Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39 I 26340 Neuenburg
T 04452 916-0 I F 04452 916-101
E-Mail info@thalen.de I www.thalen.de

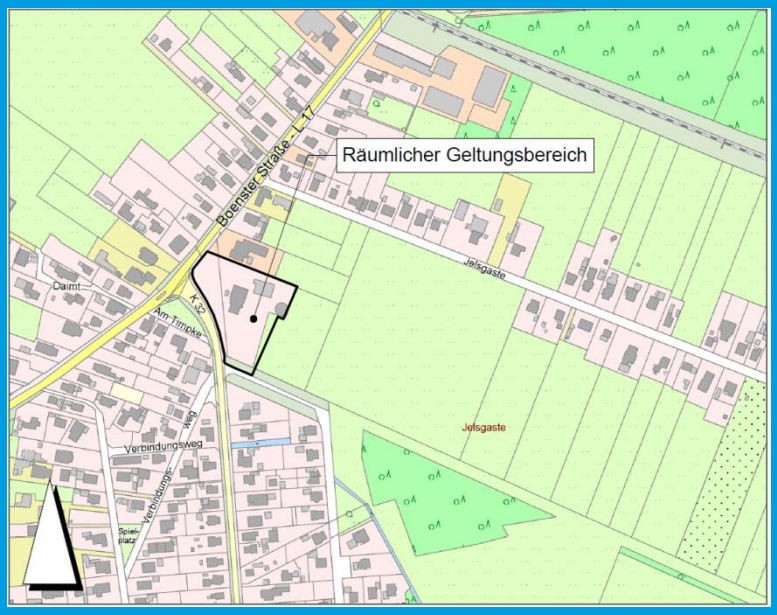
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 148 H „TICHELWARK“

Begründung - Entwurf

Verfahren nach § 13 a BauGB

Stadt Weener (Ems)



PROJ.NR. 10603 I 09.10.2018

INHALTSVERZEICHNIS

2. Grundlagen der Planaufstellung 5
2.1. Planungsziele 5
2.2. Aufstellungsbeschluss und Verfahren 5
2.3. Lage und Größe 6
3. Planerische Vorgaben 6
3.1. Landes- und Raumordnung 6
3.2. Parallele Berichtigung des Flächennutzungsplanes 9
3.3. Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Planungsrecht 9
3.4. Dorfentwicklungsplan für die Dorfregion Rheiderland 10
3.5. Rechtsgrundlage 11
4. Bestand 11
5. Städtebauliche Konzeption und Planungsalternativen 11
6. Immissionen 11
7. Inhalte des Bebauungsplanes 14
7.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO; § 9 (1) Nr. 5 BauGB) 14
7.1.1. Mischgebiete 14
7.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB; §§ 16 u. 18 BauNVO) 15
7.3. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 12 (6) u. § 14 (1) BauNVO) 15
7.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) 15
8. Natur und Landschaft 15
8.1. Bestand und Auswirkungen der Planung 15
8.1.1. Klima und Luft 15
8.1.2. Boden 16
8.1.3. Wasser 17
8.1.4. Biotope, Pflanzen- und Tierwelt 18
8.1.5. Landschaftsbild 19
9. Artenschutzrechtliche Vorprüfung 19
10. Natura 2000 20
11. Flächenbilanz 21
12. Ver- und Entsorgung 21

13. Hinweise 21
13.1. Baunutzungsverordnung 21
13.2. Bodenfunde 21
13.3. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten 21
13.4. Bodenschutz 22
13.5. Kampfmittel 22
13.6. Maßnahmen an Gewässern 22
13.7. Klimaschutz 22
13.8. DIN-, ISO- und andere technische Vorschriften 22
13.9. Vorangegangene Bauleitplanung 22
14. Verfahrensvermerke 22
15. Zusammenfassende Erklärung 23

Anlage I: IEL GmbH (01.10.2018): Schalltechnische Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. 148H „Tichelwark“ in Weener (Stadt)/ Verkehrslärm.

2. Grundlagen der Planaufstellung

2.1. Planungsziele

Durch die Aufstellung des Bauleitplanes soll in Entsprechung eines weiter gefassten städtebaulichen Konzeptes der möglichen Bebauung zwischen der Straße „Jelsgaste“, „Boenster Straße“ und „Sanddornweg“ für den südwestlichen Teil ein Beitrag zur Abdeckung des Wohnbaulandbedarfes und der Innenentwicklung in der Stadt Weener (Ems) erfolgen.

Vorgesehen ist, dass Eckgrundstück „Boenster Straße/Tichelwarfer Straße“ für eine verträgliche Gewerbe-/Nahversorgungsnutzung mit Einrichtungen für soziale Zwecke zu gestalten und im rückwärtigen Bereich Wohnnutzungen mit einer relativ hohen Ausnutzung und besonderen Wohnformen zu entwickeln.

Insbesondere die (uneingeschränkte) straßenverkehrliche Anbindung im Umfeld des Kreuzungsbereiches bzw. der jetzigen Hofeinfahrt ist Gegenstand der Planung.

Innerhalb der Stadt Weener (Ems) besteht ein größerer Bedarf nach verfügbarem Wohnbauland. Um diesem nachzukommen, hat die Stadt Weener (Ems) 2015 ein Baulückenkataster erstellt um festzustellen, welche Nachverdichtungsmöglichkeiten es gibt. Mit folgendem Ergebnis:

- Es wurde rund folgende Anzahl an Baulücken ermittelt: 317
- Baulücke gem. Bebauungsplan im Baufenster – verfügbar: 26
- Baulücke gem. Bebauungsplan im Baufenster – nicht verfügbar: 81
- Nachverdichtung im Baufenster eines B-Planes – nicht verfügbar: 129
- Baulücke gem. § 34 BauGB – nicht verfügbar: 81

Die Ausweisung als Baulücke ist keine verbindliche Aussage, ob eine Bebauung tatsächlich möglich ist. Die Erschließung ist gesichert, da es sich um ein nach § 34 BauGB zu beurteilendes Gebiet handelt. Die tatsächliche Verfügbarkeit ist bei Privateigentum nicht gegeben. Insgesamt sind 91,8 % der Baulücken nicht verfügbar. Durch die zwischenzeitliche Errichtung von Wohngebäuden hat sich seit 2015 das o. g. Potenzial zur Nachverdichtung weiter reduziert.

Aufgrund dieser Ausgangssituation beabsichtigt die Stadt, neue Flächen als Bauland auszuweisen, um dem Bedarf nachzukommen.

2.2. Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 29.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 H „Tichelwark“ beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt in Form eines § 13 a-Verfahrens, da die *„zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche (...) von insgesamt 1. weniger als 20.000 Quadratmetern [...]“* bei einer unveränderten Übernahme der GRZ von 0,6 für das Mischgebiet nicht überschritten wird. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura

2000-Gebieten ist nicht gegeben. Der Bebauungsplan unterliegt daher nicht der förmlichen Umweltprüfung. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. d. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung werden unmittelbar die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden durchgeführt. Der Öffentlichkeit wird innerhalb einer bestimmten Frist die Möglichkeit eingeräumt, sich über die Planung zu informieren und sich hierzu zu äußern.

Die weiteren Verfahrensdaten sind dem Pkt. 14 zu entnehmen.

2.3. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt zwischen den Weeneraner Ortsteilen „Beschotenweg“ im Norden und „Holthusen“ im Süden. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 0,81 ha und wird derzeit im Osten als Grünland und im Westen durch bauliche Anlagen genutzt.

Der genaue Geltungsbereich geht aus dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt dieser Begründung und aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes hervor.

Der Geltungsbereich, umfasst in der Flur 1, Gemarkung Holthusen vollständig das Flurstück 122/15 und teilweise das Flurstück 32.

Er wird begrenzt durch die Flurstücke

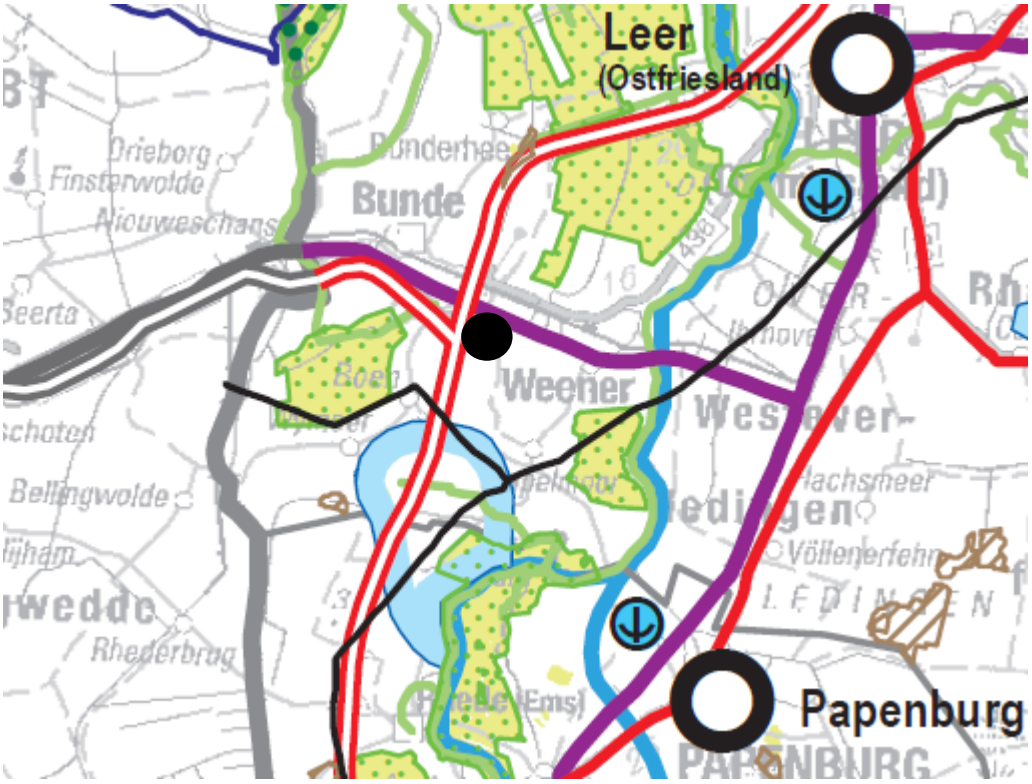
- 122/5 und 29 im Norden,
- 32 im Osten,
- 49/19 im Süden und
- 122/19, 65 und 21 im Westen.

3. Planerische Vorgaben

3.1. Landes- und Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen. Das LROP basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, wurde seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahr 2008 neu bekannt gemacht und zuletzt 2017 geändert. Aus der zeichnerischen Darstellung des aktuellen **Landesraumordnungsprogramms (LROP)** ergeben sich keine Maßgaben für den vorliegenden verbindlichen Bauleitplan. In unmittelbarer Nähe befinden sich nur die Übernahmen der Bahntrasse und der Autobahnen als Hauptverkehrsstraßen.

Abb.: Ausschnitt aus dem gültigen Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (Lage des Plangebietes als schwarzer Punkt gekennzeichnet)



Das **Regionale Raumordnungsprogramm** (RROP) für den Landkreis Leer wurde 2006 rechtskräftig. Das Plangebiet befindet sich auf dem Gebiet der Stadt Weener (Ems). Weener wird im RROP als Grundzentrum festgelegt, welches als Standort

- mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung,
- der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und
- der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten in den Gewerbegebieten „Kleiner Bollen“, „Norderfenne“, „Geiseweg“

dargestellt wird.

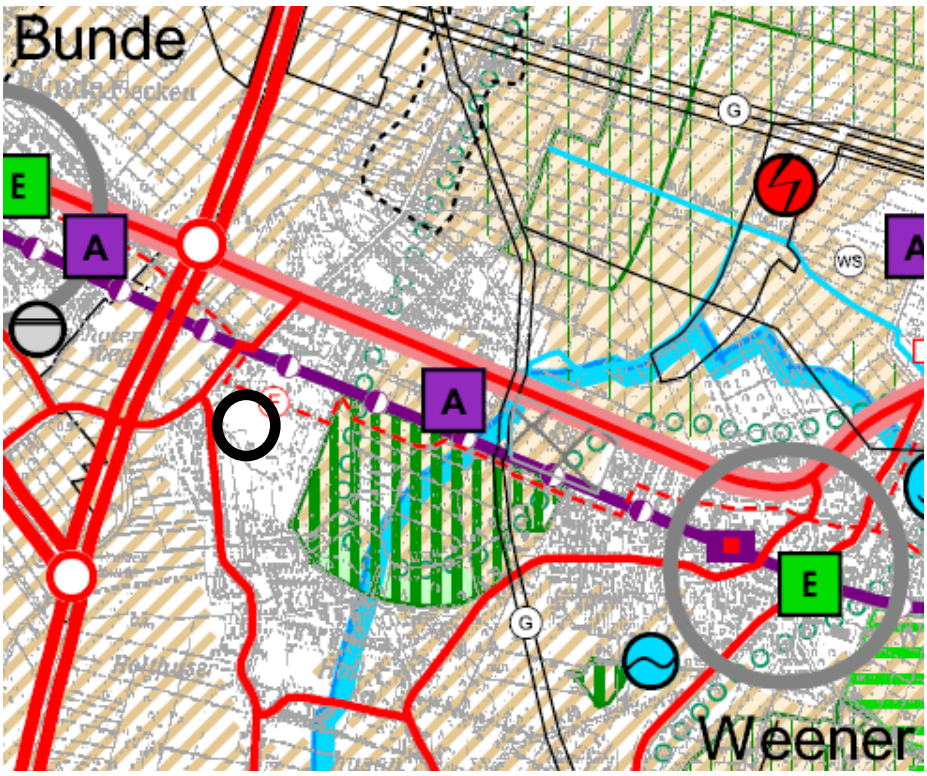
Die Stadt Weener (Ems) wird zudem u. a. im RROP mit den Darstellungen eines Gleisanschlusses, Häfen und Freizeitgeländen sowie einem Klärwerk und Umspannwerk versehen, was die zentrale Rolle unterstützt.

Für das Plangebiet selbst finden keine Darstellungen Anwendung. Lediglich nördlich angrenzend entlang der Straße „Jelsgaste“ wird ein regional bedeutsamer Wanderweg, Radfahrroute, dargestellt und die westlichen Straßen als Hauptverkehrsstraße.

Im Jahre 2014 wurde ein Änderungsverfahren des Regionalen Raumordnungsprogramms eingeleitet, da die Teilabschnitte "Windenergie" und "Rohstoffgewinnung - Quarzsand" des geltenden RROP 2006 hinsichtlich dieser Teile unwirksam geworden sind. Ein weiteres Änderungsverfahren wurde im Jahre 2016 eingeleitet. Der

Entwurf 2016 (Stand September 2016) der 1. Änderung des RROP-Teilabschnitts Windenergie lag im Frühjahr 2017 aus. Der Geltungsbereich ist jedoch nicht von den Inhalten der Änderungen betroffen. Der Entwurf entfaltet in seiner jetzigen Form die Bindungswirkung von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung. Die Inhalte sind bereits jetzt bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Abb.: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Leer von 2006 (Lage des Geltungsbereich ist schwarz eingekreist)



Legende

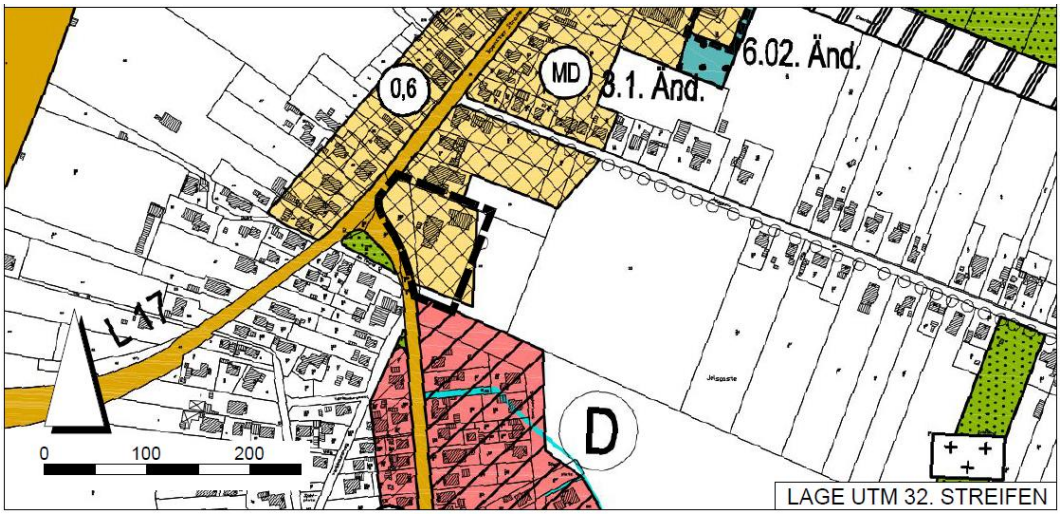
A	Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten
● ● ● ● ◐ ◐ ◐ ◐	Verkehr – Schiene Elektrischer Betrieb
———	Hautverkehrsstraße
- - - - - Ⓕ - - - - -	regional bedeutsamer Wanderweg, Radfahren

3.2. Parallele Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die wirksame, zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Weener (Ems) von 2013 stellt den Geltungsbereich im Wesentlichen als Dorfgebiet dar.

An ihn grenzen im Norden und Westen Verkehrsflächen, im Süden Wohnbauflächen und im Osten sind keine Darstellungen vorgenommen worden.

Abb.: Auszug aus der wirksamen, zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Weener (Ems) vom 22.11.2013 (Quelle: Stadt Weener, Internetpräsens, 28.07.2014) mit grobem Berichtigungsbereich (schwarz gestrichelt)

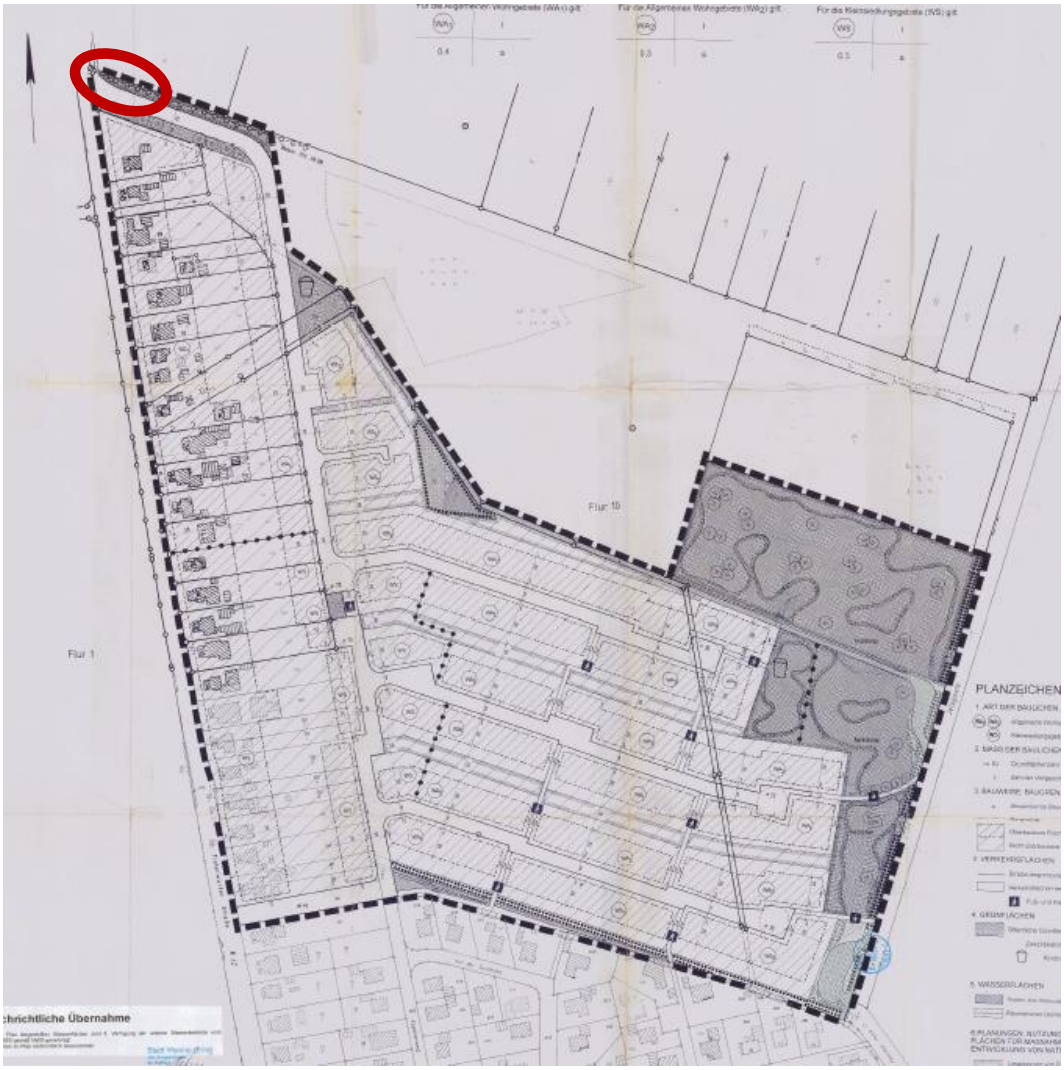


Aufgrund der Anwendung des § 13 a BauGB-Verfahrens wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst.

3.3. Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Planungsrecht

Der Geltungsbereich ist nicht durch die verbindliche Bauleitplanung erfasst. Lediglich im Süden angrenzend befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 101 H. Der Bebauungsplan Nr. 101 H wird angrenzend als Grünfläche mit einer Anpflanzungsfestsetzung und einer Wasserleitung dargestellt.

Abb.: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 101 H (Bereich der Überlappung ist rot umkreist)



3.4. Dorfentwicklungsplan für die Dorfregion Rheiderland

Die Gemeinden Bunde und Jemgum sowie die Stadt Weener (Ems) beantragten am 29. Juli 2014 die Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Niedersachsen und sind zum 13. Januar 2015 als "Dorfregion Rheiderland" in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen worden.

Für den im Rahmen dieser Bauleitplanung zu betrachtenden Bereich te“ werden im Dorfentwicklungsplan keine Zielsetzungen festgelegt. Für die Stadt Weener wurden jedoch mehrere Fördermöglichkeiten formuliert, deren Umsetzungen an diesem Standort, wenn auch nur in Teilen denkbar wären. Dies wären beispielsweise generationenübergreifendes Wohnen, kleine Wohnräume für junge Erwachsene, altersgerechtes und barrierearmes Wohnen, mit Naturschutz und Landwirtschaft verbundener Tourismus und nichtkirchliche/nicht an Vereine gebundene Treffmöglichkeiten/Orte der Begegnung (Mehrgenerationenhaus).

3.5. Rechtsgrundlage

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG),

b) Baugesetzbuch (BauGB),

c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,

d) Planzeichenverordnung (PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,

e) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,

f) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),

g) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),

h) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-Nat SchG),

i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) und

j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

4. Bestand

Der Geltungsbereich wird derzeit privat mit Wohngebäuden und Hausgärten und Nebenanlagen genutzt.

5. Städtebauliche Konzeption und Planungsalternativen

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden mehrere Planungsalternativen zur Konzeption des Gebietes ausgearbeitet und vertiefend diskutiert. Grundelemente des Konzeptes waren der fußläufige Anschluss an die östlich angrenzenden, sich derzeit im Verfahren befindenden Flächen des Bebauungsplanes 147 H, die mögliche Erhaltung von prägendem Baumbestand und die sinnvolle Konstruktion der Verkehrsflächen. Beabsichtigte Planungsansätze sind neben der Schaffung von Wohnbebauung für zum Teil besondere Wohnformen, die Ermöglichung der Einrichtung eines Marktgebäudes mit attraktiven Außenflächen sowie der optionalen Errichtung eines Kindergartens/ einer Kindertagesstätte/ einer Kinderkrippe.

In Bezug auf die Prüfung von Planungsalternativen zur Entwicklung der eingangs genannten Ziele fand keine umfassende Suche statt, da sich in diesem Fall auf die Bestandsgebäude bezogen wird und eine Flächenverfügbarkeit gegeben ist.

6. Immissionen

Das verkehrsgünstig gelegene Plangebiet ist umgeben von den Hauptverkehrsstraßen „Tichelwarfer Straße (K 32)" und „Boenster Straße (L 17)". Zudem befindet

sich im Nahbereich die Bundesautobahn A 31 welche mit ihren Immissionen ebenfalls auf das Plangebiet einwirkt. Hinsichtlich der ebenfalls nahegelegenen Bahnstrecke wird von keinen relevanten Immissionen ausgegangen. Um eine genauer Beeinträchtigung des Plangebiets vorzunehmen, wurde das Büro IEL[1] damit beauftragt ein schalltechnisches Gutachten (Anlage I) zu erstellen und die Immissionen abzuschätzen, da sich im Plangebiet schützenswürdige Nutzungen befinden.

Für das festgesetzte Mischgebiet gelten die Orientierungswerte der RLS-90 für den Verkehrslärm wie folgt:

Mischgebiet (MI)

Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 60 dB(A)

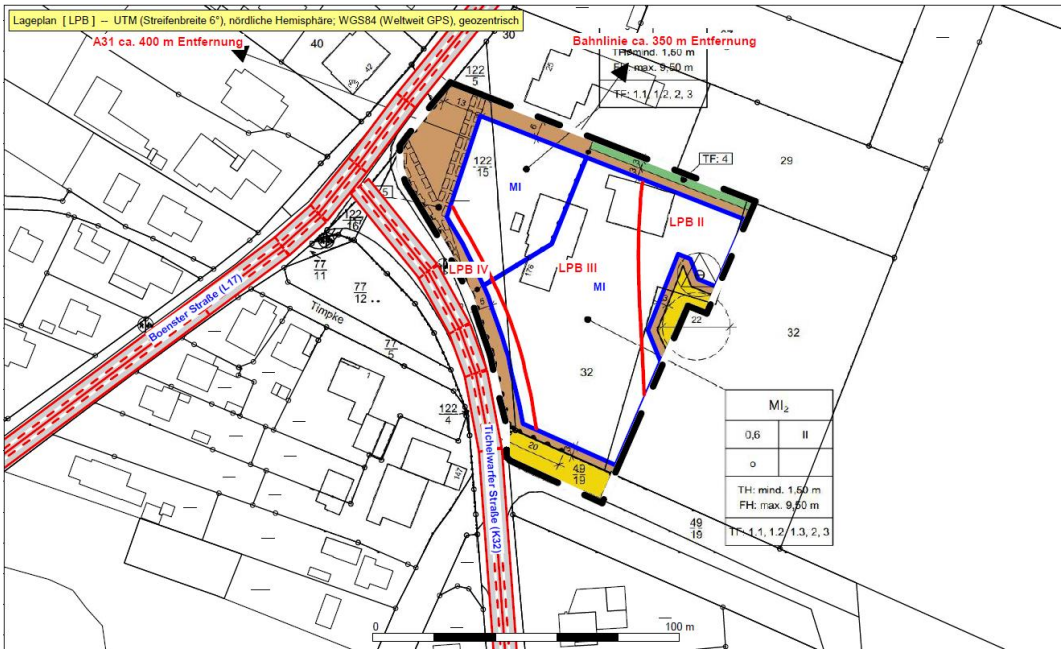
Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 50 dB(A)

In dem Gutachten wurde herausgearbeitet, die Orientierungswerte für das Mischgebiet tags bis zu 3 dB und auch nachts bis zu 2 dB überschritten werden. Folglich werden Schallschutzmaßnahmen notwendig, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Da jedoch die aktiven Schallschutzmaßnahmen aus Gründen zur Erhaltung des Ortsbildes und vsl. auch aus Platzgründen ausscheiden, bedarf es der Festsetzung von passiven Maßnahmen.

Aufgrund der Differenzen zwischen den Tag- und Nachtwerten von < 10 dB (nachts ca. 2 dB lauter) wird der maßgebliche Außenlärmpegel nach den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" - Teil 2 (Januar 2018) für die Nachtzeit ermittelt. Es ergeben sich innerhalb der Baugrenzen rechnerisch die Lärmpegelbereiche (LPB) IV, III und II. Das bewertete Bau-Schalldämmmaß $R'_{„ges}$ ist hierbei aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel für das konkrete Einzelbauvorhaben zu ermitteln. Diese sind abhängig von der Nutzungsart der schutzbedürftigen Räume.

[1] IEL GmbH (01.10.2018): Schalltechnische Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. 148H „Tichelwark“ in Weener (Stadt)/ Verkehrslärm.

Abb.: Lärmpegelbereiche



Die ebenfalls durch zeichnerische Festsetzung verorteten Maßnahmen lauten wie folgt:

- **Lärmpegelbereich IV:**

  An allen den „Verkehrswegen K32, L17 und A31" zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. An allen der „Verkehrswegen K32, L17 und A31" abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB III DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen.

- **Lärmpegelbereich III:**

  An allen den „Verkehrswegen K32, L17 und A31" zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der „Verkehrswegen K32, L17 und A31" abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.

- **Schlafräume**

  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.

Anm.:
Dabei sind die Anforderungen an die einzelnen Außenbauteile wie Außenmauerwerk, Dachhaut und Fenster vom jeweiligen Flächenverhältnis abhängig. Für gängige Fensterflächenanteile können die Angaben der DIN 4109 (November 1989), Tabelle 10, übernommen werden.

- **Freiräume:**

  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.

Zwar müssen auch im Lärmpegelbereich II an allen den „Verkehrswegen K 32, L 17 und A 31" zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen; jedoch erfolgt, da aus den Anforderungen an den Wärmeschutz davon ausgegangen werden, dass damit in aller Regel auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz im LPB II erfüllt werden, keine Festsetzung dieserart für den LPB II.

7. Inhalte des Bebauungsplanes

7.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO; § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

7.1.1. Mischgebiete

Es werden zwei Mischgebiete gemäß § 6 BauGB in Anlehnung an die vorhandene Bebauung an der „Boenster Straße“ in Verbindung mit den beabsichtigten Nutzungen festgesetzt.

Folglich sind in den festgesetzten Mischgebieten 1 und 2 gem. § 1 (5) BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen allgemein sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig.

In den beiden festgesetzten Mischgebieten werden gem. § 1 (6) BauNVO auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus wird geregelt, dass im nordöstlichen Mischgebiet gem. § 1 (5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art nicht zulässig sind.

7.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB; §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Festsetzung zu den Bezugspunkten und den Höhenverhältnissen wurde vorgenommen, um höhenmäßig ein einheitliches Bild der Bebauung ohne Höhenversprünge der Grundstücke entstehen zu lassen. Dabei wurde im Besonderen darauf geachtet, dass ein Anschluss an die Oberflächenentwässerung auch höhenmäßig gewährleistet wird.

Bezugsebene für die Höhe baulicher Anlagen ist die festgesetzte Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Oberkante Fahrbahndecke). Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, gilt die Zufahrt im Sinne des § 5 (2) NBauO als Erschließungsstraße im Sinne dieser Festsetzung.

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens muss mindestens auf der v. g. Bezugshöhe liegen und darf maximal 0,30 Meter über dieser liegen.

Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch notwendige untergeordnete Bauteile wie Schornsteine können zugelassen werden.

7.3. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 12 (6) u. § 14 (1) BauNVO)

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig.

7.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf der Fläche der Regenwasserleitung, die nicht künftig fortfallend ist, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Regenwasserkanalisation festgesetzt.

8. Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Stadt Weener, zwischen den Stadtteilen „Beschotenweg“ im Norden und „Holthusen“ im Süden. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 0,81 ha und wird derzeit im östlichen Teilbereich als Wiese und im westlichen als eine große Hofanlage mit zugehörigen Nebenanlagen, Rasen- und Gartenflächen genutzt.

8.1. Bestand und Auswirkungen der Planung

8.1.1. Klima und Luft

Bestand

Der Planungsraum liegt im küstennahen Raum und zeichnet sich durch die hohe relative Luftfeuchtigkeit, die hohe Niederschlagsrate (ca. 750 mm) und fehlende Temperaturextreme im Jahresverlauf aus. Die Winde kommen überwiegend aus westlichen/südwestlichen Richtungen. Diese werden durch die verstärkte Bodenreibung allmählich abgebremst, sorgen jedoch angesichts der geringen Reliefausprägung für einen guten Luftaustausch im gesamten küstennahen Hinterland.

Lokalklimatisch ist der Planbereich dem Klima kleinerer Ortslagen zu zuordnen. Dieses zeichnet sich durch eine Dämpfung aller Klimaelemente aufgrund der Siedlungslage aus, steht jedoch noch unter einem deutlichen Einfluss des Freilandes mit einer ausreichenden Feuchtebilanz und guten Austauschverhältnissen.

Hinsichtlich der lufthygienischen Situation sind im Planungsraum keine besonderen Emissionsquellen vorhanden. Die übrigen Vorbelastungen kommen aus der Landwirtschaft und dem innerörtlichen Verkehr. Diese werden dank der geringen Siedlungsdichte und günstigen Klimabedingungen schnell ausgeglichen.

Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung der Planung wird die vorhandene Bebauung verdichtet, derzeit freie Grünlandflächen werden zum Teil versiegelt. Das führt zu einer lokalen Erhöhung der Temperatur, verstärkte Aufheizung der Fläche und Herabsetzung der Verdunstung.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Klimas ist jedoch nicht zu erwarten, da eine gute Durchlüftung des Gebiets aufgrund des günstigen Makroklimas weiterhin gegeben ist und die Temperatur- und Feuchtigkeitsunterschiede relativ schnell ausgeglichen werden.

Auch auf die Luftqualität sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten. Durch die Realisierung der Planung ist zwar mit einem Anstieg des Anliegerverkehres und damit verbundenen Kfz-Emissionen zu rechnen. Diese werden jedoch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der günstigen Klimabedingungen schnell verwirbelt.

8.1.2. Boden

Bestand

Das Plangebiet im Übergangsbereich der Gley-Podsole zu Pseudogley-Podsole aus Tal- und Flugsanden, unterlagert von Feinsand und Lauenburger Ton.[2] Die Böden weisen eine sehr geringe Empfindlichkeit gegenüber der Verdichtung auf und besitzen ein geringes ackerbauliches Ertragspotential.

Altlasten und sonstige Bodenbelastungen auf der Planungsfläche sind nicht bekannt. Potentiell sulfatsaure Böden liegen nicht vor.[3]

Auswirkungen der Planung

Durch die Realisierung der Planung kommt es zur Versiegelung des Bodens durch die Wohnhäuser, Zuwegungen und andere Nebenanlagen. Diese führt dortzu einem vollständigen Verlust der ökologischen Funktionen des Bodens als Filter und der Wasserversickerung und -rückhaltung sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

[2] NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
[3] ebenda

Die Planfestsetzung wird folgende Versiegelungen ermöglichen:

Verkehrsflächen (100 % Versiegelung)	ca. 0,05 ha
Mischgebiet GRZ 0,6 (max. 80 % Versiegelung)	ca. 0,60 ha
Gesamt zulässige Versieglung	ca. 0,65 ha

Unter Berücksichtigung des Bestandes (ca. 0,15 ha) beträgt die Neuversiegelung ca. 0,50 ha.

Der Bodenabtragtransport und die ordnungsgemäße Entsorgung während der Bauarbeiten müssen im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt werden.

8.1.3. Wasser

Bestand

Das Grundwasser im Plangebiet liegt bei 1 bis 2 m unter der Geländeoberfläche. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird aufgrund der mächtigen Tonschichten im Untergrund als hoch eingestuft. Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit 250 bis 300 mm pro Jahr im mittleren Bereich.[4]

Eine Trinkwassergewinnung findet nicht statt.

An der Nord- und Südgrenze des Geltungsbereiches verlaufen schmale Gräben, Gewässer III. Ordnung, die entlang der Flurstücksgrenzen angelegt sind und die der Entwässerung dienen.

Auswirkungen der Planung

Durch die Realisierung der Planung wird eine zusätzliche Versiegelung der freien Flächen auf ca. 0,50 ha möglich. In diesen Bereichen wird künftig eine direkte Versickerung des Niederschlagswassers und somit die Grundwasserneubildung unterbunden.

Da es sich um eine geringfügige Versieglung handelt und die betroffene Fläche zum Teil bereits durch die menschliche Tätigkeit stark verändert sind (Verdichtung), werden durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser erwartet.

Das vorhandene überschüssige Oberflächenwasser des Plangebietes wird voraussichtlich zum größten Teil in das vorhandene Regenwasserkanalnetz eingeleitet. Denkbar ist auch bei hohem Versiegelungsgrad zusätzlich Rigolen anzulegen, in denen das Wasser zwischen gespeichert wird, bevor es gedrosselt in das Grabensystem/ Kanalnetz angeben wird.

[4] NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrologie. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

8.1.4. Biotope, Pflanzen- und Tierwelt

Bestand

Der westliche Teilbereich ist durch die Bebauung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofanlage mit einem großen Wohnhaus, ehemaligen Stallgebäude, Geräte- und Suppenbauten, ehemaligem Güllebehälter sowie anliegenden Rasen- und Gartenbereichen geprägt. Dieser wird durch einen Großbaumbestand (Stammdurchmesser 0,2 – 1,0 m) aus diversen Baumarten (Eichen, Lärchen, Kastanien, Buchen u. a.) umrandet.

Der östliche Teilbereich ist eine ehemalige Grünlandfläche und wird derzeit extensiv gepflegt. Diese ist ohne ausgeprägte Blühaspekte durchgehend mit Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*) mit einem geringen Anteil an Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*) bewachsen, in Randbereichen sind sporadisch Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) und Gänsefingerkraut (*Argentina anserina*) zu finden.

Entlang der nördlichen Grenze verläuft eine Baumreihe aus gewachsenen Eschen und Pflaumenbäumen mit dem Stammumfang 0,2 – 0,7 m.

Die Gräben im Planbereich sind meistens temporär wasserführend und werden fast bis zur Böschungskante bewirtschaftet. Sie sind teilweise flach und schmal (ca. 0,50 - 1,00 m tief und bis 1,50 m breit) angelegt. In der Vegetation dominieren hier die Wirtschaftsgräser des angrenzenden Grünlandes.

Die Grünfläche an dem „Sanddornweg“ wird zur Erhaltung der Verkehrssicherheit häufiger gemäht. Die Blühaspekte bilden hier hauptsächlich Weißklee (*Trifolium repens*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Faden-Klee (*Trifolium dubium*). Außerdem befindet sich im Geltungsbereich am Straßenrand ein Pflanzbeet mit einer relativ jungen Buche umgeben von Spierstrauch (*Spiraea japonica*). Das Beet ist ein Teil der beidseitigen Straßenbepflanzung am „Sanddornweg“.

Tierwelt

Hinsichtlich der Avifauna ist im Planbereich mit gehölzbewohnenden und allgemein verbreiteten Vogelarten der Siedlungsbereiche zu rechnen. Ein Vorkommen der Wiesenvögel ist aufgrund der Siedlungsnähe und der intensive Flächenbewirtschaftung nicht zu erwarten.

Des Weiteren ist davon auszugehen, dass die Bereiche von einigen Fledermausarten als Jagdreviere genutzt werden. Die Quartiere und Wochenstuben sind vor allen in alten Gebäuden und Schuppen nicht auszuschließen.

Höhlungen in Großgehölzen, die als Bruthöhlen oder Fledermausquartiere dienen könnten, sind bis jetzt nicht festgestellt worden.

Auswirkungen der Planung

Durch die zusätzliche Bodenversiegelung von insgesamt ca. 0,50 ha wird dieser Fläche die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen. Auf den weiteren Flächen kommt es zu ökologischen Verlusten durch neue räumliche Strukturen der privaten Gartenflächen. Dies führt jedoch aufgrund der

Vorbelastung zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Arten und Lebensgemeinschaften.

Eine Beseitigung der großen Bäume ist zwar nicht auszuschließen, ist jedoch nach derzeitigem Planungsstand nicht beabsichtigt. Sollte in Zuge der Erschließungsplanung eine Rodung der Gehölze beabsichtigt werden, so sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unbedingt zu beachten (vgl. Kap 9).

8.1.5. Landschaftsbild

Bestand

Die Planungsfläche präsentiert sich als ein alter Bauernhof mit zugehörigem Wohn- und Nutzgebäude umgeben von mehreren gewachsenen Bäumen / Baumgruppen und großzügigen Grünanlagen in Form von Rasenflächen und Gartenbereichen. Im Hinterland erstrecken sich die ehemals als Weide und mittlerweile als Grünland genutzte Flächen.

Das Landschaftsbild des Planungsbereiches entspricht demnach einer typischen Kulturlandschaft, die seit geraumer Zeit durch die menschliche Tätigkeit geprägt ist.

Zu erwartende Beeinträchtigungen

Durch die Bebauung wird die derzeitig lockere Bebauung am Ortsrand deutlich verdichtet und im Zusammenhang mit dem angrenzenden neuen B-Plan Nr. 147 H die Wahrnehmbarkeit der unbebauten Kulturlandschaft weiter nach Westen verlagert. Da die Planungsfläche jedoch bereits durch die bestehende Bebauung vorbelastet ist und hier nur eine Nachverdichtung des Siedlungsbereiches stattfindet, sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Landschafts- und Ortsbild nicht zu erwarten.

9. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes legt in Absatz 1 die so genannten Zugriffsverbote für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten fest.

Hiernach ist es verboten,

- 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,
- 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,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Prüfungsrelevante Arten

Bei der Überprüfung der Artenschutzbestimmungen wird von den Arten ausgegangen, deren Vorkommen bekannt ist bzw. in dem Gebiet vorkommen könnten.

Demnach können folgende Fledermausarten des Anhangs 4 der FFH-Richtlinie hinsichtlich der geografischer Lage und Biotopstrukturen des Planungsraumes und seiner Umgebung vorkommen:

- Breitflügelfledermaus
- Braunes Langohr
- Rauhautfledermaus
- Großer Abendsegler
- Zwergfledermaus

Hinsichtlich der europäischen Vögel sind alle in den Gehölzbeständen brütenden Vogelarten zu beachten.

Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße

Sollten im Rahmen der Planung die alten Baumbestände gerodet werden, sind sie vor der Beseitigung auf Baumhöhlungen fachkundlich zu untersuchen. Soweit hierbei die Höhlungen gefunden werden, die als Bruthöhlen oder Fledermausquartiere genutzt werden, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Untere Naturschutzbehörde zu beantragen.

Sofern die Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeiten beginnen und das Vorkommen von Bruthöhlen vor dem Baumfällen ausgeschlossen wird, ist kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gegeben.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Plangebiet nicht vor.

10. Natura 2000

Das nächstliegende Natura 2000-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von über 2 km von dem Plangebiet. Hier handelt es sich um ein Vogelschutzgebiet V06 „Rheiderland“ (DE2709-401), der mit seinen Teilbereichen nördlich, südöstlich und südwestlich um die Stadt Weener (Ems) drumherum liegt.

Nach der überschlägigen Prüfung anhand der Schutzzwecke des Schutzgebietes und der planerischen Vorhaben auf der Planungsfläche ist festzustellen, dass aufgrund der Entfernung, aktueller Nutzung und Lage des Plangebietes weder eine räumliche noch funktionale Verbindung zwischen dem Plangebiet und dem Vogelschutzgebiet bestehen.

Somit kann von einer Verträglichkeit des Projektes mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes ausgegangen werden.

11. Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich von etwa 0,81 ha ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Mischgebiet	ca. 0,75 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,05 ha
Grünfläche	ca. 0,01 ha

12. Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen und somit als Teil der Ortslage erschlossen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung grundsätzlich gesichert ist und es keiner weiteren Planung bedarf. Im Laufe des Verfahrens kann es jedoch zu kleineren Anpassungen oder Ergänzugnen an der Infrastruktur kommen.

13. Hinweise

13.1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 29. November 2017.

13.2. Bodenfunde

Es sind keine archäologischen Bodenfunde innerhalb des Plangebietes vorgefunden worden.[5]

Sollten dennoch bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) des Landkreises oder dem archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft; Hafenstr. 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941/179932 gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

13.3. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtigte Flächen (Altablagerungen, Rüstungsaltlasten) erfasst. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche

[5] Ostfriesische Landschaft mit Schreiben vom 28.02.2018.

Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Leer, Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

13.4. Bodenschutz

Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

13.5. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Weener (Ems) zu benachrichtigen.

13.6. Maßnahmen an Gewässern

Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. v. m. § 108 Nds. Wassergesetzes (NWG) erforderlich. Das Gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahrten / Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.

13.7. Klimaschutz

Zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher regenerativer Energien ist eine Ausrichtung der Gebäudestellung in südliche bzw. südwestliche Lagen sowie der entsprechenden First-/Dachrichtung empfehlenswert.

13.8. DIN-, ISO- und andere technische Vorschriften

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN-, ISO- und andere technischen Vorschriften können bei der Stadt Weener (Ems) eingesehen werden.

13.9. Vorangegangene Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 148 H „Tichelwark“ überdeckt mit seinem Geltungsbereich Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 101 H „Östlich Tichelwarfer Straße / ehemaliges Kleingartenland“. Der Bebauungsplan Nr. 101 H „Östlich Tichelwarfer Straße / ehemaliges Kleingartenland“ tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 148 H „Tichelwark“ außer Kraft.

14. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 29.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 H „Tichelwark“ beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat am ..... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 148 H „Tichelwark“ beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 148 H „Tichelwark“ hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Weener (Ems) in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplanes Nr. 148 H „Tichelwark“ als Satzung beschlossen.

15. Zusammenfassende Erklärung

Da das Verfahren nach den Vorschriften des § 13 a BauGB durchgeführt wurde, bedarf es gemäß § 13 Abs. 3 BauGB keiner zusammenfassenden Erklärung.

Aufgestellt:

Thalen *Consult* GmbH

Neuenburg, den 09.10.2018

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
B.Sc. Meike Erhorn
M. Sc. Georg. Ekaterina Wamboldt

T:\Weener\10603_P_Baugebiet Jelsgaste\05_B-Plan\BP 148 H\02_Entwurf\Begruendung\2018_10_09_10603_BP 148 H_Begr_E.docx