

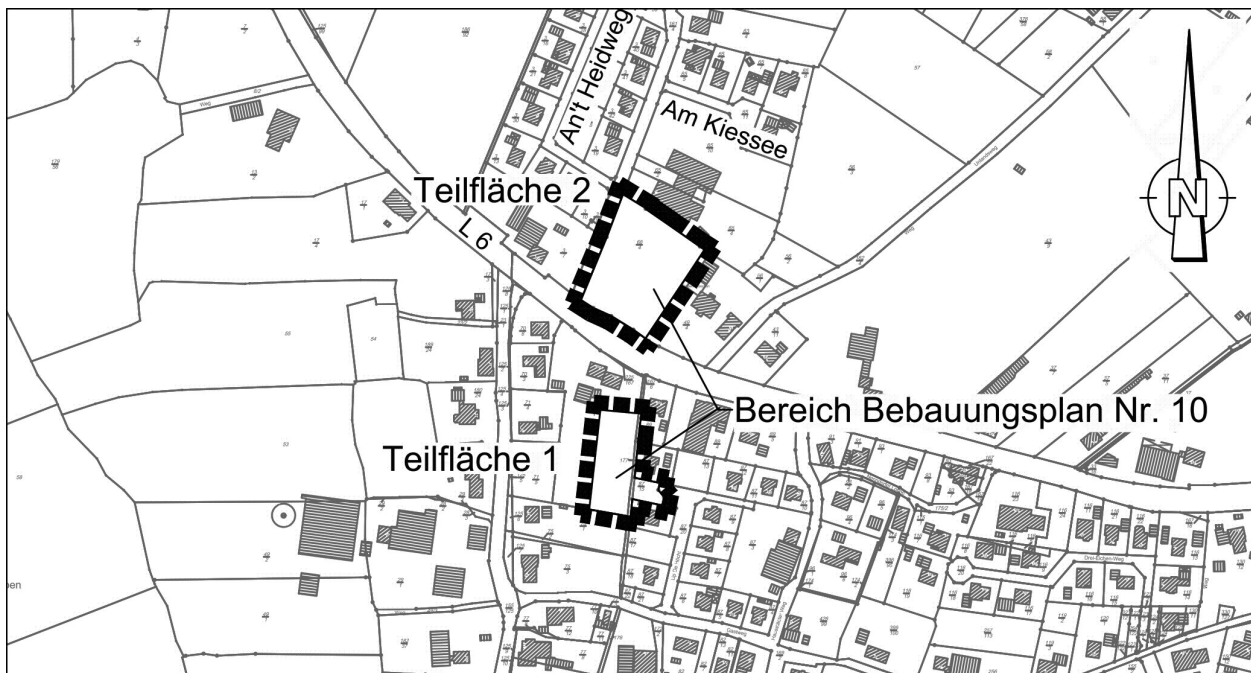
Gemeinde Nenndorf

Bebauungsplan Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“

Mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1

Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Übersichtskarte zum Plangebiet
(Auszug aus der ALK)

Maßstab 1 : 5.000

Datum: 26.03.2019

Entwurf



BORN | ERMEL Ingenieure

Dr. Born – Dr. Ermel Ingenieure Büro Ostfriesland Tjüchkampstraße 12 Tel. 04941 – 1793-0 www.born-ermel.de

Fachplanung:

pl a n u n g s b ü r o



s t a d t l a n d s c h a f t f r e i r a u m

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

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“, Gemeinde Nenndorf**

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
I. Grundlagen des Bebauungsplanes	3
1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Vorgaben der Raumordnung	5
5. Bestandssituation	5
II. Inhalt des Bebauungsplanes	6
1. Art der baulichen Nutzung	6
2. Maß der baulichen Nutzung	6
3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	8
4. Öffentliche Verkehrsflächen	8
5. Flächen für die Abfallentsorgung	9
6. Wasserflächen	9
7. Öffentliche Grünflächen	10
8. Hauptversorgungsleitung	10
9. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	10
10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	11
11. Nachrichtliche Übernahmen	11
III. Auswirkungen des Bebauungsplanes	12
1. Öffentliche Belange	12
1.1 Verkehrliche und technische Erschließung	12
1.2 Umweltbelange	13
1.3 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse	22
1.4 Belange der Landwirtschaft	22
2. Zusammenfassende Erklärung und Gewichtung des Abwägungsmaterials	23
3. Flächenbilanz	24
Verfahrensvermerke	25
Anlagen	26 ff.
Anlage 1: Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes mit Kennzeichnung der Teilflächen 1 und 2 des Bebauungsplanes Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ (unmasstäblich)	
Anlage 2: Schalltechnische Stellungnahme für die Bebauungspläne Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ und Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ in Nenndorf / Verkehrslärm (Bericht-Nr. 4939-18-L1) (IEL GmbH, Aurich, 2018)	
Anlage 3: - Immissionsschutzgutachten - Bauleitplanung der Gemeinde Nenndorf, Samtgemeinde Holtriem (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 2019)	

Anlage 4: Entwässerungskonzept (Dr. Born - Dr. Ermel GmbH, 2019)

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“, Gemeinde Nenndorf**

I. Grundlagen des Bebauungsplanes

1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Nenndorf beabsichtigt auf zwei Teilflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, die derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden, insgesamt ca. 8 Wohnbaugrundstücke zu entwickeln. Die südlich der „Nordener Straße“ (Landesstraße (L 6)) gelegene Teilfläche 1 kann über eine Verlängerung der Straße „Up de Höcht“ erschlossen werden. Die Erschließung der unmittelbar nördlich der „Nordener Straße“ gelegenen Teilfläche 2 soll über eine Stichstraße vom „Unlandsweg“ aus erfolgen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbebauung in bedarfsgerechtem Umfang in der Gemeinde Nenndorf zu schaffen. Die Ausgestaltung des Festsetzungskatalogs des Bebauungsplanes gewährleistet ein „Sich Einfügen“ der geplanten Wohnbebauung in die umgebende Siedlungsstruktur.

Derzeit stehen in der Gemeinde Nenndorf keine freien Wohnbaugrundstücke mehr zur Verfügung. Im Hinblick auf die bestehende und die in den nächsten Jahren zu erwartende hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, besteht in der Gemeinde Nenndorf dringender Bedarf weitere Baugrundstücke zu entwickeln und den Bauwilligen zeitnah anbieten zu können. Entsprechend der beschriebenen, derzeitigen dringenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, ist die Bereitstellung von Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ als städtebaulich notwendige und in der Größenordnung bedarfsgerechte Entwicklungsmaßnahme in der Gemeinde Nenndorf einzustufen.

Beide Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 10 zeichnen sich durch ihre zentrale Lage im Ort aus. Die Einbeziehung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Nenndorf, dient der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungs- und Infrastrukturanlagen. Durch die Inanspruchnahme von aus Sicht von Natur und Landschaft geringwertigen Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, werden eine weitere Zersiedelung der Landschaft und die Inanspruchnahme sensibler Außenbereichsflächen vermieden. Darüber hinaus berücksichtigt die Planung die örtlichen Wohnbedürfnisse und fördert die Eigentumbildung der Bevölkerung.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung im Plangebiet wurde vom Ingenieurbüro Dr. Born - Dr. Ermel GmbH aus Aurich ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses sieht u. a. vor, das von den öffentlichen und privaten Flächen ablaufende Oberflächenwasser direkt oder über eine im Straßenkörper der Planstraße verlegte Regenwasserkanalisation in Gräben abzuleiten.

Der Rat der Gemeinde Nenndorf hat am _____ den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ gefasst. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Bebauungsplan eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung im beplanten Innenbereich der Gemeinde Nenndorf ermöglicht und damit der Innenentwicklung dient und die festgesetzte Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Aufgrund der vorgesehenen Überplanung von Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1, erfolgt die Teilaufhebung des Rechtsplanes.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 umfasst zwei Teilflächen, zum einen eine rd. 0,24 ha große Fläche (Flurstücke 72/1 tlw., 177 tlw.) in der Flur 6, Gemarkung Nenndorf südlich der „Nordener Straße“ (Teilfläche 1), zum anderen das rd. 0,46 ha große Flurstück 68/4, Flur 6, Gemarkung Nenndorf nördlich der „Nordener Straße“ (Teilfläche 2). Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Für sie gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Diesem Grundsatz wird bei der Abgrenzung Rechnung getragen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) 1 BauGB). Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes stellt für die Teilfläche 1 des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gemischte Baufläche“ (M), für die Teilfläche 2 „Wohnbauflächen“ (W) dar (vgl. Anlage 1).

Die im Bebauungsplan Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ festgesetzte Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet (WA), so dass ein „Entwickeln“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan lediglich für die Teilfläche 2 möglich ist.

Gemäß § 13a (2) 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dies ist jedenfalls dann möglich, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist angesichts der vorhandenen umgebenden, genehmigten oder planungsrechtlich abgesicherten Wohnbebauung nicht zu befürchten. Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Damit sind die Inhalte des Flächennutzungsplanes mit denen des Bebauungsplanes aufeinander abgestimmt. Das „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) BauGB ist berücksichtigt.

4. Vorgaben der Raumordnung

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Landkreis Wittmund ist zur Beurteilung das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) von 2006 heranzuziehen.

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 stellt das RROP Siedlungsflächen dar. Die „Nordener Straße“ (L 6) und der Nenndorfer Weg (K 52) sind als Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung mit regional bedeutsamem Busverkehr dargestellt.

Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 initiierte städtebauliche Entwicklung steht im Einklang mit den Festlegungen des RROP.

5. Bestandssituation

Die Bestandssituation im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ wurde durch eine Ortsbegehung im August 2018 aufgenommen und wird nachfolgend erläutert.

Teilfläche 1

Die Teilfläche 1 wird vollständig von eingeschossiger Wohnbebauung mit neuzeitlicher Hausgartennutzung umschlossen und wird derzeit über eine Zufahrt westlich von Haus Nr. 55A erschlossen. Die Fläche selbst wird intensiv als Weidegrünland genutzt. Im Osten und Süden sind temporär wasserführende Gräben vorhanden.

Im Osten grenzt eine im rechtverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ Rasenfläche unmittelbar an die Teilfläche 1 an.

Teilfläche 2

Auch die Teilfläche 2 wird intensiv als Weidegrünland genutzt. Das Flurstück 68/4 wird allseitig von Gräben eingefasst. Die Fläche wird im Süden von einer unterirdischen Wasserleitung gequert. Derzeit wird die Teilfläche 2 von der „Nordener Straße“ aus erschlossen. Die Umgebung wird hauptsächlich von Wohnbebauung mit neuzeitlich gestalteten Hausgärten geprägt. Unmittelbar nördlich an die Teilfläche 2 schließt sich ein Altenheim an; südlich der „Nordener Straße“ sind ein Vereinsheim (Grundstück „Nordener Straße“ 56) und ein Restaurant (Grundstück „Nordener Straße“ 50) vorhanden.

Mit Ausnahme des kaum wahrnehmbaren Mitteltraktes des Altenheims am Unlandswegs sind alle Gebäude in der Umgebung der Teilflächen 1 und 2 eingeschossig. Die Bebauung ist hinsichtlich Farbgebung und Architektur als regionaltypisch einzustufen. Die Fassaden aller Gebäude sind geklinkert; die Dachlandschaft wird durch Satteldächer geprägt, die Farbgebung der Fassaden- und Dachlandschaft zeigt ganz überwiegend Rot- und Rotbrauntöne, sehr selten schwarze Eindeckungen.

Die Teilflächen 1 und 2 sind über Bushaltestellen entlang der „Nordener Straße“ an den ÖPNV angeschlossen.

II. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen grundsätzlich dazu, die in Kapitel I.1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes 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

Zur planungsrechtlichen Absicherung der in Kapitel I.1 genannten Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ werden die Flächen, auf denen Wohnnutzung entwickelt werden soll, gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zum Schutz der ruhigen Wohnnutzung im Plangebiet werden in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das für die geplante Neubebauung innerhalb der beiden Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 10 entwickelte städtebauliche Konzept ist so aufgebaut, dass unterschiedlichen Wohnbedürfnissen unter Beachtung der umgebenden städtebaulichen Struktur entsprochen werden kann. Die Gemeinde Nenndorf beabsichtigt in diesem Baugebiet für den ländlichen Bereich vergleichsweise kleine Grundstücke mit Größen überwiegend zwischen 520 und 700 m² zu vermarkten. Durch die Bereitstellung von kleineren, kostengünstigeren Baugrundstücken, wird die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gefördert und der Flächenverbrauch minimiert. Lediglich die südlichen Grundstücke der Teilfläche 2 sind vor dem Hintergrund der durch den von den Kfz auf der L 6 verursachten Verkehrslärm und durch die auf diesen Grundstücken vorhandene Hauptwasserleitung gegebenen Baubeschränkungen größer konzipiert.

2. Maß der baulichen Nutzung

Um die städtebauliche Konzeption bauleitplanerisch zu fassen, wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 10 das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen und die Anzahl der Wohnungen bezogen auf die Mindestgröße von Grundstücken bestimmt.

Diese Festsetzungen tragen zur Vermeidung von ortsgestalterischen und landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen bei und gewährleisten ein „Sich Einfügen“ der geplanten Bebauung in die Umgebung.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird auf 0,4 festgesetzt. Überschreitungen sind gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO zulässig, so dass insgesamt maximal 60 % der Baugrundstücksfläche für eine Überbauung mit baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden können. Die hohe Ausnutzbarkeit gewährleistet die Bebaubarkeit der überwiegend relativ kleinen Baugrundstücke.

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist in Anlehnung an die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Bebauung ein Vollgeschoss zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Aktuell besteht die Befürchtung, dass die im Plangebiet und dessen baulicher Umgebung typische Höhenentwicklung im Rahmen von Neubauprojekten, so wie dies in anderen Bereichen der Samtgemeinde Holtriem bereits geschehen ist, überschritten wird. Um eine ortsgerechte Höhenentwicklung der Gebäude gewährleisten zu können, gilt eine Gebäudehöhe von maximal 9,0 m als Obergrenze. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine usw.) sind zulässig.

Ergänzend wird, zur Wahrung einer ortstypischen Dachlandschaft, die maximal zulässige Traufhöhe auf 4,00 m festgesetzt. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.

Die Gemeinde Nenndorf möchte der weit verbreiteten Unsitte der Bodenaufschüttungen auf den privaten Grundstücksflächen im Vorfeld der Realisierung von Baumaßnahmen wirksam entgegenzutreten. Um unzulässigen Bodenauftrag im Plangebiet zu verhindern, wird festgesetzt, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss maximal 50 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in Fahrbahnmitte) hinausgehen darf. Diese Festsetzung dient dem Bodenschutz und vermeidet durch die Bodenaufträge verursachte Probleme bei der Oberflächenentwässerung.

Zahl der Wohnungen / Mindestgröße der Grundstücke

Zur Wahrung des kleinteiligen Ortscharakters wird die Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden gemäß § 9 (1) 6 BauGB beschränkt. Zur Erreichung des Ziels einer ortstypischen städtebaulichen Dichte, wird die Anzahl der Wohnungen im Verhältnis zur Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 (1) 3 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzungen wirken einerseits nachbar- und bestandsschützend, andererseits werden so klare Vorgaben für zukünftige Nachverdichtungen festgelegt. Um eine ausreichende Bestimmtheit der Festsetzung zur maximalen Anzahl der Wohnungen (W_o) bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße zu gewährleisten, gilt, dass erst bei mindestens doppelter oder darüber hinaus gehender mehrfacher Größe der Baugrundstücke, eine doppelte oder darüber hinaus mehrfache Anzahl der genannten Wohnungen zulässig ist. Zwischenlösungen sind unzulässig.

Für die Grundstücke im Plangebiet, die nach derzeitigem Planungsstand Grundstücksgrößen zwischen ca. 520 und 1.100 m² aufweisen, sind zwei Wohnungen pro 500 (Teilfläche 1) bzw. 600 m² (Mindest-) Grundstücksfläche (Teilfläche 2) zulässig.

3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend durch Baugrenzen bestimmt. Zu der Planstraße und den Grundstücksgrenzen wird ein Mindestabstand der Baugrenzen von 3 m festgesetzt.

Für die im Plangebiet festgesetzten allgemeinen Wohngebietsflächen gilt die offene Bauweise. In Ergänzung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, dient die Festsetzung der offenen Bauweise ebenfalls dem „Sich Einfügen“ der geplanten Wohnbebauung in das Ortsbild.

Zur Sicherung einer ortsüblichen Gestaltung des zukünftigen Straßenbildes wird festgelegt, dass innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig sind.

4. Öffentliche Verkehrsflächen

Zur Erschließung der geplanten Neubebauung innerhalb der beiden Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ ist jeweils der Bau einer Stichstraße erforderlich.

Teilfläche 1

Die Erschließung der Teilfläche 1 wird über eine Verlängerung der Straße „Up de Höcht“ sichergestellt. Dazu ist es erforderlich vom vorhandenen Wendepplatz eine Stichstraße in die Teilfläche 1 hineinzuführen. Die Breite der Trasse der Planstraße beträgt zunächst 6 m, im weiteren Verlauf 5 m und endet ohne Wendemöglichkeit. Zur Sicherstellung der geregelten Müllentsorgung, wird für die zukünftigen Anlieger innerhalb der Teilfläche 1 nahe des Wendepplatzes der Straße „Up de Höcht“ ein Müllsammelplatz im Bereich einer Fläche für die Abfallentsorgung in einer Größe von rd. 10 m² festgesetzt. Dort müssen die Müllsäcke am Abfuhrtag von den Anliegern deponiert werden.

Teilfläche 2

Die Erschließung der Teilfläche 2 wird vom „Unlandsweg“ aus über eine ca. 35 m lange Stichstraße (Planstraße B) sichergestellt. Die Trasse der Planstraße ist 6 m breit und endet ohne Wendemöglichkeit. Zur Sicherstellung der geregelten Müllentsorgung, wird für die zukünftigen Anlieger innerhalb der Teilfläche 2 im Einmündungsbereich der Planstraße B in den „Unlandsweg“ ein Müllsammelplatz im Bereich einer Fläche für die Abfallentsorgung in einer Größe von 8 m² festgesetzt. Dort müssen die Müllsäcke am Abfuhrtag von den Anliegern deponiert werden.

Parallel zur L 6, entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze, und im Bereich der Bauverbotszone entlang dem „Unlandsweg“ ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 (1) 11 BauGB festgesetzt. Die unmittelbare Abfahrt aus dem bzw. Zufahrt in die Teilfläche 2 zur bzw. von der L 6 aus und im Kurvenbereich des „Unlandswegs“, ist zur Vermeidung von Gefährdungen des fließenden Verkehr auf der Landesstraße und des Abbiegeverkehrs im Bereich des „Unlandswegs“, nicht zulässig.

Der ruhende Verkehr ist in beiden Teilflächen des Plangebietes gemäß § 47 NBauO auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

Entlang der „Nordener Straße“ befinden sich Bushaltestellen, so dass die Erreichbarkeit des ÖPNV für die zukünftig im Plangebiet lebende Bevölkerung gewährleistet ist.

5. Flächen für die Abfallentsorgung

Wie im Kapitel II. 5 erläutert, werden in den Einmündungsbereichen der Planstraßen A und B in die Straße „Up de Höcht“ bzw. „Unlandsweg“ Müllsammelplätze festgesetzt. Diese Festsetzungen gemäß § 9 (1) 14 BauGB erfolgen innerhalb von Flächen für die Abfallentsorgung mit der Zweckbestimmung „Abfall“.

6. Wasserflächen

Vor dem Hintergrund der notwendigen schadlosen Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers, wurde vom Ingenieurbüro Dr. Born – Dr. Ermel GmbH aus Aurich ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses sieht für die Teilfläche 2 vor, das von den öffentlichen und privaten Flächen ablaufende Oberflächenwasser, über eine im Straßenkörper der Planstraße B verlegte Regenwasserkanalisation in ein außerhalb des Plangebietes zu erstellendes Regenrückhaltebecken (RRB), abzuleiten. Das im Bereich der Teilfläche 1 von den öffentlichen und privaten Flächen ablaufende Oberflächenwasser wird direkt in die südlich und östlich vorhandenen Gräben abgeleitet. Über die Verlängerung des östlichen Grabens wird das Oberflächenwasser der Teilfläche 1 ebenfalls dem nördlich geplanten RRB zugeleitet. Das RRB wird im Geltungsbereich des im zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 10 aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ gemäß § 9 (1) 16 BauGB festgesetzt und damit planungsrechtlich abgesichert.

Gräben

Die für die Entwässerung der innerhalb der beiden Teilflächen des Plangebietes auch zukünftig erforderlichen, vorhandenen Gräben (Gewässer III. Ordnung) werden gemäß § 9 (1) 16 BauGB als Wasserflächen festgesetzt. Im Süden der Teilfläche 1 wird ein vorhandener Graben verfüllt und entlang der Südgrenze durch einen neuen, den Graben im Westen mit dem im Osten verbindenden Graben ersetzt.

7. Öffentliche Grünflächen

Die im Rechtsplan Nr. 1 am östlichen Ende der Straße „Up de Höcht“ festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 überplant. Im Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgt nördlich und südlich der geplanten Verlängerung der Straße „Up de Höcht“ nach Westen (Planstraße A) die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ gemäß § 9 (1) 15 BauGB. Südlich der Planstraße A wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche ein Müllsacksammelplatz in einer Größe von 10 m² festgesetzt.

8. Hauptversorgungsleitung

Im Süden der Teilfläche 2 verläuft eine unterirdische PVC-Wasserleitung DN 200. Die Festsetzung der vorhandenen unterirdischen Wasserleitung erfolgt nachrichtlich auf der Grundlage des § 9 (1) 13 BauGB. Leitungsträger ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV). Der OOWV verweist hinsichtlich des Leitungsschutzes auf das Arbeitsblatt W 400-1, Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV), Teil 1: Planung der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW), Stand: 2004. Hierin wird empfohlen, für außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen Leitungsschutzstreifen auszuweisen. Für die hier in Frage stehende Wasserleitung DN 200, die innerhalb der geplanten Wohnbaugrundstücke verläuft, wird im Bebauungsplan Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ ein Schutzstreifen in einer Breite von 6 m (beidseitig der Leitung 3 m Schutzstreifen) auf der Grundlage des § 9 (1) 10 BauGB festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens gelten folgende Nutzungsbeschränkungen:

- Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Leichte Flächenbefestigungen sind im Falle der Zustimmung durch den Leitungsträger ausnahmsweise zulässig.
- Freihaltung von Bewuchs, der die Sicherheit und Wartung der Rohrleitung beeinträchtigt.
- Das Lagern von Schüttgütern, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.
- Geländeänderungen, insbesondere Niveauveränderungen, sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers zulässig.
- Die Zugänglichkeit des Schutzstreifens für den Leitungsbetreiber muss jederzeit gewährleistet sein.

9. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung der im Süden der Teilfläche 2 verlaufenden, unterirdischen PVC-Wasserleitung DN 200 wird für die Leitungstrasse mit den Leitungsschutzstreifen von beiderseits 1,5 m gemäß § 9 (1) 21 BauGB ein Leitungsrecht zugunsten des OOWV festgesetzt.

10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ sind die Auswirkungen der durch den öffentlichen Straßenverkehr auf der „Nordener Straße“ (L 6) verursachten Geräuschimmissionen auf die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung zu beurteilen.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der durch das Ingenieurbüro IEL GmbH, Aurich, im Dezember 2018 (s. Anlage 2) erarbeiteten schalltechnischen Stellungnahme, werden im Bebauungsplan Nr. 10 gemäß § 9 (1) 24 BauGB Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Auf der zweiten Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 10 werden während der Tageszeit (06.00 - 22.00 Uhr) im Plangebiet die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 um bis zu 8 dB und während der Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr) die zulässigen Orientierungswerte um bis zu 9 dB überschritten. Es sind daher Schallschutzmaßnahmen an dem jeweiligen Gebäude selber und auch für die geplanten Freibereiche zu berücksichtigen.

Die Belange des Immissionsschutzes werden ausführlich im Kapitel III.2 beschrieben.

11. Nachrichtliche Übernahmen

Wasserleitung

Im Süden der Teilfläche 2 verläuft eine unterirdische Wasserleitung DN 200. Die Trasse wird nachrichtlich übernommen (vgl. Kapitel II. 7).

20 m - Bauverbotszone

Das Plangebiet tangiert im Süden die Fahrbahntrasse der L 6 (Nordener Straße). Dieser Abschnitt liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt. Gemäß § 24 (2) Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG) besteht daher entlang der L 6 eine 20 m tiefe Bauverbotszone (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn). Diese Zone darf nur landschaftsgestalterisch genutzt werden und ist von Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Öffentliche Belange

1.1. 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 des Bebauungsplanes:

- eine den Anforderungen der 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

Das Verkehrerschließungskonzept wurde bereits in Kapitel II. 4 erläutert.

Ver- und Entsorgung

Die derzeit unbebauten Wohnbaugrundstücke werden über die Planstraßen erschlossen und über die in der Straßentrasse zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Wasserversorgung:

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Nenndorf angeschlossen. Träger der Wasserversorgung ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband.

Löschwasserversorgung:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet sind Entnahmemöglichkeiten in Form von Unterflurhydranten aus dem Trinkwasserrohrnetz zu schaffen. Als Löschwasserversorgung müssen 48 m³ 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 die Abfallwirtschaft des Landkreises Wittmund. Sonderabfälle sind einer zugelassenen Beseitigungs- und Behandlungsanlage zuzuführen. Für die Anlieger der geplanten Erschließungsstiche ist jeweils im Einmündungsbereich in die vorhandenen Anliegerstraßen ein Müllsammelplatz einzurichten. Dort müssen die Müllsäcke am Abfuhrtag deponiert werden. Abfälle, die der Landkreis Wittmund nach Art und Menge gemäß Satzung von der Abfallbeseitigung ausgeschlossen hat, sind vom Abfallbesitzer selbst geordnet zu beseitigen.

Abwasserbeseitigung:

Das Plangebiet wird an das Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen. Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist die Samtgemeinde Holtriem.

Oberflächenentwässerung:

Träger der Oberflächenentwässerung ist die Gemeinde Nenndorf. Die Entwässerungsplanung für das Plangebiet wurde vom Ingenieurbüro Dr. Born - Dr. Ermel GmbH aus Aurich erstellt (s. Anlage).

Die Entwässerungsplanung, die die schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers nachweist, sieht vor, das auf den privaten Grundstücksflächen und im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation oder das vorhandene und geplante Grabensystem zu sammeln und im Freigefälle einem Regenrückhaltebecken (RRB) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ zuzuleiten. Das geplante RRB befindet sich im nördlichen Teil des Plangebietes. Das RRB ist geeignet, das gesamte in den beiden neu zu bebauenden Teilflächen des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen.

Möglich sind Einrichtungen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen (z. B. Regenwasserzisternen).

Telekommunikation:

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

1.2 Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ wird auf der Grundlage der Novellierung des BauGB (2007) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Hinsichtlich der Umweltbelange hat das u.a. zur Folge, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG nicht anzuwenden ist, wenn die festgesetzten Grundflächen kleiner als 2 ha sind. Eingriffe gelten in diesem Fall im Sinne des § 1 a (3) 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Darüber hinaus ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und eine Grundfläche von weniger als 2 ha festsetzen, keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist die Option zur Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren und damit verbundenen Verfahrenserleichterungen an die Beachtung von Schwellenwerten gebunden, die sich aus einer „zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer Größe der Grundfläche, die im Verfahren festgesetzt wird“, ergeben. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB stellt ab auf eine Grundfläche von weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. In einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ beabsichtigt die Gemeinde Nenndorf den Bebauungsplan Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ gemäß § 13b BauGB aufzustellen. Sowohl innerhalb der beiden Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 10, als auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 werden Flächen für Wohnbaugrundstücke (Allgemeines Wohngebiet (WA)) planungsrechtlich abgesichert. Außerdem sieht das aktuelle Entwässerungskonzept vor, dass das gesamte innerhalb der beiden Bebauungspläne 10 und 11 anfallende Oberflächenwasser dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ geplanten Regenrückhaltebecken zuzuführen ist.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan Nr. 10 eine Grundfläche von 2.243,16 m² und der Bebauungsplan Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ eine Grundfläche von 1.301,26 m² festsetzt und damit in der Gesamtbetrachtung der beiden Bebauungspläne der Schwellenwert von 20.000 m² unterschritten wird. Somit sind alle Voraussetzungen erfüllt sind, um den Bebauungsplan Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Entsprechend dem Ziel der Gemeinde Nenndorf, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung voranzubringen, dient die Bauleitplanung in erster Linie der bedarfsgerechten Bereitstellung von dringend benötigten Wohnbaugrundstücken innerhalb des Gemeindegebiets.

Die in Anspruch genommenen Flächen bzw. Biotoptypen sind aus naturschutzfachlicher Sicht ausschließlich als von geringer Bedeutung (Wertstufe I) einzustufen¹. Innerhalb des Plangebietes sind nur beweidete Intensivgrünlandflächen (GI, w)), eine im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzte Kinderspielplatzfläche (PSZ) und diverse nährstoffreiche und strukturarme Gräben (FG) vorhanden (Biotoptypen nach Drachenfels, 2016)². Die Ausgestaltung des Vorhabens berücksichtigt damit das Gebot zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 15 (1) BNatSchG. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und die moderate zusätzliche bauliche Inanspruchnahme stark überprägter Flächen als sinnvoll einzustufen. Die Planung berücksichtigt so in gewissem Umfang die Schonung von großflächigen, hochwertigeren Außenbereichsarealen.

Darüber hinaus werden die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 10 wie folgt beachtet (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen):

¹ 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.

² DRACHENFELS VON, OLAF (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Herausgeber: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLÖ) - Fachbehörde für Naturschutz -.

- Bauliche Inanspruchnahme von vorbelasteten, intensiv genutzten, anthropogen überprägten Flächen im Ortszentrum unmittelbar angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung.
- Durch Inanspruchnahme von innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage liegenden Flächen, Vermeidung von Siedlungsentwicklungen in sensibleren Landschaftsbereichen.
- Zur Gewährleistung des sich Einfügens der geplanten Bebauung in das Ortsbild wird nur ein Vollgeschoss zugelassen, die zulässige Gebäudehöhe beschränkt, eine regionaltypische Traufhöhe und die Zahl der Wohnungen bezogen auf die Grundstücksgröße festgesetzt.
- Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen auch flächensparende Bauweisen zu (Doppelhäuser).
- Hohe Flächenausnutzung zur Verringerung des Bedarfs neuer Baugebietsausweisungen durch Ausweisung von relativ kleinen Grundstücken.
- Beschränkung des zulässigen Bodenauftrags auf dem Grundstück
- Schadloose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers über die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Nahbereich des Plangebietes

Durch die bauliche Inanspruchnahme zuvor unversiegelter Flächen (Intensivgrünland, Graben), entstehen trotz der dargestellten Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen, Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Schutzgut Pflanzen und Tiere: Die vorhandene Biotopstruktur Intensivgrünland und einige Grabenabschnitte werden vollständig beseitigt.

Schutzgut Boden/Schutzgut Wasser-Grundwasser: Infolge der geplanten Ausweisung von Wohnbaugrundstücken können gemäß der festgesetzten GRZ von 0,4 maximal 60 % der Wohnbaugrundstücke versiegelt werden. Im Bereich der geplanten Verkehrsflächen sind bis zu 100 % Versiegelung möglich.

Schutzgut Landschaftsbild: Die innerhalb des Siedlungsbereichs gelegenen Freiflächen (Intensivgrünland) werden durch Sichtbeziehungen unterbindende Gebäudestrukturen ersetzt.

Trotz der Tatsache, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 10 auf der Grundlage des § 13a BauGB nicht anzuwenden ist, sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf der Grundlage der Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu prüfen.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Aufgabe der artenschutzrechtlichen Beurteilung ist die Klärung der Frage, ob von der hier in Frage stehenden Planung - unabhängig von allgemeinen Eingriffen in Natur und Landschaft - besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen sind. Weiterhin ggf., welche Beeinträchtigungen für die geschützten Arten zu erwarten sind und ob sich ggf. für bestimmte Arten das Erfordernis für eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ergibt.

Für die Bauleitplanung sind die Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG relevant. Die Vorschrift des § 44 (1) BNatSchG regelt folgendes:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. [hier nicht relevant]

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben und Vorhaben, die nach einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind [hier gegeben], relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt:

„¹Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. ²Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG [FFH-Richtlinie] aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. ³Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. ⁴Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. ⁵Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Als besonders geschützte Arten gelten gem. § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG u. a. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der FFH-RL geführt werden, alle europäischen Vogelarten sowie Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) BNatSchG genannt sind, insbesondere also der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV 2005). Als streng geschützt gelten besonders geschützte Arten, die in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (ersetzt durch EG VO 318/2008), in Anhang IV der FFH-RL oder in einer Rechtsverordnung nach § 54 (2) BNatSchG aufgeführt sind.

Die Verordnung (EG) Nr. 338/97 dient dem Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels. Anhang A (ersetzt durch EG VO 318/2008) enthält - teilweise im Einklang mit den Anhängen der VSch-RL und der FFH-RL- eine Vielzahl von Arten, die weder in Anhang IV FFH-RL noch in der BArtSchV geführt werden, darunter Turmfalke und Mäusebussard, Waldohreule und Turteltaube. Sie sind somit - auch wenn die Intention der Verordnung eine andere ist - auch bei Eingriffsvorhaben relevant.

Anhang IV der FFH-RL umfasst „streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse“. Hierzu zählen u. a. auch alle Fledermausarten. Da vertiefende faunistische Erfassungen für Vögel und Fledermäuse in Bezug auf das Plangebiet nicht vorliegen, sind diesbezüglich Ableitungen auf wahrscheinliche - also zu vermutende - Vorkommen (Arten, Bestände) Grundlage der Beurteilung.

Handlungen, die gegen Verbote des § 44 (1) oder (5) BNatSchG verstoßen, sind ausnahmpflichtig gemäß § 45 (7) BNatSchG. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Werden Lebensstätten von Fledermäusen oder anderen streng geschützten Arten festgestellt, wäre ein Ausnahmeantrag beim Amt für Planung und Naturschutz – untere Naturschutzbehörde – des Landkreises Leer zu stellen. Im Zuge der artenschutzrechtlichen Beurteilung ist vorausschauend zu beurteilen, ob die vorgesehenen Maßnahmen auf (überwindbare) artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden. Maßnahmen, denen ein dauerhaftes rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegensteht, sind nicht möglich.

Beschreibung der Situation im Plangebiet

Vögel: Alle im Plangebiet potentiell zu erwartenden Brut- oder Gastvögel wie z. B. Ringeltaube, Blau- und Kohlmeise, Amsel, Singdrossel oder Zaunkönig sind besonders geschützt und wären artenschutzrechtlich betroffen, wenn ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von der Planung betroffen wären. Die im Siedlungsbereich von Nenndorf zu erwartenden Arten sind als in Niedersachsen überwiegend häufig bis sehr häufig und daher als überwiegend ungefährdet einzustufen.

Die im Plangebiet zu vermutenden Arten, würden, im Falle einer Vergrämung infolge der geplanten Wohnnutzung, in der Umgebung in ausreichendem Maß Ersatzlebensräume finden. Größere Vergrämungs-Effekte mit nachhaltig negativen Wirkungen auf die örtlichen Brut- Populationen können vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen durch die bereits unmittelbar herangerückte Wohnbebauung und die Lage im Ortszentrum Nenndorfs ausgeschlossen werden. Gehölzbestände sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Viele der im Plangebiet vorhandenen Gräben werden in ihrem Bestand gesichert.

Fazit: Alle angenommenen Brutvogelarten im Plangebiet fallen unter die Legal-Ausnahme des § 44 (5) BNatSchG, da angenommen werden kann, dass die ökologische Funktion etwaiger vom Eingriff betroffener Fortpflanzungsstätten in räumlichem Zusammenhang weitgehend erfüllt bleiben. Es kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion im Plangebiet und im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Es sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, die einer Umsetzung der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Fledermäuse: Es sind keine potentiellen Lebensräume (Leitstrukturen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für Fledermäuse, wie Gebäude oder Altgehölze, im Plangebiet vorhanden. Daher ist eine Zerstörung von Quartieren nicht zu erwarten. Verschiedene Fledermausarten, wie z. B. Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Rauhaufledermaus, Braunes Langohr oder Großer Abendsegler könnten die Freiflächen innerhalb der bebauten Ortslage Nenndorfs als Jagdrevier-

re nutzen. Die im Plangebiet zu vermutenden Fledermausarten finden in der unmittelbaren Umgebung ausreichende Ersatzjagdräume.

Amphibien: Vor dem Hintergrund der vielen im Plangebiet und dessen Umgebung vorhandenen offenen Gräben und Baggerseen, sind potentielle Lebensräume für heimische Amphibienarten vorhanden. Aufgrund der Tatsache, dass fast alle Gräben im Plangebiet durch Festsetzungen von Wasserflächen langfristig in ihrem Bestand erhalten werden, kann angenommen werden, dass die ökologische Funktion etwaiger vom Eingriff betroffener Fortpflanzungsstätten in räumlichem Zusammenhang weitgehend erfüllt bleiben. Es kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion im Plangebiet und im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Es sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, die einer Umsetzung der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Fazit: Es sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände in Bezug auf die im Plangebiet zu vermutenden Vogel-, Fledermaus- und Amphibienarten zu erwarten, die einer Umsetzung der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Bodenschutzrechtliche Belange/gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet mit den Teilflächen 1 und 2 wird von Intensivgrünlandflächen, Gräben III. Ordnung und einer Kinderspielplatzfläche eingenommen. Bei den Intensivgrünlandflächen handelt es sich um landwirtschaftliche Restflächen, die vollständig von Bebauung eingeschlossen sind. Vor dem Hintergrund der schon sehr lange währenden, landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet ist wie bei den übrigen Biotopstrukturen, hier von anthropogen stark überprägten Bodenverhältnissen auszugehen.

Die Auswertung des NIBIS-Kartenserver³ ergab folgende wesentlichen Ergebnisse:

- Bodengroßlandschaft: Geestplatten und Endmoränen
- Bodenlandschaft: Verbreitungsgebiet fluviatiler und glazifluviatiler Sedimente
- Bodentyp: Mittlerer Gley-Podsol (G-P3)
- Verdichtungsempfindlichkeit: gering
- Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung: gering gefährdet
- Setzungs- und Hebungsempfindlicher Baugrund: nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine; übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine
- Mittlerer Grundwasserhochstand: 7 dm u. GOF
- Mittlerer Grundwassertiefstand: 16 dm u. GOF
- Bodenbelastungen durch Schwermetalle: nicht bekannt
- Altablagerungen/Rüstungsaltslasten/Schlammgrubenverdachtsflächen: nicht bekannt

Vor dem Hintergrund der im Plangebiet seit vielen Jahrzehnten bestehenden, ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung und relativ geringer anthropogener Eingriffe in das Geländeprofil (relativ ebene Oberflächenmorphologie, keine Siedlungs- und Ablagerungshinweise), ergibt sich kein Verdacht auf Altablagerungen oder die Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigende Bodeninhaltsstoffe. Dies trifft auch auf die Fläche des festgesetzten aber bisher

³ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS-Kartenserver: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>. Zugriff vom 08.01.2019

nicht realisierten Kinderspielplatz zu. Aufgrund dessen ergibt sich kein Erfordernis für weitergehende Untersuchungen des anstehenden Bodens.

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Wesentliche Eingriffe in das Schutzgut Boden werden im Bereich geplanter Versiegelungen durch die Anlage des geplanten RRB sowie durch Verkehrsflächen, Gebäude, Zuwegungen, Stellplätze, Terrassen usw. innerhalb der festgesetzten Wohngebiete erfolgen.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h., dass jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, 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).

Abfallrechtliche Belange

Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können - unverändert in ihrem natürlichen Zustand - an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Dabei sind naturschutz-, wasser- und baurechtliche Belange (z. B. Einhaltung von Abständen zu Wallhecken, Gräben, Bauantragsverfahren usw.) zu beachten.

Die Verwertung oder Beseitigung von Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Wittmund in der jeweils gültigen Fassung.

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 Reststoffen/Abfällen").

Immissionen

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

Lärmimmissionen: Wesentliche, die innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ geplante Wohnnutzung störende Lärmemissionen, können von der „Nordener Straße“ (L 6) ausgehen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 10, sind auf der Grundlage aktueller Verkehrsdaten die geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich des Lärmschutzes zu beachten und im Fall von Neubauten und genehmigungsbedürftigen Umbauten umzusetzen. Beurteilungsgrundlage für Verkehrslärmimmissionen im Rahmen städtebaulicher Planungen ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die anzustrebenden

schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm sind im Beiblatt 1 der DIN 18005 aufgeführt. Dabei ist die Einhaltung folgender schalltechnischer Orientierungswerte, bezogen auf Verkehrslärm, anzustreben.

Tabelle 1: Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche nach Beiblatt 1 DIN 18005, Teil 1 (Auszug)

Gebietsausweisung	Schalltechnische Orientierungswerte in dB(A)	
	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45

Die Orientierungswerte stellen keine Grenzwerte dar, sondern aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, von denen in Abhängigkeit der speziellen örtlichen Situation nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Eine Abweichung von über 5 dB(A) gilt als deutliche Überschreitung des Orientierungswertes, die Maßnahmen zur Minderung erfordert.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ erfolgt die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA). Für die Beurteilung der Auswirkungen der durch den Verkehr auf der L 6 erzeugten Lärmimmissionen auf die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung werden die Ergebnisse der im Dezember 2018 von der IEL GmbH erarbeiteten schalltechnischen Berechnung herangezogen⁴. Die schalltechnische Stellungnahme liegt dieser Begründung als Anhang (vgl. Anhang 2) bei. Die für die Berechnung herangezogene Maximalbelastung entspricht der Prognoseeinschätzung bis zum Jahr 2033.

Um der Schutzbedürftigkeit der geplanten Wohnnutzung aus Sicht des Lärmschutzes gerecht werden zu können, wurden die Geräuschsituationen für die Wohn- und Aufenthaltsräume tags/nachts getrennt ermittelt. Da langfristig nicht gewährleistet werden kann, dass der derzeitige Gebäudebestand unverändert bestehen bleibt und sich somit die daraus abgeleitete Abgrenzung der Lärmpegelbereiche zumindest teilweise verschieben könnte, erfolgte im Sinne der Lärmvorsorge die Ermittlung der Lärmpegelbereiche im Plangebiet ohne Berücksichtigung des jetzigen Gebäudebestandes unter der Annahme freier Schallausbreitung.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass während der Tages- und Nachtzeit die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 innerhalb der südlich gelegenen Teilfläche 1 des Bebauungsplanes Nr. 10 eingehalten werden. Auf der Teilfläche 2 des Bebauungsplanes Nr. 10 werden während der Tageszeit (06.00 - 22.00 Uhr) im Plangebiet die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 um bis zu 8 dB und während der Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr) um bis zu 9 dB überschritten. Es sind daher Schallschutzmaßnahmen an dem jeweiligen Gebäude selber und auch für die geplanten Freibereiche zu berücksichtigen.

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen zu definieren, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Errichtung eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu realisieren. Deshalb müssen passive Maßnahmen eingeleitet werden. Zur Ermittlung des passiven Schallschutzes muss zur Bestimmung von passiven Schallschutzmaßnahmen der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt werden. Aufgrund der

⁴ IEL GmbH, Aurich (2018): Schalltechnische Stellungnahme für die Bebauungspläne Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ und Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ in Nenndorf / Verkehrslärm (Bericht-Nr. 4939-18-L1)

Differenzen zwischen den Tag- und Nachtwerten von < 10 dB wird der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) nach den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ - Teil 2 (Januar 2018) für die Nachtzeit ermittelt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind einem weiteren Schallimmissionsraster zu entnehmen (Maßgeblicher Außenlärmpegel - MALP). Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten.

Innerhalb der Teilfläche 2 des Bebauungsplanes Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ sind folgende Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen mindestens einzuhalten:

$R'_{w,ges} = 35$ dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und
$R'_{w,ges} = 30$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches

Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte sind auf der abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von $h = 2$ m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Geruchsimmissionen: Zum Schutz der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ 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 Außenbereichssatzung sind fünf landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, so dass aus geruchsimmissionsrechtlicher Sicht Konflikte nicht auszuschließen sind.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Nenndorf die Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit der Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens (s. Anlage 3) gemäß der in Niedersachsen anzuwendenden Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL, in der aktuellen Fassung vom 23.07.2009) beauftragt. Im Rahmen der Beurteilung wurden die Geruchsimmissionen, unter Berücksichtigung der im Umfeld des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung, ermittelt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, das in dem zu beurteilenden Plangebiet belästigungsrelevante Kenngrößen von 2 % bis max. 11 % der Jahresstunden prognostiziert wurden. Die höchsten

prognostizierten Werte wurden am westlichen Rand der Teilfläche 1 ermittelt, was ursächlich auf die Nähe und Größe der dort benachbarten Tierhaltungsanlagen zurückzuführen ist. Innerhalb der Teilfläche 2 betrug die maximale belastungsrelevante Kenngröße 9 % der Jahresstunden.

Der zulässige Immissionswert (IW) für die Ausweisung von Wohnbauflächen mit der späteren planungsrechtlichen Festsetzung WA beträgt gemäß GIRL 0,10, entsprechend einer Häufigkeit der belastungsrelevanten Kennziffer von 10 %. Dieser Wert wird ggfs. nur in kleinen Teilbereichen der Teilfläche 1 um maximal 1 % überschritten, in der Teilfläche 2 dagegen überall eingehalten. Vor dem Hintergrund der sehr geringfügigen und kleinräumigen Überschreitungen des 10 %-Wertes im Westen der Teilfläche 1 und der bis heute sehr starken ländlichen Prägung des Siedlungsbereichs der Gemeinde Nenndorf, stehen aus Sicht der Gemeinde Nenndorf der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ geplanten Wohnbebauung keine geruchsimmissionsschutzrechtlichen Aspekte entgegen.

1.3 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse

Entsprechend der in Kapitel I.1 formulierten städtebaulichen Ziele, berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 10 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. 0,56 ha für die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke geschaffen.

Durch die Vorhaltung von Wohnbaugrundstücken in einem attraktiven Wohnumfeld in bedarfsgerechtem Umfang wird neben der Entlastung des lokalen Grundstücks- und Wohnungsmarktes auch die Entwicklung der Gemeinde Nenndorf gefördert (§ 1 (6) 4 BauGB).

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

1.4 Belange der Landwirtschaft

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

Die Gemeinde Nenndorf ist historisch-strukturell von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Der tief greifende Wandel der letzten Jahrzehnte in der Landwirtschaft ist auch am Erscheinungsbild der Gemeinde Nenndorf abzulesen. In diesem Zusammenhang sind die Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe, die grundlegenden strukturellen Veränderungen in der Agrarwirtschaft und Verstädterungstendenzen, zu nennen.

Die im Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Flächen wurden bis Ende 2018 intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bei beiden Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ handelt es sich um vollständig von Wohnbebauung eingeschlossene, landwirtschaftliche Restflächen. Aus dem direkten Nebeneinander von Intensivlandwirtschaft und Wohnen ergaben sich Nutzungskonflikte.

Die Herausnahme der Plangebietsflächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung stellt den wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der vorhandenen Betriebe nicht in Frage, so dass die Belange der Landwirtschaft nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Auswirkungen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung im Nahbereich des Plangebietes vorhandener landwirtschaftlicher Flächen (Anbau, Ernte, Beweidung, Mahd, Düngung, Pestizideinsatz) sind von den zukünftigen Bewohnern im Plangebiet hinzunehmen, so dass die Belange der Landwirtschaft durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ nicht beeinträchtigt werden.

2. Zusammenfassende Erklärung und Gewichtung des Abwägungsmaterials

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ fördert unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft die Fortentwicklung der Gemeinde Nenndorf und berücksichtigt die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Nachteilige Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf die Umwelt und die Belange von Natur und Landschaft sind zu erwarten. Unter Vermeidungsaspekten ist die Standortwahl herauszuheben. Durch die Inanspruchnahme von aus Sicht von Natur und Landschaft geringwertigen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, werden eine weitere Zersiedelung der Landschaft und die Inanspruchnahme sensibler Außenbereichsflächen vermieden. Die Belange der Landwirtschaft werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

3. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ hat eine Größe von ca. 0,70 ha, davon entfallen auf die Teilfläche 1 rd. 0,24 ha, auf die Teilfläche 2 rd. 0,46 ha.

Allgemeines Wohngebiet (WA) Teilfläche 1: 1.534,70 m ² Teilfläche 2: 4.093,22 m ²	5.627,92 m ²
Wasserflächen Teilfläche 1: 245,29 m ² Teilfläche 2: 354,13 m ²	599,42 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen (Müllsammelplätze) Teilfläche 1: 10,04 m ² Teilfläche 2: 8,00 m ²	18,04 m ²
Straßenverkehrsflächen Teilfläche 1: 401,39 m ² Teilfläche 2: 176,46 m ²	577,85 m ²
Öffentliche Grünflächen „Straßenbegleitgrün“ Teilfläche 1: 178,13 m ² Teilfläche 2: 0,00 m ²	178,13 m ²
Summe	7.001,36 m²

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan und die Begründung wurden ausgearbeitet von Dr. Born - Dr. Ermel GmbH, Tjüchkampstraße 12, 26605 Aurich, mit Fachplanung vom Planungsbüro Buhr, Roter Weg 8, 26789 Leer.

Aurich/Leer, den

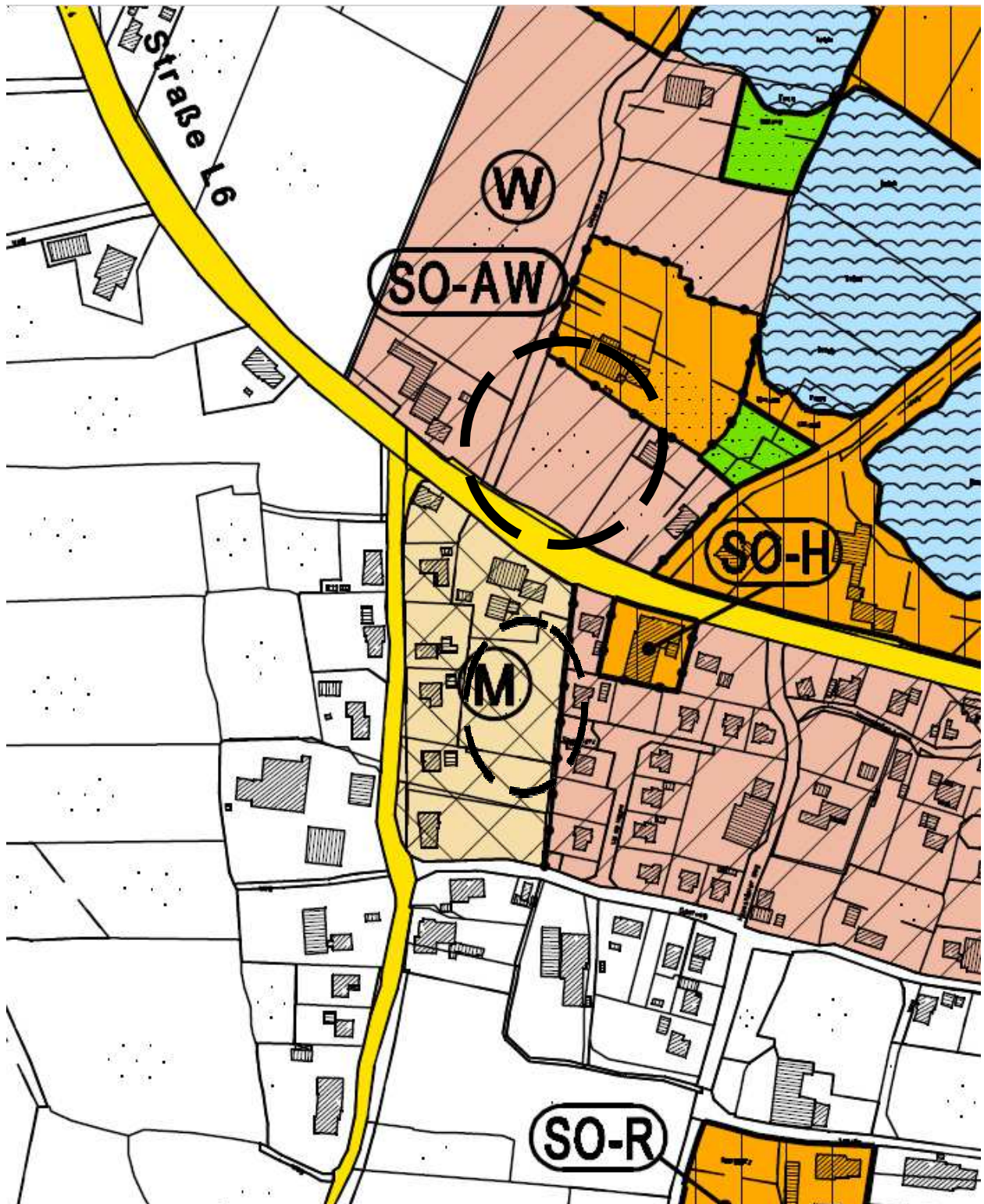


Der Rat der Gemeinde Nenndorf hat dieser Begründung in seiner Sitzung am _____ zuge-
stimmt.

Nenndorf, den

.....
Die Bürgermeisterin

Anlage 1: Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes mit Kennzeichnung der Teilflächen 1 und 2 des Bebauungsplanes Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ (unmasstäblich)



Anlage 2: Schalltechnische Stellungnahme für die Bebauungspläne Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ und Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ in Nenndorf / Verkehrslärm (Bericht-Nr. 4939-18-L1) (IEL GmbH, Aurich, 2018)

Anlage 3: - Immissionsschutzgutachten - Bauleitplanung der Gemeinde Nenndorf, Samt-
gemeinde Holtriem (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 2019)

Anlage 4: Entwässerungskonzept (Dr. Born - Dr. Ermel GmbH, 2019)