fachgerecht erfolgt.

Oberflächenentwässerung

Die Be- und Entwässerungsgräben, die das neue Wohngebiet umschließen, bleiben erhalten. Aufgrund des anstehenden Bodens und des relativ hoch stehenden Grundwassers ist im Plangebiet eine planmäßige Versickerung nicht möglich. Das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken soll entweder direkt in die bestehenden Gräben abgeleitet oder mittels neuer offener Gräben den Vorflutern zugeführt werden.

Für das ähnlich ausgelegte Entwässerungssystem der Ursprungsplanung wurde bereits ein Oberflächenentwässerungsplan erstellt. Für dessen Planinhalte liegt seit dem 29.04.2002 die wasserrechtliche Plangenehmigung nach dem Niedersächsischen Wassergesetz vor. Da sich durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung das innere Erschließungssystem verändert, muss der Oberflächenentwässerungsplan entsprechend angepasst werden. Einzelheiten zur Systematik, Dimensionierung und Ausgestaltung der Oberflächenentwässerung werden in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren geklärt.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet soll an das Schmutzwasser-Kanalnetz des Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) angeschlossen werden. Die konkrete Ausgestaltung der Schmutzwasserentsorgung wird rechtzeitig mit dem OOWV abgestimmt.

Wasserversorgung / Brandschutz

Das Plangebiet soll an das vorhandene Trinkwassernetz des OOWV angeschlossen und ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden.

Die leitungsabhängige und leitungsunabhängige Löschwasserversorgung wird im Zusammenwirken der Gemeinde Stadland, dem OOWV und der örtlichen Feuerwehr rechtzeitig vor Baubeginn geregelt.

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück die einschlägigen Paragraphen der DVNBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls zu berücksichtigen.

5.5 Versorgungseinrichtungen

Alle Versorgungsträger werden rechtzeitig über den Beginn der Baumaßnahme informiert. Soweit unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet oder in dessen Nähe vorhanden sind, ist auf diese bei Tiefbauarbeiten Rücksicht zu nehmen, um Schäden und Unfälle zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für die Einrichtungen wie Niederspannungs- bzw. Telefonerkabel, Gasrohre, sowie Fernwärme- und Trinkwasserleitungen. Die Gemeinde Stadland geht davon aus, dass die bestehenden Versorgungseinrichtungen ausreichende Kapazitäten und Anschlussmöglichkeiten aufweisen.

Das Plangebiet soll an das Elektrizitäts- und Erdgasversorgungsnetz der EWE Netz GmbH angeschlossen werden. Ein Standort für eine Transformatorenstation kann ggf. bereitgestellt werden. Es ist weiterhin vorgesehen, die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen durch die Deutsche Telekom AG vornehmen zu lassen.

5.6 Altablagerungen / Abfallwirtschaft

Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV liegen nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich sowie in einem Umkreis von 500 m (Luftlinie) nicht vor. Die Gemeinde Stadland geht davon aus, dass ein Gefährdungspotenzial in diesem Bereich nicht vorliegt. Negative Auswirkungen auf den hier anstehenden Planbereich sind daher nicht zu erwarten. Falls bei Bau- oder Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Wesermarsch, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die ABFALLWIRTSCHAFT WESERMARSCH, einem Eigenbetrieb des Landkreises. Dieser verwertet bzw. entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

5.7 Bau- und Bodendenkmalschutz

Bau- und Bodendenkmale sind der Gemeinde Stadland nicht bekannt. Dennoch wird für den Fall des Auffindens archäologisch bedeutsamer Gegenstände folgender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z. B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Wesermarsch unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. Auswirkungen der Änderung

Mit dieser vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich die Festsetzungen geändert, die von der Neuausrichtung der inneren Erschließung des Plangebietes betroffen sind. Zu nennen sind hier insbesondere die Verkehrs- und Wohnbauflächen.

Wesentliche Änderungen in Bezug auf das Ortsbild, die Belange des Arten-, Natur- und Landschaftsschutzes, die Immissionsschutzbelange, die Wasserwirtschaft, den Bodenschutz, die Belange des Denkmalschutzes, die Ver- und Entsorgung und die Belange des Klimaschutzes sind mit den vorgenommenen Neufestsetzungen nicht verbunden.

7. Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Schwei - beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Am hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stadland beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Schwei - hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Gemeinde Stadland hat 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Schwei - nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Verfahrensvermerk:

Diese Begründung ist der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Schwei - gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Stadland, den

.....
Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Die Entwurfsunterlagen wurden im Auftrag der Gemeinde Stadland erstellt von:

H + B Umweltpartner Ingenieurgesellschaft mbH

Heidkamper Landstraße 17 - 26215 Wiefelstede

Tel: 04402 / 81240 Fax: 04402 / 81241

E-Mail: info@hb-umweltpartner.de

Wiefelstede, den

.....
Planverfasser