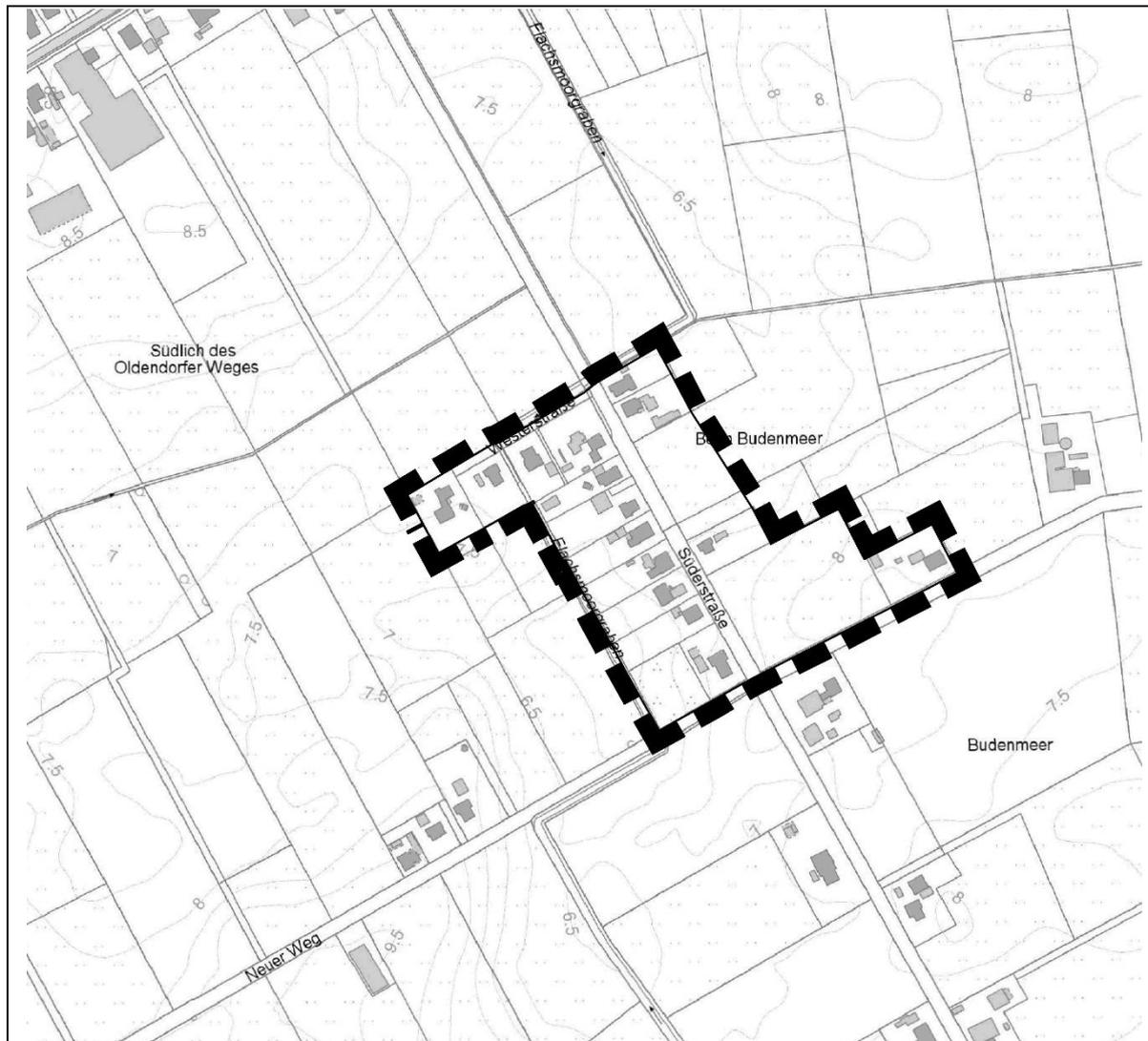


Gemeinde Schwerinsdorf

Bebauungsplan Nr. SC01 „Schwerinsdorf - Wohngebiet an der Kreuzung Süderstraße und Neuer Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung mit Umweltbericht

- Vorentwurf -



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.2	GELTUNGSBEREICH	4
2	PLANERISCHE VORGABEN	5
2.1	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	5
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	6
2.3	SPLITTERSIEDLUNG	7
3	BESTANDSSTRUKTUREN.....	8
3.1	BESTAND	8
3.2	ERSCHLIEßUNG	8
3.3	LANDWIRTSCHAFT.....	8
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
4.1	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	9
4.2	SOLARENERGIE.....	9
4.3	ERSCHLIEßUNG	9
4.4	BEGRÜNUNG, LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE.....	10
4.5	REGENRÜCKHALTUNG	10
4.6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 ABS. 3 NBAUO).....	10
4.6.1	<i>Dachform und Dachneigung</i>	10
4.6.2	<i>Dachfarben</i>	10
4.6.3	<i>Fassaden</i>	11
4.6.4	<i>Einfriedungen</i>	11
4.6.5	<i>Gestaltung der privaten nicht überbaubaren Flächen</i>	12
4.6.6	<i>Ordnungswidrigkeiten</i>	12
4.6.7	<i>Ausnahmen</i>	12
4.7	FLÄCHENBILANZ	12
5	UMWELTBERICHT	13
5.1	KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	13
5.1.1	<i>Angaben zum Standort</i>	13
5.1.2	<i>Art und Umfang der Planung</i>	13
5.1.3	<i>Bedarf an Grund und Boden</i>	13
5.2	ÜBERBLICK ÜBER DIE DER UMWELTPRÜFUNG ZUGRUNDE GELEGTEN FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	13
5.2.1	<i>Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete</i>	13
5.2.2	<i>Fachgesetze und Fachpläne</i>	13
5.2.3	<i>Landschaftsplan</i>	13
5.3	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	14
5.3.1	<i>Tiere</i>	14
5.3.2	<i>Biototypen und Pflanzen</i>	15
5.3.3	<i>Fläche</i>	15
5.3.4	<i>Boden</i>	15
5.3.5	<i>Wasser</i>	15
5.3.6	<i>Luft/Klima</i>	15
5.3.7	<i>Landschaftsbild</i>	16
5.3.8	<i>Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)</i>	16
5.3.9	<i>Kultur- und Sachgüter</i>	16
5.3.10	<i>Wechselwirkungen</i>	16
5.4	ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK	16
5.4.1	<i>Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000</i>	16
5.4.2	<i>Nationalpark/ Biosphärenreservat</i>	16
5.4.3	<i>Geschützte Teile von Natur und Landschaft</i>	17
5.4.4	<i>Besonders geschützte Biotop</i>	17
5.4.5	<i>Luftqualität</i>	17
5.5	BEWERTUNG DER PLANUNG UND ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES - BEBAUTE UND ÜBERPLANTE BEREICHE.....	17

5.6	BEWERTUNG DER PLANUNG UND ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES - FREIFLÄCHEN AN DER SÜDERSTRASSE	17
5.6.1	<i>Eingriffsregelung und Bilanzierung</i>	18
5.6.2	<i>Kompensation</i>	19
5.7	SONSTIGES.....	20
5.7.1	<i>Artenschutzrechtliche Maßnahmen im Plangebiet und Umfeld</i>	20
5.7.2	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</i>	21
5.7.3	<i>Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren</i>	21
5.7.4	<i>Bauphase</i>	21
5.7.5	<i>Entwicklung bei Nichtverwirklichung der Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten</i>	21
5.7.6	<i>Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten</i>	21
5.7.7	<i>Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen</i>	21
5.8	WEITERE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	21
5.8.1	<i>Abfälle</i>	21
5.8.2	<i>Abwässer</i>	21
5.8.3	<i>Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien</i>	21
5.9	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	22
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	23
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	23
6.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION	23
6.3	WASSERVERSORGUNG	23
6.4	TELEKOMMUNIKATION	23
6.5	ABFALL	23
6.6	STROM- UND GASVERSORGUNG	23
6.7	BRANDSCHUTZ.....	23
7	HINWEISE.....	24
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	24
7.2	BODENFUNDE	24
7.3	ALTLASTEN	24
7.4	WALLHECKENSCHUTZ GEMÄß § 9 (1) NR. 20 BAUGB	24
7.5	WASSERSCHUTZGEBIET HESEL-HASSELT.....	25
7.6	ÜBERDECKUNG EINER SPLITTERSIEDLUNG	25
8	VERFAHRENSSTAND	26

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

In Schwerinsdorf sollen im Bereich der Siedlung Süderstraße/Neuer Weg Wohnbauflächen für die Ortschaft Schwerinsdorf ausgewiesen werden.

Die Planung dient insbesondere der Eigenentwicklung für Schwerinsdorf. Hier besteht ein Nachholbedarf, der aus Schwierigkeiten der Baulandentwicklung der letzten Jahre resultiert. Zudem soll mit dieser Planung auch der mittelfristige Baulandbedarf in Schwerinsdorf gedeckt werden.

Die Siedlungserweiterung bietet sich an, da hier ausreichend Flächen direkt an den Gemeindestraßen zur Verfügung stehen und die Einrichtungen der technischen Infrastruktur, wie Schmutzwasserkanalisation vorhanden sind.

Durch diese Lage mit Anschluss an den bestehenden Siedlungszusammenhang einer Wohnsiedlung wird die Versiegelung zusätzlicher Freiflächen begrenzt.

Das Plangebiet umfasst den Bereich der Siedlung Süderstraße / Neuer Weg mit benachbarten landwirtschaftlichen Freiflächen. Der Flächennutzungsplan stellt hier bereits Wohnbauflächen dar.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst etwa 4,2 ha, davon sind etwa 0,95 ha unbebaut.

Es liegt südlich des Hauptortes Schwerinsdorf im Bereich Süderstraße / Neuer Weg.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer aus dem Jahre 2006 ist die Samtgemeinde Hesel ein Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung. Das Plangebiet in der Ortschaft Schwerinsdorf ist von „Vorsorgegebieten der Landwirtschaft–aufgrund besonderer Funktionen“ umgeben, über den Neuer Weg verläuft ein regional bedeutsamer Rad-Wanderweg.

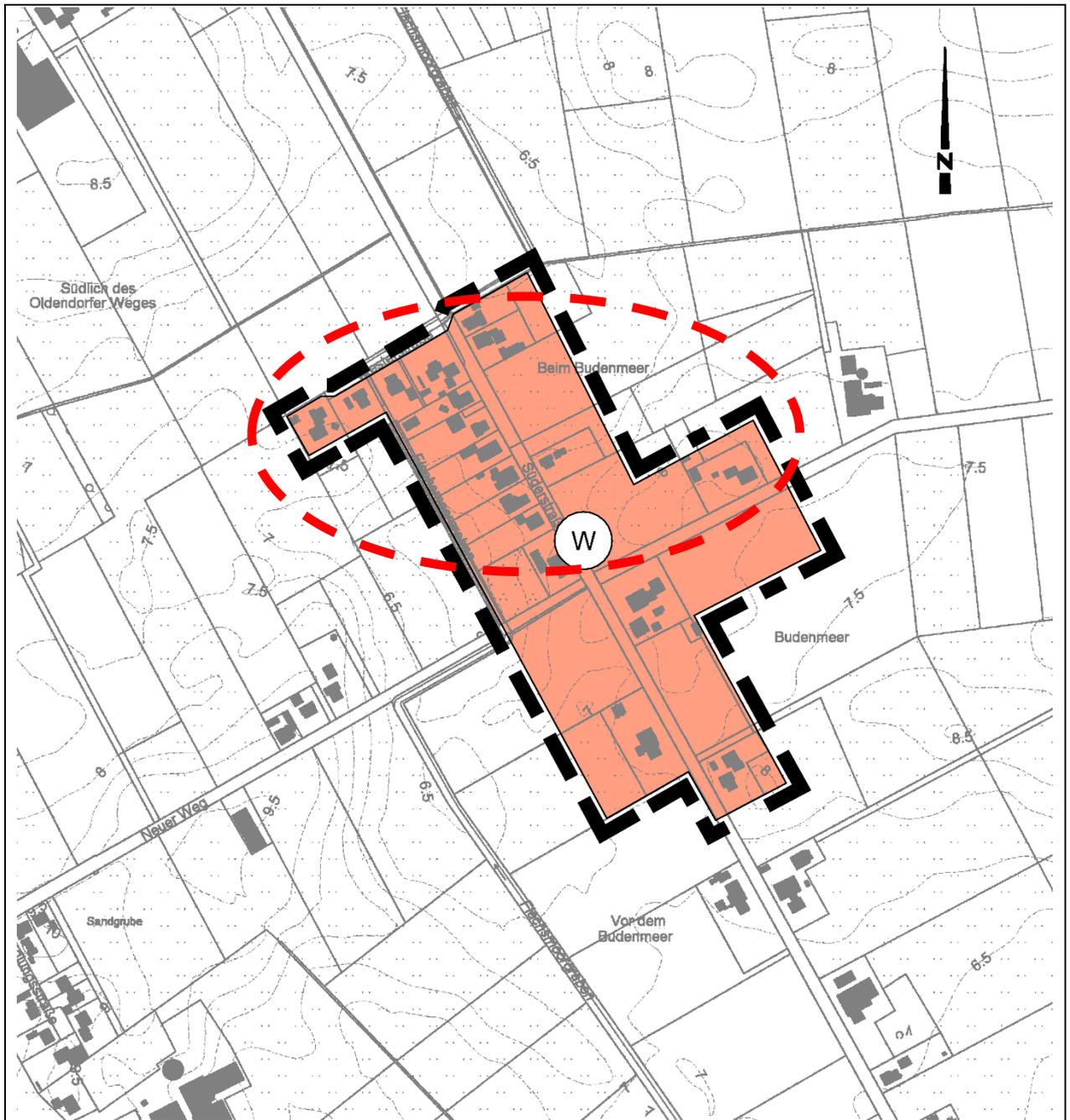
Der Landkreis Leer hat im Jahr 2016 die Neuaufstellung des RROP beschlossen. Im Zuge dieses Verfahrens sind die eigenen Ziele und Grundsätze an das aktuelle LROP anzupassen, das im Jahr 2017 neu bekanntgemacht worden ist.

Diese Anpassungs- und Überprüfungspflicht gilt somit auch für die Standorte zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Letztere stellen eine räumliche Konkretisierung vorhandener Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur dar. Vor diesem Hintergrund ist eine Präzisierung der Ortskernentwicklung und der Bebauungsstruktur nach den Regelungen des LROP 2017 als raumordnerisch verträglich zu bewerten und zulässig.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwerinsdorf stellt für diesen Bereich der Gemeinde Schwerinsdorf bereits Wohnbauflächen dar (53. Änderung des Flächennutzungsplanes).

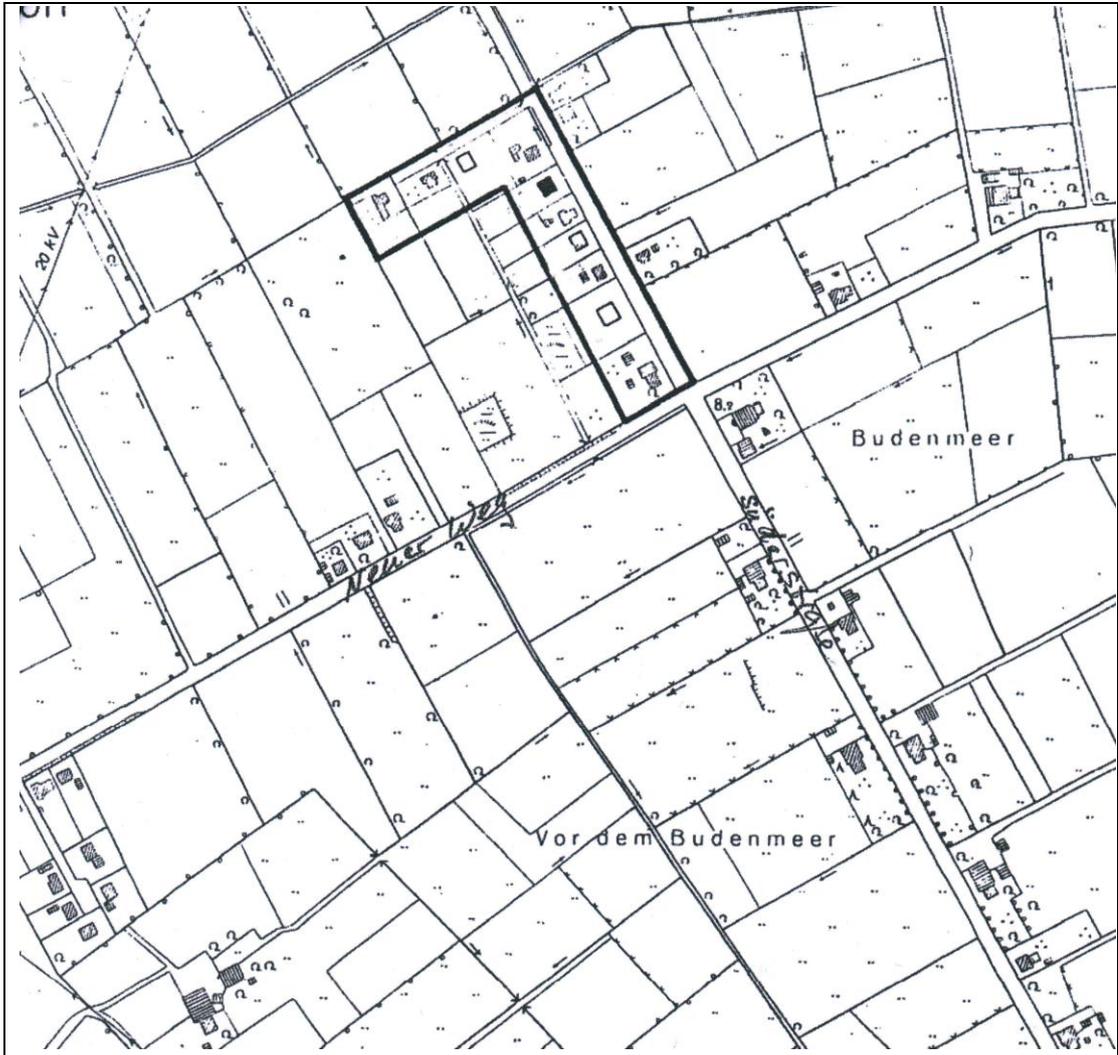
53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwerinsdorf



Es ist im Wesentlichen die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten WA geplant. Diese Festsetzung ist aus den Darstellungen der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die landwirtschaftliche Teilfläche östlich der Süderstraße soll in einem späteren Verfahren als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

2.3 Splittersiedlung

Die Bebauung westlich der Suderstrae und sudlich der Westerstrae wurde 1981 als Splittersiedlung im Außenbereich eingestuft.



3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet umfasst die Siedlungsbebauung an der Süderstraße und am Neuer Weg.

Die Süderstraße ist westlich geschlossen mit Einfamilienhäusern bebaut, die Bebauung zieht sich bis zur Westerstraße. Im weiteren Plangebiet befinden sich noch vereinzelte Wohnhäuser. Die Häuser verfügen über große, tiefe Grundstücke.

Östlich werden die Grundstücke durch einen Graben und eine Baumreihe abgegrenzt. Im Osten befindet sich am Neuer Weg eine neuangelegte Wallhecke.

Die Süderstraße verfügt beidseitig über breite grüne Randstreifen, teilweise befindet sich hier ein offener Graben.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Süderstraße und den Neuer Weg an das örtliche Hauptverkehrsnetz angeschlossen.

3.3 Landwirtschaft

Für die landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen im Außenbereich sind in der verbindlichen Bauleitplanung angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Die Gemeinde Schwerinsdorf hat bereits ein Geruchsgutachten bei der Landwirtschaftskammer in Auftrag gegeben, Ergebnisse liegen noch nicht vor.

Landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen unmittelbar an das Plangebiet. Auf diesen Flächen wird ggfs. im Laufe des Jahres Wirtschaftsdünger (Gülle, Festmist oder Jauche) ausgebracht, so dass eine gewisse zeitweilige Geruchsbelästigung im Plangebiet demzufolge nicht grundsätzlich auszuschließen ist.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Allgemeines Wohngebiet

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen „nicht störenden Handwerksbetriebe“ und „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO). In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 bis 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 bei 1 Vollgeschoss festgesetzt, um die Versiegelung der Grundstücke auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Es gilt die abweichende Bauweise, es sind Gebäudelängen nur bis 18 m zulässig.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig, je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Es gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m.

Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,60 m nicht überschreiten, unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Gebäudehöhe wird auf 9 m begrenzt.

Es werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, wie z.B. Garten-, Gewächs- und Gerätehäuser auf maximal 60 m² Grundfläche pro Grundstück für Nebengebäude begrenzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig.

4.2 Solarenergie

Für das Baugebiet wird eine Nutzung von Solarenergie vorgeschrieben, es wird daher eine Festsetzung der solaren Strahlungsenergie/Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (Solarfestsetzung) getroffen: Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 70 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Genehmigte Gebäude haben Bestandsschutz, sie sind daher von der Solarpflicht ausgenommen. Dies gilt nicht für Bestandsimmobilien bei denen das Dach komplett erneuert wird, in diesem Fall ist das aktuelle Baurecht mit „Solarpflicht“ anzuwenden.

4.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen, die Süderstraße und den Neuer Weg.

4.4 Begrünung, landwirtschaftliche Fläche

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Wallhecke (Wallhecke Nr. 765). Die Wallhecke ist mit einer Schnitthecke bepflanzt. Nach Rücksprache mit dem LK Leer braucht daher kein 6 m-Schutzstreifen eingehalten werden, sondern lediglich 1 m vom Wallheckenfuß darf nicht versiegelt werden.

Im westlichen Eingangsbereich liegt auf der Grenze eine Baumreihe. Der Bewuchs innerhalb der gekennzeichneten Pflanzfläche ist zu erhalten. Lücken sind vollflächig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es sind folgende Arten zu verwenden Stiel- eiche (*Quercus robur*), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), Hängebirke (*Betula pendula*). Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Hochstamm mit Ballen, 2x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm. Die Anpflanzung hat in der nächsten Vegetationsperiode nach erteilter Baugenehmigung durch den Eigentümer zu erfolgen. Abgänge sind zu ersetzen.

Eine Teilfläche östlich der Süderstraße wird nicht als Bauland ausgewiesen, da der Eigentümer weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung wünscht. Da der Bereich im Zuge der 53. FNP-Änderung bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, wird er mit in den Geltungsbe- reich einbezogen und als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

4.5 Regenrückhaltung

Im nordöstlichen Bereich wird eine Fläche für die Regenrückhaltung festgesetzt. Es ergibt sich eine erforderliche Fläche einschließlich einer Umfahrung von jeweils 4,0 m von rd. 700 m².

Da das anfallende Oberflächenwasser in die vorh. RW-Leitung im Neuen Weg abgeleitet werden muss, wird zum Neuer Weg ein 4 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier kann das Oberflächenwässer per Leitung in den Regenwasserkanal abgeführt werden.

4.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Für das Plangebiet gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

4.6.1 Dachform und Dachneigung

Es sind Sattel-, Walml- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 50° zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO, sowie Dachgauben, Wintergärten, offene Kleingaragen und Carports.

4.6.2 Dachfarben

Für die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen sind rote, rot-orangene bis kastanien- braune Farbtöne und anthrazit zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne der Ton- und Betondachsteine gelten den RAL Farbwerten 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 8002 und 8012 entsprechende Farbtöne. Es sind Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

Zulässig sind in die Dachflächen integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solarenergie.

Auf den geneigten Dächern sind glasierte Dachziegel oder Dacheindeckungen mit ungewellter Oberfläche nicht zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Dachgauben, Wintergärten, offene Kleingaragen und überdachte Stellplätze.

4.6.3 Fassaden

Für die Fassaden sind Vormauerziegel in roten, rot-orangen bis kastanienbraunen und rot-blauen Farbtönen zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten den RAL Farbwerten 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8002 und 8012 entsprechende Farbtöne. Abweichend davon sind Fassadenanteile von bis 10 % in Holz zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Dachgauben, Wintergärten, offene Kleingaragen und überdachte Stellplätze.

4.6.4 Einfriedungen

Es sind Einfriedigungen nur als lebende Schnitthecke (s. nachfolgende Pflanzenliste), senkrechter Holzlattenzaun (alternativ: Kunststoff-Lattenzaun in Holzoptik) oder als Maschendraht-/Gitterstab-Mattenzaun zulässig.

Maschendraht-/Gitterstabmattenzäune sind entlang aller Grundstücksgrenzen nur mit mindestens gleichhoher, dahinter oder davor gepflanzter lebender Hecke zulässig. Unzulässig ist bei Gitterstabmattenzäunen der Einbau von Sichtschutzstreifen aus Kunststoff. Die Höhe von Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf maximal 0,80 m betragen.

Pflanzenliste für Schnitthecken:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Eibe (*Taxus baccata*)

Es ist verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,

4.6.5 Gestaltung der privaten nicht überbaubaren Flächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit einer vollflächigen Begrünung anzulegen. Als vollflächige Bepflanzung gilt auch eine Bedeckung mit Rasen bzw. Gras. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen o.ä. ist unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die überbaubaren Flächen sind, soweit diese nicht bebaut werden, ebenfalls gärtnerisch anzulegen.

4.6.6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.

4.6.7 Ausnahmen

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Zuständigkeit für Ausnahmen und Befreiungen liegt bei der Gemeinde Schwerinsdorf.

4.7 Flächenbilanz

Plangebiet	4,16 ha
Allgemeine Wohngebiete (Bestand und Neu)	3,10 ha
Verkehrsflächen Süderstraße/Neuer Weg	0,56 ha
Regenrückhaltebecken	0,07 ha
öffentliche Grünfläche	0,02 ha
Wallhecke	0,01 ha
Pflanzbindungsfläche	0,01 ha
Flächen für die Landwirtschaft	0,39 ha

5 Umweltbericht

5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

5.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet umfasst die Siedlung um die Süderstraße und den Neuer Weg sowie anliegende landwirtschaftlich genutzte Freiflächen.

5.1.2 Art und Umfang der Planung

Die Gemeinde Schwerinsdorf beabsichtigt im Bereich der Siedlung um die Süderstraße zusätzliche Wohnbauflächen für den örtlichen Eigenbedarf zu schaffen. Geschätzt könnten hier in einem späteren Bebauungsplanverfahren etwa 0,86 ha an Brutto-Bauland geschaffen werden.

5.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Die Planung erfordert die Überplanung von Gartengrundstücken und einzelner landwirtschaftlicher Flächen.

Im Änderungsbereich können im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens etwa 0,86 ha - bisherige Gartengrundstücke und landwirtschaftliche Flächen - neu überplant und z.T. versiegelt werden.

5.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, werden skizziert.

5.2.1 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine faunistisch, vegetationskundlich und historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen. Es bestehen ferner keine ausgewiesenen Schutzgebiete nationalen bzw. internationalen Rechts oder naturschutzfachliche Programme.

Es befindet sich randlich eine Wallhecke am westlichen Änderungsbereich.

5.2.2 Fachgesetze und Fachpläne

Die einschlägigen Fachgesetze, Fachpläne und deren Ziele zu den Umweltbelangen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, werden berücksichtigt.

5.2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Hesel (1996/2000) trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

Karte 1 (Landschaftseinheiten): Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftseinheit der Hochmoore: H 10 Flachsmoor und nordwestlich/westlich grenzt die Landschaftseinheit der hohen Geest an: HG 4 Hohe Geest von Schwerinsdorf

Karte 2 (Biotoptypenkarte): teilweise bebauter Bereich und ansonsten Acker; im Umfeld des Plangebietes auch Grünland GMF

Karte 3 (Vogelgemeinschaften): Brutvogel-Gemeinschaften der Siedlungen

Karte 4 (Tier-Lebensgemeinschaften): keine Angaben

Karte 5 (Landschaftsbild): Landschaftseinheit mit hoher Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit, nördlich und westlich naturnahes Fließgewässer

Karte 6 (Bodenübersichtskarte): anthropogen stark überprägte Standorte - Tiefumbruchflächen

Karte 7 (Boden, Wasser, Klima, Luft): Grundwasserneubildung hoch (> 200-400 mm/a); keine Aussagen zum Klima.

Karte 8 (Belastungen und Gefährdungen): erosionsgefährdete Böden im Umfeld

Karte 9 (Landschaftsentwicklung): Siedlungsgebiet

Karte 10 (Geschützte und schutzwürdige Bereiche): Das Plangebiet liegt in einem Bereich für Wallheckengebiete

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die nachfolgend beschriebenen Schutzgüter berücksichtigt.

Hier wird eine Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes im beplanten bzw. gegenwärtigen sowie der zu erwartenden, umweltrelevanten Auswirkungen bei Planungsdurchführung vorgenommen.

Im Weiteren erfolgt eine Ermittlung der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander. Dieses Vorgehen dient die planerischen Inhalte ggf. im Hinblick auf Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen zu modifizieren. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert.

5.3.1 Tiere

Im Rahmen der Bestandsaufnahme für die Biotoptypenkartierung wurden keine konkreten Tiervorkommen untersucht.

Es kann daher allgemein zugrunde gelegt werden, dass die im Plangebiet vorkommenden Tierarten durch das Bauvorhaben von der Eingriffsfläche verdrängt werden und sich in der unmittelbaren Umgebung Ausweichflächen befinden.

5.3.2 Biotoptypen und Pflanzen

Es wurde im Plangebiet eine Geländebegehung mit dem Ziel einer Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft durchgeführt.

Die Baumreihe (Eichen, Birken) mit den Eichenbeständen im Westen sowie die neuangelegte Wallhecke im östlichen Teil sind als potentieller Lebensraum für die Brut und Nahrungssuche von allgemein verbreiteten Singvögeln von Bedeutung.

5.3.3 Fläche

Durch diese Lage mit Anschluss an den bestehenden Siedlungszusammenhang einer Wohnsiedlung wird die Versiegelung bisheriger Freiflächen relativ begrenzt. Die Siedlungserweiterung bietet sich an, da hier ausreichend Flächen direkt an den Gemeindestraßen zur Verfügung stehen und die Einrichtungen der technischen Infrastruktur wie Schmutzwasserkanalisation vorhanden sind und mitgenutzt werden können.

Überschlägig können etwa 0,86 an bisherigen Freiflächen (Gartengrundstück, landwirtschaftliche Fläche) einer neuen Wohnbebauung zugeführt werden. Eine Hinterlieger-Bebauung sieht der Bebauungsplan nicht vor. Hier ist von einer Teilversiegelung bisheriger landwirtschaftlicher Flächen durch eine ländlich strukturierte Wohnbebauung auszugehen.

5.3.4 Boden

Gemäß der Bodenübersichtskarte 1:50.000 (NIBIS Kartenserver) liegen im Plangebiet Gley-Podsol und Pseudogley vor. Laut NIBIS-Kartenserver kommen im Bereich von Schwerinsdorf keine sulfatsauren und Suchräume für schutzwürdige Böden vor.

Die im Zuge der Planung ermöglichte Bodenversiegelung führt zu einem Verlust von Bodenfunktionen.

5.3.5 Wasser

Die Grundwasserneubildung ist mit 200-400 mm/a hoch. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist mittel.

5.3.6 Luft/Klima

Innerhalb der bebauten Lage wird es kleinräumig zu keiner Erhöhung der Temperatur kommen, wobei Ausmaße in planungsrelevantem Umfang nicht zu erwarten sind, da die regionalklimatischen Einflüsse diese lokalen Unterschiede überlagern. Die von dem Gebiet zukünftig ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm, Abgasen aus Kfz und Heizungsanlagen gehen nicht über das zulässige Maß hinaus. Planungsrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima sind in diesem Sinne nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist hinsichtlich seines Klimatop-Typs dem Freilandklima zuzuordnen und dementsprechend als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führen.

5.3.7 Landschaftsbild

Mit der Überplanung ist eine geringfügige Veränderung des Ortsbildes im Nahbereich der Wohnsiedlung zu erwarten. Sie ist allerdings gering, da Teilbereiche bereits direkt an vorhandene Bebauung angrenzen.

5.3.8 Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, findet hier keine Anwendung.

Durch die Planung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit.

5.3.9 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

5.3.10 Wechselwirkungen

Bezüglich der biologischen Vielfalt ist davon auszugehen, dass diese innerhalb des Plangebietes einen Wandel von bedingt naturnahen Formen hin zu Kulturformen im südlichen Teil vollzieht.

Im Plangebiet werden Nahrungshabitate von Tieren beseitigt werden. Es sind Auswirkungen auf das mittelbare Umfeld durch Störeinflüsse infolge der Herrichtung der Wohnsiedlung zu erwarten.

Es kann aber allgemein davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der neu zu überbauenden landwirtschaftliche Fläche vorkommenden Tierarten durch die Planung von der Eingriffsfläche zwar verdrängt werden, aber in der unmittelbaren Umgebung vergleichbare Voraussetzungen antreffen. Durch den Erhalt der Wallhecke und der Baumreihe sind hierfür gute Voraussetzungen gegeben.

5.4 Erhaltungsziele und Schutzzweck

5.4.1 Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000

Durch die vorliegende Planung werden weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches noch in angrenzenden Bereichen Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete berührt. Folglich ist im Rahmen der Bauleitplanung keine Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie durchzuführen.

5.4.2 Nationalpark/ Biosphärenreservat

Das Plangebiet liegt nicht in einem Nationalpark gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, ebenso wenig innerhalb eines Biosphärenreservat gemäß § 25 des Bundesnaturschutzgesetzes.

5.4.3 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Die im Plangebiet gelegenen beiden Wallhecke sind gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG geschützt.

5.4.4 Besonders geschützte Biotop

Im Plangebiet sind keine besonders geschützten Biotoptypen gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes vorhanden.

Es sind gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) zwei geschützte Wallhecke vorhanden. Diese sind im folgenden Bebauungsplanverfahren festzusetzen und gegen Beeinträchtigungen zu schützen.

5.4.5 Luftqualität

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist hier nicht relevant.

5.5 Bewertung der Planung und Entwicklungsprognose des Umweltzustandes - Bebaute und überplante Bereiche

Für die bebauten Bereiche des Plangebietes gilt: Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Von daher wird im Bereich der heutigen Freiflächen eine zusätzliche Versiegelung ergeben.

5.6 Bewertung der Planung und Entwicklungsprognose des Umweltzustandes - Freiflächen an der Süderstraße

Die vorhandene Bebauung erhält durch die Planung keine zusätzlichen Baurechte. Das Plangebiet ist hier in der ersten Baureihe weitgehend bebaut und entsprechend versiegelt. Durch die Planung werden keine neuen Baurechte geschaffen.

Lediglich am Neuer Weg entstehen neue Baurechte in 2 Bereichen:

- Die landwirtschaftliche Freifläche am Süderweg befindet sich im Eigentum der Gemeinde Schwerinsdorf.
- Im Westen können neben dem Wohnhaus Süderstraße Nr. 38 ein oder zwei Wohngrundstücke auf Privatflächen entstehen.

Hier entstehen durch die Überplanung ein Eingriff in Natur und Landschaft. Der Eingriff wird im Folgenden bilanziert.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan – Freiflächen Überplanung



5.6.1 Eingriffsregelung und Bilanzierung
Bilanzierende Gegenüberstellung von Bestand und Eingriff

Die bevorstehenden Eingriffe bestehen in der Überbauung und Versiegelung bislang offener Bodenflächen und damit dem Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna. Die folgende Bewertung und Bilanzierung erfolgt nach dem Modell des niedersächsischen Städtetages (2013). Die einzelnen Biotoptypen werden mit Wertfaktoren wie folgt bewertet:

- Ziergarten PHZ Wertfaktor 1
- Artenarmer Scherrasen GRA Wertfaktor 1
- Intensivgrünlandeinsaat GI Wertfaktor 2
- Neuangelegte Wallhecke HWM Wertfaktor 5
- Baumreihe HBA Wertfaktor 5

Wertfaktor 5– sehr hohe Bedeutung, Wertfaktor 4 – hohe Bedeutung, Wertfaktor 3 – mittlere Bedeutung, Wertfaktor 2 – geringe Bedeutung, Wertfaktor 1 – sehr geringe Bedeutung, Wertfaktor 0 – weitgehend ohne Bedeutung

In Zukunft sollen folgende Strukturen zulässig sein:

- Wohngebiete Wertfaktor 0 / 1

- Regenrückhaltebecken Wertfaktor 2
- Wallhecken Wertfaktor 5
- Pflanzbindungsfläche Wertfaktor 5
- Grünfläche Schotterrasen Wertfaktor 1

In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung (nur die 2 Bereiche mit Freiflächen) gegenübergestellt.

Bestand			Planung		
Biotope	m ² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)	Strukturen	m ² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)
Ziergarten PHZ/GRA	1.700 / 1	1.700	WA GRZ 0,3 unversiegelt (55 %)	4.593 / 1	4.675
			WA GRZ 0,3 versiegelt (45 %)	3.757 / 0	0
Intensivgrünland GI	6.800 / 2	13.600	Regenrückhaltebecken	750 / 2	1.500
Wallhecke HWM	100/5	500	Wallhecke HWM	100/5	500
Baumreihe	100 / 5	500	Pflanzbindungsfläche	100/5	500
			Öffentliche Grünfläche - Schotterrasen – Zuwegung RRB	200/1	200
Summe	9.500 m²	16.300	Summe	9.500 m²	7.375
Kompensationsdefizit:					8.925 WE

Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 8.925 WE.

5.6.2 Kompensation

Das Kompensationsdefizit von 8.925 WE soll auf dem Flurstück 67/39 (Flur 1, Gemarkung Schwerinsdorf) nachgewiesen werden. Das Flurstück umfasst etwa 10.772 m² (ohne Weg - 539 m²), es befindet sich im Eigentum der Gemeinde Schwerinsdorf. Die Fläche wird landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt.

Das Intensivgrünland soll zu Extensivgrünland entwickelt werden, somit kann hier eine Aufwertung um 1 Wertstufe erfolgen. Es werden somit 8.925 m² zur Verfügung gestellt. Somit verbleiben 1.847 WE für andere Maßnahmen.

Die Aufwertung der Grünlandbereiche ist nur zu erreichen, wenn die im Folgenden aufgeführten Bewirtschaftungsauflagen eingehalten werden, um eine dauerhafte extensive Nutzung mit Aushagerungseffekten zu erzielen:

- *Die Flächen sind als Mähwiese oder Weide oder einer Kombination aus beidem zu bewirtschaften.*
- *Die Fläche ist ausschließlich als Dauergrünland zu nutzen. Umbruch und Neuansaat sind nicht zulässig.*
- *In der Zeit vom 1. März bis zum 20. Juni eines Jahres darf keine Mahd stattfinden. Bei einer Nutzung als reine Mähwiese dürfen nicht mehr als 3 Schnitte pro Kalenderjahr durchgeführt werden. Das gesamte Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.*
- *Im gleichen Zeitraum darf auch keine andere maschinelle Bodenbearbeitung (Walzen, Schleppen) erfolgen.*
- *Eine Absenkung der Grundwasserstände z. B. durch Drainage ist nicht zulässig, es sollen keine Senken angelegt werden.*
- *Der Schnitt darf nur von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen durchgeführt werden.*
- *Ertragssteigernde Düngemaßnahmen oder eine Kalkung der Flächen ist unzulässig.*
- *Geringfügige Erhaltungsdüngungen zur Aufrechterhaltung der floristischen Vielfalt sind nach fachlicher Begutachtung der Flächen und in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde, des Landkreises Leer erlaubt.*
- *In der Zeit vom 01. März bis 20. Juni eines jeden Jahres ist jegliches Aufbringen von Düngemitteln auf der Fläche unzulässig.*
- *Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.*
- *Die Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage sowie die Lagerung von Heuballen und das Abstellen von Geräten auf der Fläche sind unzulässig.*
- *Die Fläche muss jährlich bewirtschaftet werden und „kurzrasig“ in den Winter gehen.*

5.7 Sonstiges

5.7.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen im Plangebiet und Umfeld

Die Baumbestände auf der Wallhecke und der Baumreihe sind als Lebensräume für Avifauna und Fledermäuse als relevant einzustufen.

Gemäß § 39 BNatSchG haben wildlebende Tiere und Pflanzen allgemeinen Schutz, Lebensstätten wildlebender Tiere und Pflanzen sind ohne vernünftigen Grund nicht zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Ist geplant, Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; ist dies nur zulässig wenn schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen vorgenommen werden.

- 5.7.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**
In die bestehende Wallheckenstruktur und die Baumreihe wird nicht eingegriffen.
- 5.7.3 Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren**
Bei Bebauung der Freiflächen sind Auswirkungen auf das mittelbare Umfeld durch die Erweiterung der Wohnsiedlung zu prüfen.
- 5.7.4 Bauphase**
Die Einwirkungen auf die Umwelt werden während der Bauphase relativ gering sein.
- 5.7.5 Entwicklung bei Nichtverwirklichung der Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten**
Durch die Planung ergibt sich eine Überbauung von Freiflächen bzw. eine deutliche Erweiterung der Siedlung Süderstraße/Neuer Weg. Das Plangebiet umfasst die Siedlungsbebauung, die Planung stellt eine Nachverdichtung dar. Es handelt sich aus städtebaulicher Sicht somit um einen gut geeigneten Standort. Als Auswirkung der Planung sind hier zusätzliche Versiegelungen zu sehen.
- 5.7.6 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**
Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.
- 5.7.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**
Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, ob die Begrünungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt worden sind, umgesetzt wurden.
- 5.8 Weitere Belange des Umweltschutzes**
- 5.8.1 Abfälle**
Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird hier vorausgesetzt, da der angrenzende Siedlungsbereich in diesem Sinne bereits voll erschlossen ist. Die Abfallentsorgung ist gesichert.
- 5.8.2 Abwässer**
Der sachgerechte Umgang mit Abwässern wird vorausgesetzt, da die Siedlungsbereiche im Wesentlichen bereits voll erschlossen sind. Das Abwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage abgeleitet.
- 5.8.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien**
Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll. Für die Nutzung erneuerbarer Energien sollen im Rahmen der Bauleitplanung keine zusätzlichen Festsetzungen über sonstige Vorschriften hinaus erfolgen.

5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Schwerinsdorf möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes den Wohnraumbedarf für die Schwerinsdorfer Eigenentwicklung sichern.

Die Umweltprüfung kommt zu der Erkenntnis, dass durch die Überplanung zusätzliche Eingriffe im Plangebiet verursacht werden. Die in diesem Rahmen bewerteten Umweltbelange stehen der beabsichtigten Planung nicht entgegen. Die Berücksichtigung erfolgt in sachgerechter Weise.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch eine externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet wurde eine Bemessung hinsichtlich des Oberflächenwassers vorgenommen. Auf dieser Grundlage wird im nordöstlichen Bereich eine Fläche für die Regenrückhaltung festgesetzt. Es ergibt sich eine erforderliche Fläche einschließlich einer Umfahrung von jeweils 4,0 m von rd. 700 m².

Da das anfallende Oberflächenwasser in die vorh. RW-Leitung im Neuen Weg abgeleitet werden muss, wird zum Neuer Weg ein 4 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier kann das Oberflächenwasser per Leitung in den Regenwasserkanal abgeführt werden.

6.2 Schmutzwasserkanalisation

Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen.

6.3 Wasserversorgung

Das Gebiet ist an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen.

6.4 Telekommunikation

Das Gebiet ist an das vorhandene Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Die Gemeinde strebt an, dass das Plangebiet einen Breitbandanschluss erhält. Eine Anfrage bezüglich der Umsetzbarkeit für das betroffene Gebiet wurde bei der Glasfaser nordwest gestellt.

6.5 Abfall

Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

6.6 Strom- und Gasversorgung

Das Gebiet ist an das vorhandene Strom- und Gasversorgungsnetz angeschlossen.

6.7 Brandschutz

Im Bereich des Plangebietes befinden sich jeweils 2 Unterflurhydranten an der Süderstraße und am Neuer Weg. Somit ist die Löschwasserversorgung gesichert.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

7.2 Bodenfunde

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der UDSchB des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafensstraße 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799 -32 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 der NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen (ehemalige Deponien) bzw. Altstandorte (z.B. stillgelegte Betriebsgrundstücke) bekannt.

Durch eine Zeitzeugenbefragung konnte zur Nutzung der Flächen Angaben gemacht werden die bis auf das Jahr 1850 zurückgehen. Die Flächen wurden als ursprüngliche Heidelandchaft kultiviert und erst für eine landwirtschaftliche Nutzung vorbereitet. Danach wurden diese Flächen in erster Linie für eine niederschwellig ausgerichtete Beweidung bzw. zur Heugewinnung genutzt, zwischenzeitlich aber der lehmhaltige Boden auch als Ackerflächen zum Anbau von Kartoffeln und Steckrüben. Der Zeitzeuge hat Flächen bis zum Jahr 2010 bewirtschaftet und anschließend Flächen zur Verpachtung freigegeben. In dieser gesamten Nutzungszeit wurden diese, wie auch die umliegenden von der Gemeinde Schwerinsdorf für eine Wohnbebauungsplanung vorgesehenen Flächen nur verhältnismäßig niederschwellig bewirtschaftet (1).

7.4 Wallheckenschutz gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Wallhecken und der Bewuchs ist gesetzlich geschützt. Jegliche Bodenversiegelung und -verdichtung im Bereich der Wallhecke hat zu unterbleiben. Die Ablagerung organischer Abfälle ist unzulässig. Veränderungen der Bodenoberfläche (Abgrabungen/Aufschüttungen), mit Ausnahme der Instandhaltung vorhandener Gräben, sind unzulässig.

(1) Die Zeitzeugenbefragung fand am 06.10.2020 statt. Das Protokoll wird aus Gründen des Datenschutzes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, kann aber auf ausdrückliche Anforderung beim Bauamt der Gemeinde Uplengen unter Einhaltung der geltenden Datenschutzgrundsätze eingesehen werden.

7.5 Wasserschutzgebiet Hesel-Hasselt

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Wasserschutzgebietes Hesel-Hasselt innerhalb der Schutzzone III B. Die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVo) sowie die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen in Hesel-Hasselt sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

7.6 Überdeckung einer Splittersiedlung

Der Bebauungsplan Nr. SC01 „Schwerinsdorf - Wohngebiet an der Kreuzung Süderstraße und Neuer Weg“ überlagert die Splittersiedlung Schwerinsdorf-Süderstraße. Mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. SC01 „Schwerinsdorf - Wohngebiet an der Kreuzung Süderstraße und Neuer Weg“ gelten dann hier die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

8 **Verfahrensstand**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Schwerinsdorf in seiner Sitzung am 15.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. SC01 „Schwerinsdorf - Wohngebiet an der Kreuzung Süderstraße und Neuer Weg“ beschlossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Schwerinsdorf in seiner Sitzung am ... 2022 die Auslegung des Bebauungsplanes empfohlen und zugestimmt. Der Entwurf der g des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 2022 bis ... 2022 erneut öffentlich aus-
gelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ... 2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Schwerinsdorf in seiner Sitzung am ... 2022 den Bebauungsplan Nr. SC01 „Schwerinsdorf - Wohngebiet an der Kreuzung Süderstraße und Neuer Weg“ gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Schwerinsdorf, den

.....
Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 15.12.2021

M. Lux - Dipl. Ing.