



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

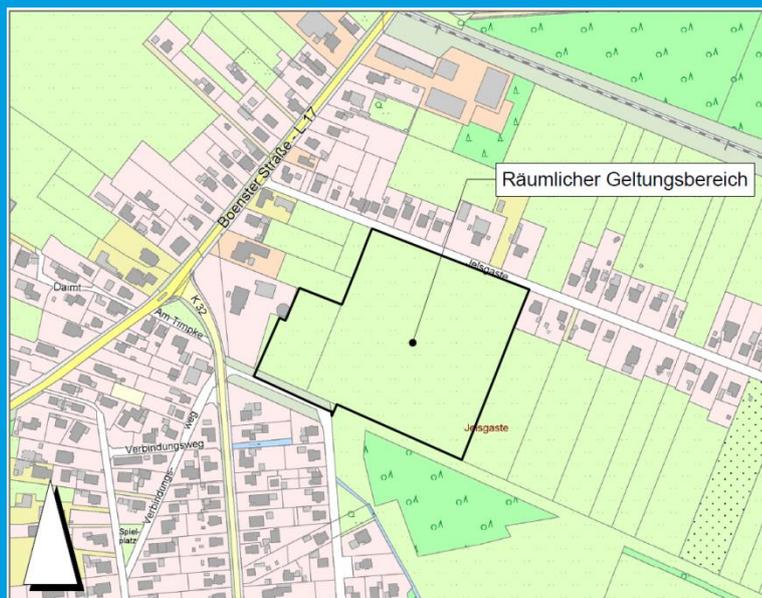
BEBAUUNGSPLAN NR. 147 H

„JELSGASTE“

Begründung – geänderter Entwurf

Verfahren nach § 13 b BauGB

Stadt Weener (Ems)



PROJ.NR. 10603 | 10.12.2018

Hinweis zur eingeschränkten Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB

Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 147 H gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind Stellungnahmen nur zu den geänderten Sachverhalten gegenüber dem Entwurf zur ersten öffentlichen Auslegung vom 09.10.2018 zulässig.

Die Teile in der Begründung zu diesen geänderten Sachverhalten sind zwecks besserer Identifizierung farbig markiert.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen der Planaufstellung	5
1.1.	Planungserfordernis und -ziele	5
1.2.	Aufstellungsbeschluss und Verfahren	5
1.3.	Lage und Größe	6
2.	Planerische Vorgaben	7
2.1.	Landes- und Raumordnung.....	7
2.2.	Parallele Berichtigung des Flächennutzungsplanes	9
2.3.	Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Planungsrecht.....	10
2.4.	Dorfentwicklungsplan für die Dorfregion Rheiderland	11
2.5.	Rechtsgrundlage	12
3.	Bestand	12
4.	Städtebauliche Konzeption und Planungsalternativen	12
5.	Immissionen	13
6.	Inhalte des Bebauungsplanes	15
6.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1 u. 4 BauNVO).....	15
6.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB; §§ 16 u. 18 BauNVO) ..	15
6.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 (4) u. § 23 (3) BauNVO)	16
6.4.	Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 12 (6) u. § 14 (1) BauNVO) ..	16
6.5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) ..	16
6.6.	Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	16
6.7.	Festsetzung einer Oberflächenwasserrückhalteeinrichtung i. V. m Festsetzungen zur Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 16 i. V. m. Nr. 25 a BauGB).....	17
6.8.	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB).....	17
6.9.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)	17
7.	Natur und Landschaft	17
7.1.	Naturräumliche Lage und Nutzungen	17
7.3.	Klima und Luft.....	17
7.4.	Boden	18
7.5.	Wasser.....	19
7.6.	Biotope, Pflanzen- und Tierwelt	20

7.7.	Landschaftsbild.....	22
8.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	23
9.	Natura 2000	24
10.	Flächenbilanz	24
11.	Entwässerung	24
12.	Hinweise	26
12.1.	Baunutzungsverordnung.....	26
12.2.	Bodenfunde.....	26
12.3.	Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten.....	27
12.4.	Bodenschutz	27
12.5.	Kampfmittel	27
12.6.	Maßnahmen an Gewässern	27
12.7.	Klimaschutz.....	27
12.8.	Untergrund.....	27
12.9.	Abfallecht.....	28
12.10.	Vorangegangene Bauleitplanung	28
13.	Verfahrensvermerke.....	28
14.	Zusammenfassende Erklärung	29

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

Anlage II: IEL GmbH (05.12.2018): Schalltechnische Beratung im Rahmen der Bauleitplanung: Geplante Wohnbaufläche in Weener (Stadt) – Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“, Östlich des Plangebietes B-Plan Nr. 148 H „Tichelwark“.

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Planungserfordernis und -ziele

Innerhalb der Stadt Weener (Ems) besteht ein größerer Bedarf nach verfügbarem Wohnbauland aus der Eigenentwicklung. 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. Zu prüfen ist insbesondere, ob die Erschließung gesichert ist und die Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten werden. 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.

Dies als Grundlage beabsichtigt die Stadt, neue Flächen als Bauland im Bereich „Jelsgaste“ mit der Erstellung von etwa 42 Wohnbaugrundstücken auszuweisen, um dem Bedarf nachzukommen.

1.2. Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 29.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 H „Jelsgaste“ beschlossen.

Die vorliegende Änderung wird gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt, da der Inhalt des Planes im Wesentlichen die städtebauliche Nachverdichtung zur planungsrechtlichen Vorbereitung von Wohnnutzungen angrenzend an bereits rechtsverbindlich geplante Grundstücke und denen des Innenbereichs nach § 34 BauGB liegend vorsieht bzw. die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Ortschaften „Holthusen“ im Süden des Plangebietes und „Weenermoor“ im Norden des Plangebietes sind durch die „Boenster Straße“ verbunden und im Laufe ihrer Historie durch diese nach und nach in Form von angrenzender, mehrreihiger Bebauung zusammengewachsen. Das zu betrachtende Plangebiet mit seinen Nebenflächen stellt derzeit eine (städtebauliche) Baulücke dar, dessen Ressource zur Schaffung von verbindlichem Bauland genutzt werden soll.

Das Plangebiet, welches selbst im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, schließt im Zusammenhang bebauter Ortsteile an, da es

- im Norden, nur durch die Straße „Jelsgaste“ getrennt, an das Gebiet der im Zusammenhang bebauten Ortslage
- im Osten an die einzeilige Bebauung südlich der Straße „Jelsgaste“ und
- im Südwesten, nur durch die Straße „Sanddornweg“ getrennt, an das Baugebiet des dortigen B-Planes Nr. 101 H „Östlich Tichelwarfer Straße / ehemaliges Kleingartenland“

angrenzt, weshalb man von einem „nahtlosen“ Anschließen an bereits entwickelte Gebiete des Innenbereiches oder der verbindlichen Bauleitplanung reden kann.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 b BauGB liegen vor:

- die Größe der festgesetzten Grundfläche ist deutlich kleiner als 10.000 m²
- der Bebauungsplan begründet kein Verfahren, das einer UVP-Pflicht unterliegt
- es wird kein Natura 2000-Gebiet durch den Bebauungsplan geschädigt (vgl. hierzu auch Pkt. 7)
- schwere Unfälle nach Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht absehbar
- Wohnnutzungen werden planungsrechtlich vorbereitet

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. 13 zu entnehmen.

1.3. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortschaften „Weenermoor“ im Norden und „Holthusen“ im Süden der Stadt Weener (Ems). Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 4,22 ha und wird derzeit als Grünland 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 33 und teilweise die Flurstücke 32 und 49/19.

Er wird begrenzt durch die Flurstücke

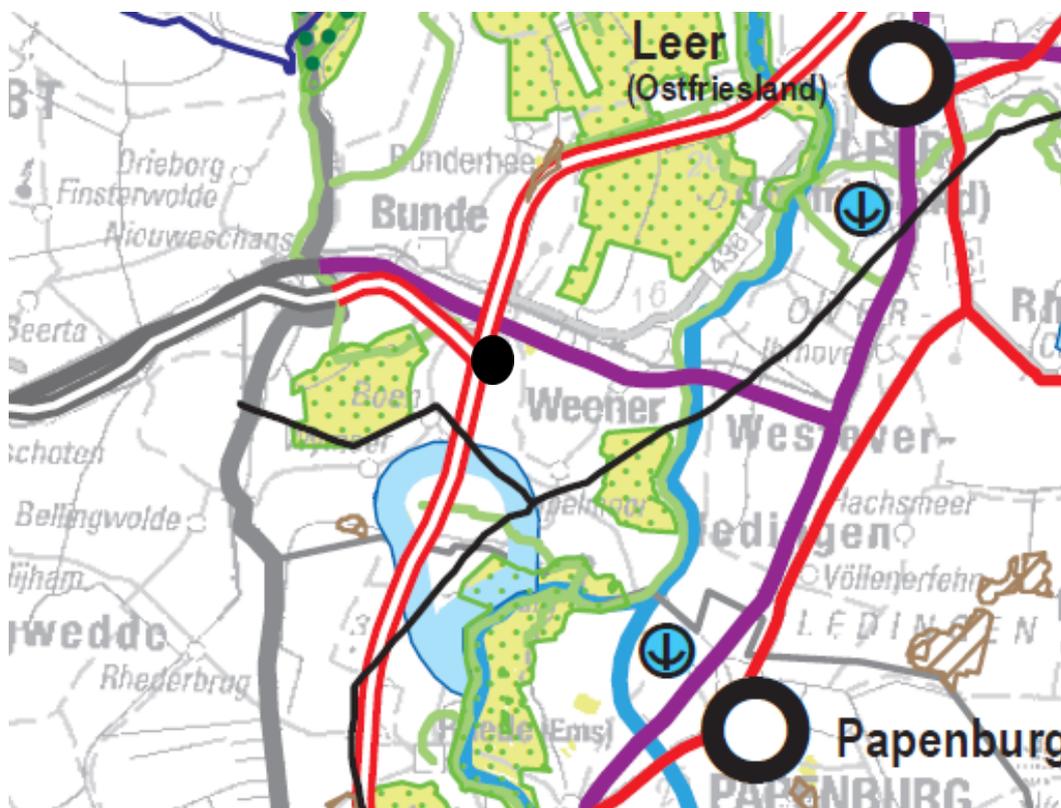
- 26 im Norden,
- 35/3 und 34/3 im Osten,
- 49/19 im Süden und
- 32, 29 und 27/4 im Westen.

2. Planerische Vorgaben

2.1. 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 und am 26. September 2017 neu bekannt gemacht. 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. Weener (Ems) wird im RROP als Grundzentrum festgelegt, welches als Standort

- der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten,
- mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und
- der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten für die Gewerbegebieten „Kleiner Bollen“, „Norderfenne“, „Geiseweg“ dargestellt wird.

Gemäß des gültigen Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Leer aus dem Jahr 2006, Kapitel D. 1.5 Ziffer 01 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur zu konzentrieren. Es ist u.a. die Eigenentwicklung der Ortsteile zu sichern.

Vor diesem Hintergrund wird festgehalten, dass die Ortschaft Weener als Grundzentrum für die Stadt Weener (Ems) festgelegt ist. Die grundzentrale Funktion erstreckt sich somit nicht auf das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Weener (Ems), also auch nicht auf den Ortsteil Tichelwarf.

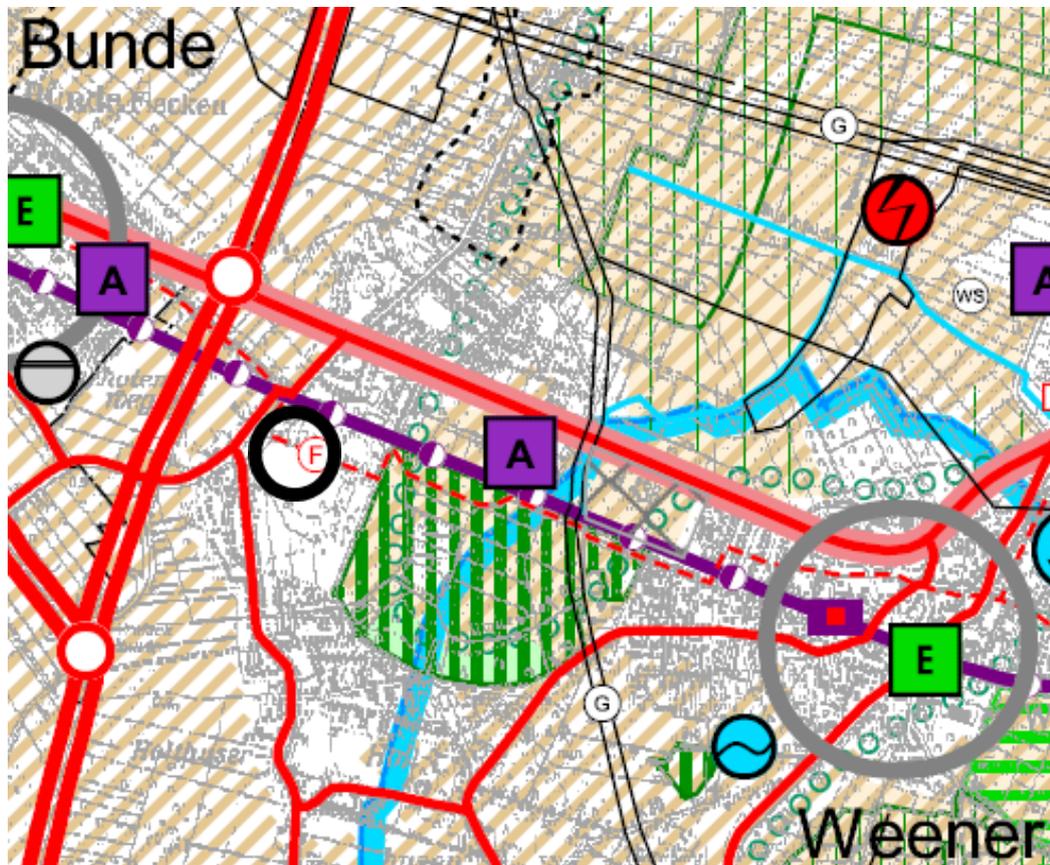
Die Stadt Weener (Ems) wird zudem u. a. im RROP mit den Darstellungen eines Gleisanschlusses, Häfen und Freizeitgeländen sowie einem Klärwerk und Umspannwerk versehen, was die zentrale Rolle unterstützt.

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

Im Jahre 2014 wurde ein Beteiligungsverfahren des Regionalen Raumordnungsprogramms eingeleitet, da die Teilabschnitte "Windenergie" und "Rohstoffgewinnung - Quarzsand" des geltenden RROP 2006 hinsichtlich dieser Teile unwirksam geworden sind. Ein weiteres Beteiligungsverfahren 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 Verfahrensinhalte 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 Geltungsbe-
reich ist schwarz eingekreist)



Legende



Standort mit der Schwerpunktaufgabe

Sicherung und Entwicklung von Arbeits-
stätten



Verkehr – Schiene

Elektrischer Betrieb



Hauptverkehrsstraße



regional bedeutsamer Wanderweg, Rad-
fahren

2.2. Parallele Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die wirksame, zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Weener (Ems) von 2013 nimmt für den Geltungsbereich keine Darstellung vor.

Nördlich entlang der angrenzenden Straße „Jelsgaste“ wird ein Radweg dargestellt,

welcher aus der übergeordneten Raumordnung übernommen wurde. Westlich angrenzend und nur in einem kleinen nordwestlichen und südwestlichen Bereich mit dem Geltungsbereich überlappend, wird ein Dorfgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt. Südlich angrenzend befinden sich Wohnbauflächen sowie ein gekennzeichnetes Denkmal. Östlich des Planbereiches finden ebenfalls keine Darstellungen Anwendung.

Abb.: Auszug aus der Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weener (Ems)

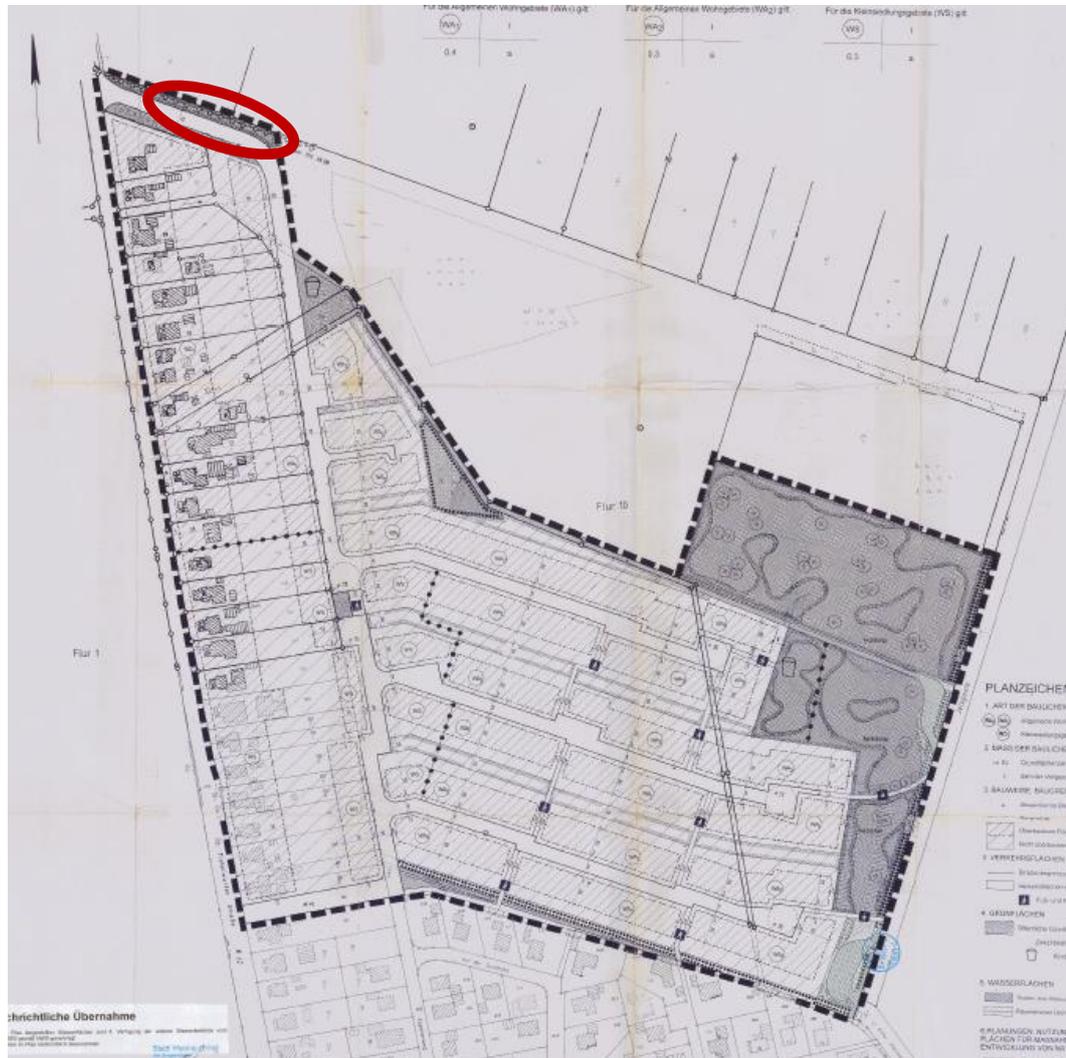


Aufgrund der Anwendung des § 13 b BauGB-Verfahrens wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst, wobei außer der Darstellung von Wohnbauflächen auch die für die Flächen zur Regenrückhaltung erfolgt.

2.3. Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Planungsrecht

Der wesentliche Teil des Geltungsbereiches ist nicht durch die verbindliche Bauleitplanung erfasst. Lediglich im Süden im Anschlussbereich an den Sanddornweg befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 101 H. Dieser Bebauungsplan wird in dem überlappenden Bereich, welche als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt wird, überplant, um einen verkehrlichen Anschluss des neuen Baugebietes an den Sanddornweg zu ermöglichen.

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



2.4. Dorferwicklungsplan für die Dorfregion Rheiderland

Die Gemeinden Bunde und Jemgum sowie die Stadt Weener 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 Dorferwicklungsplan keine Zielsetzungen festgelegt. Für die Stadt Weener wurden jedoch mehrere Fördermöglichkeiten formuliert, deren Umsetzungen an diesem Standort mit der Absicht zur Schaffung von Wohnbauland nicht sinnvoll erscheinen.

2.5. 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-NatSchG),
 - i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) und
 - j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

3. Bestand

Der Geltungsbereich, welcher von Grüppen durchzogen ist, wird derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Im Norden, Osten und Westen wird der Geltungsbereich von einem bestehenden Grabensystem begrenzt.

4. Städtebauliche Konzeption und Planungsalternativen

In Bezug auf die Prüfung von Planungsalternativen zur Entwicklung eines vergleichbar großen Plangebietes zur Abdeckung des begründeten Wohnbaulandbedarfs fand lediglich das Baulückenkataster (vgl. Punkt 1.2) Anwendung, da weitere Flächenverfügbarkeiten, bis auf das jetzt zu entwickelnde Baugebiet, in diesem Teil der Stadt nicht gegeben sind.

Die Stadt Weener (Ems) stellt dabei in Ihrer Gesamtbetrachtung zur Entwicklung des Plangebietes auf Grundlage der Alternativenprüfung die genannten, durch die angrenzenden und auf der Fläche vorliegenden Nutzungen beeinträchtigten Belange (v. a. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt gem. Kap. 7) in der gegebenen Situation einer „städtebaulichen Lücke“ des gewachsenen Siedlungsgefüges mit geringerem Gewicht in die Abwägung ein, als den an dieser Stelle deckbaren Bedarf an Wohnbauland. Dies auch in Kenntnis, dass bei der Wahl der Verfahrensart der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe im Sinne des § 15 Abs. 3 BNatSchG nicht erforderlich ist.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden mehrere Planungsalternativen zur Konzeption des Gebietes ausgearbeitet und vertiefend diskutiert. Wesentliche Vorgaben waren dabei, dass die Regenwasserrückhaltung am tiefsten Punkt des Geländes liegt und optimaler Weise mit dem Waldabstand kombiniert werden kann. Es sollte von einer direkten verkehrlichen Verbindung zwischen der Straße „Jelsgaste“ und dem „Sanddornweg“ abgesehen werden. Das vorhandene Grabensystem soll, sofern es weiterhin eine Rückhaltefunktion für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen hat, übernommen werden. Zudem soll eine Fuß- und Radwegeverbindung nach Westen angedacht werden, um ggf. benachbarte Flächen fußläufig erreichen zu können.

5. Immissionen

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe östlich der 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 nahegelegenen Bahnstrecke wird von keinen relevanten Immissionen ausgegangen. Um eine genauere Betrachtung des Plangebietes vorzunehmen, wurde das Büro IEL¹ damit beauftragt ein schalltechnisches Gutachten (Anlage II) zu erstellen und die Immissionen abzuschätzen, da sich im Plangebiet schützenswürdige Nutzungen befinden.

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

Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 55 dB(A)

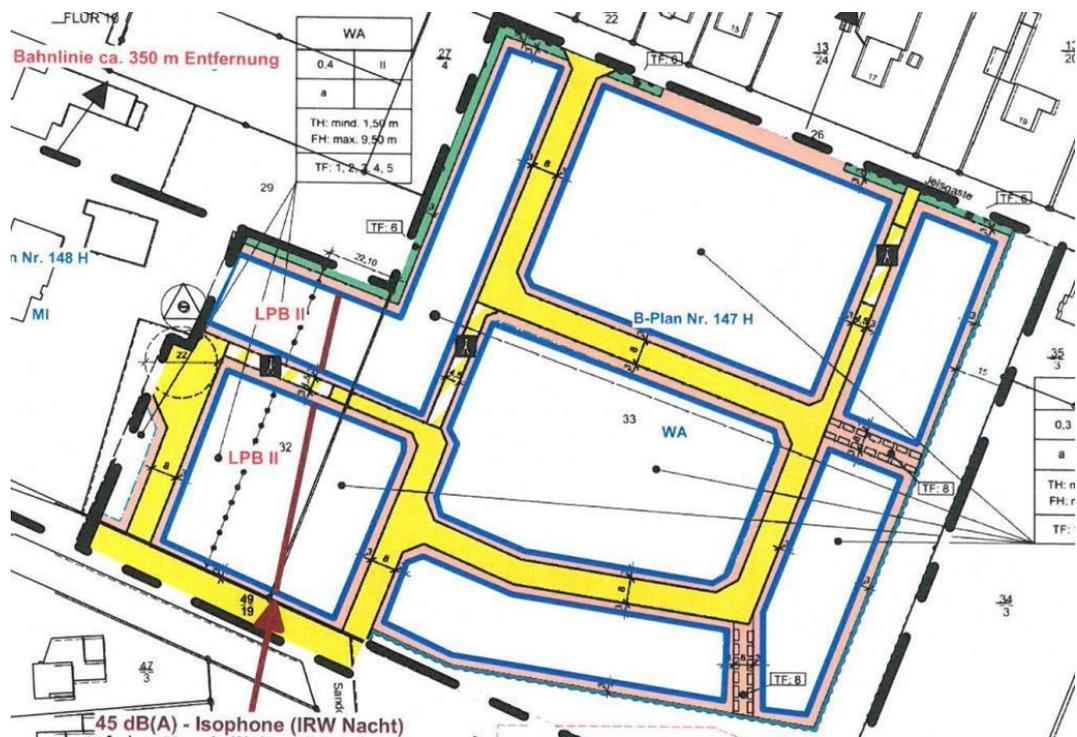
Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 45 dB(A)

In dem Gutachten wurde herausgearbeitet, dass die Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet tagsüber eingehalten werden und nachts um ca. 1 - 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) II und I, wobei im Lärmpegelbereich I die Anforderungen an den Schallschutz eingehalten werden. Das bewertete Bau-Schalldämmmaß R'_{ges} ist hierbei aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel für das konkrete Einzelbauvorhaben zu ermitteln. Die Lärmwerte sind abhängig von der Nutzungsart der schutzbedürftigen Räume.

¹ IEL GmbH (05.12.2018): Schalltechnische Beratung im Rahmen der Bauleitplanung: Geplante Wohnbaufläche in Weener (Stadt) – Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“, östlich des Plangebietes B-Plan Nr. 148 H „Tichelwark“.

Abb.: Lärmpegelbereiche und 45 dB(A) - Isophone



Die ebenfalls durch zeichnerische Festsetzung verordnete Maßnahmen lauten wie folgt:

- **Lärmpegelbereich II:**

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 II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

- **Schlafräume**

Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, ist sicher zu stellen, dass ein ungestörter Schlaf möglich ist. 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.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

Im geänderten Entwurf erfolgt die Differenzierung des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets, die sich bisher nur nach dem Maß der baulichen Nutzung bei der Grundflächenzahl (GRZ) unterschied, in ein WA₁ und WA₂. Das WA₁ (GRZ 0,3, I-geschossig, abweichende Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Beschränkung der Wohnungszahl), welches mit 2,79 ha den überwiegenden Teil ausmacht, ist für die Errichtung des „klassischen Einfamilienhauses“ vorgesehen; während im WA₂ (GRZ 0,4, II-geschossig, offene Bauweise) auf 0,25 ha eine Bebauung mit höherer Dichte im Übergang zum Mischgebiet im angrenzenden B-Plan 148 H „Tichelwark“ vorgesehen ist.

6.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1 u. 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Nachbarschaftsläden), nicht störende Handwerksbetriebe sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden. Alle weiteren allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO sind nicht zulässig.

Die Arten baulicher Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise. Ausgenommen hiervon sind Räume gem. § 13 a BauNVO.

Der Nutzungskatalog für ein Allgemeines Wohngebiet wurde eingeschränkt, um der Zielsetzung der Anwendung des § 13 b BauGB hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum nachzukommen. Die ausgeschlossenen Nutzungen unterstützen nicht den Begriff der „Wohnnutzung“ und damit nicht die beabsichtigte Wohnentwicklung. Die ausgeschlossenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind auf Grund ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials der Gebietscharakteristik nicht zulässig.

6.2. 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) in der Straßenmitte auf Höhe der jeweiligen Gebäudemitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschlie-

ßungsstraße 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.

6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 (4) u. § 23 (3) BauNVO)

In der abweichenden Bauweise a im WA 1 sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern 15 m nicht überschreiten darf. Sofern als Einzelhaus zwei oder mehr Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Gebäude nur eine Länge von 11 m zulässig

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge der abweichenden Bauweise nicht anzurechnen.

6.4. 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 zur Wahrung „unverbauter“ Vorgartenzonen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig.

6.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Zur planungsrechtlichen Steuerung einer ortsverträglichen Bebauungsdichte bedarf es des Weiteren im Hauptteil des Allgemeinen Wohngebietes der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude. Zur Sicherung des Siedlungscharakters sind im festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 in Einzelhäusern je Baugrundstück max. zwei Wohnungen zulässig. Sofern als Einzelhaus zwei oder mehr Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

6.6. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Es werden private Grünflächen für die Grenzgräben festgesetzt, um diese und ihre Uferbereiche zu sichern. Die Flächen, welche keine Gewässer sind, sind folglich als Grünflächen, im Sinne des Bauordnungsrechtes, herzustellen, dauerhaft zu erhalten und von jeglicher Bebauung und sonstigen Hindernissen (z. B. Umzäunung, Lagerflächen, Gehölzen) freizuhalten. Zum Schutze der Gewässerqualität und der Natur ist die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden unzulässig. Die Lagerung von organischem oder anorganischem Material (z. B. Komposthaufen) ist ebenfalls zu unterlassen, damit es nicht bei geänderter Wasserstand zum Eintrag in den Graben und somit zur Minderung der Entwässerungsfunktion kommt.

6.7. Festsetzung einer Oberflächenwasserrückhalteinrichtung i. V. m Festsetzungen zur Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 16 i. V. m. Nr. 25 a BauGB)

Die festgesetzte Fläche dient der Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit seinen Versorgungstreifen und Wegeanlagen.

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt gemäß den Vorgaben einer insbesondere gemäß §§ 8 und 68 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einzuholenden wasserrechtlichen Einleiterlaubnis.

In dem Bereich, der nicht für die Wasserfläche benötigt wird, ist Scherrasen anzulegen. Weitere Bepflanzungen sind in Abstimmung mit dem Unterhaltungspflichtigen zulässig.

6.8. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

Auf den privaten Grünflächen entlang der Straße „Jelsgaste“ wurde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um die Zufahrtsverhältnisse zu den zukünftigen Grundstücken und die Überfahrten über den Graben, welcher sich innerhalb der festgesetzten Grundfläche befindet, zu regeln.

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

Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Regenwasserkanalisation festgesetzt.

7. Natur und Landschaft

7.1. Naturräumliche Lage und Nutzungen

Das Plangebiet liegt im westlichen Randbereich der Stadt Weener (Ems), zwischen den Ortsteilen „Möhlenwarf“ bzw. den Ortschaften „Weenermoor“ im Norden und „Holthusen“ im Süden. Naturräumlich gehört der Bereich zu der Landschaftshaupteinheit „Bourtanger Moor“ und liegt in der untergeordneten Einheit „Weener Geest“, die sich durch ein bewegtes Relief der Endmoräne charakterisiert.

Aktuell wird die ca. 4,22 ha Planungsfläche vorwiegend als Grünland intensiv genutzt.

7.2. Bestand und Auswirkungen der Planung

7.3. 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 Stadtrandklima bzw. dem Klima kleinerer Ortslagen zu zuordnen. Dieses zeichnet sich durch leichte Dämpfung aller Klimaelemente aufgrund der Siedlungsnähe aus, steht jedoch noch unter einem deutlichen Einfluss des Freilandes und besitzt eine ausreichende Feuchtebilanz und gute Austauschverhältnisse.

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

Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung der Planung werden derzeitige freie Grünlandflächen zum Teil überbaut und durch weitere Nebenanlagen und Zuwegungen versiegelt. Das führt zu einer gewissen Erhöhung der Temperatur und die verstärkte Aufheizung der Fläche. Auch die Verdunstung wird herabgesetzt mit der Folge einer geringeren Luftfeuchte.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Klimas ist jedoch nicht zu erwarten, da eine gute Durchlüftung des Gebiets aufgrund überwiegend starker Luftbewegung weiterhin gegeben wird, was zu einem relativ schnellen Ausgleich der Temperatur- und Feuchtigkeitsunterschiede beiträgt.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die Luftqualität ist anzumerken, dass durch die Realisierung der Planung zwar mit einem Anstieg des Anliegerverkehrs und damit verbundenen Kfz-Emissionen zu rechnen ist. Diese werden jedoch aufgrund des günstigen Klimas schnell verwirbelt und zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Luft führen.

7.4. Boden

Bestand

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich der Pseudogley-Podsole aus 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

Die vorhandenen Böden verfügen über eine (äußerst) hohe Bodenfruchtbarkeit. Dies wird in der Bewertung der Auswirkungen zu berücksichtigen.

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

³ ebenda

Auswirkungen der Planung

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

Die Planfestsetzung wird folgende Neuversiegelungen ermöglichen:

Verkehrsflächen (100 % Versiegelung)	ca. 0,59 ha
Wohngebiet GRZ 0,3 (max. 45 % Versiegelung)	ca. 1,18 ha
Wohngebiet GRZ 0,4 (max. 60 % Versiegelung)	ca. 0,25 ha
<hr/>	
Gesamt zulässige Versiegelung	ca. 2,02 ha

Diese Beeinträchtigungen sind bei der Planung unvermeidbar.

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

7.5. 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 Nordwest-, Nord-, Ost- und Südgrenze des Geltungsbereiches verlaufen schmale Gräben, Gewässer III. Ordnung, die entlang der Flurstücksgrenzen angelegt sind und die der Entwässerung dienen. Der Graben an der Nordgrenze nimmt außerdem das Oberflächenwasser von der Straße „Jelsgaste“ auf. Der Wasserstand in den Gräben ist stark schwankend und hängt von der Witterung ab.

Auswirkungen der Planung

Durch die Realisierung der Planung wird eine zusätzliche Versiegelung der freien Flächen auf ca. 2,02 ha möglich. In diesen Bereichen wird künftig eine direkte Versickerung des Niederschlagswassers und somit die Grundwasserneubildung unterbunden. Zum Ausgleich dieser Beeinträchtigung wird innerhalb des Baugebietes eine ca. 0,52 ha große Regenrückhaltefläche angelegt, über die die Ableitung des Oberflächenwassers im Plangebiet geregelt wird. Hier kann das abgeleitete Wasser teilweise versickern.

Die vorhandenen Grenzgräben werden in das Entwässerungskonzept des Baugebietes eingebunden und bleiben somit als offene Gewässer erhalten.

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

7.6. Biotope, Pflanzen- und Tierwelt

Bestand

Der Planungsbereich wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Weitere Strukturen wie Gräben, Gebüsche und Straßen begleitende Grünflächen sind in Grenzbereichen des Planbereiches nur kleinflächig vorhanden. Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte Anfang Juni 2018 gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen.⁵

Grünland. Das Grünland ist in seiner Ausprägung einem artenarmen Intensivgrünland (GIT) zuzuordnen und wird durch solche Arten wie Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Rispengräser (*Poa trivialis*, *Poa pratensis*) und Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) geprägt. In etwas tieferen, feuchten Bereichen innerhalb der Fläche sind auch Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Ampfer-Knöterich (*Persicaria lapathifolia*) und Binsen zu finden.

Gräben. Die Gräben (GFZ) 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, hinzu kommen noch Ampfer-Knöterich (*Persicaria lapathifolia*), Acker-Schachtelhalm (*Equisetum arvense*), Scharfe Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Binsen, und am Straßengraben an der „Jelsgaste“ ergänzen Giersch (*Aegopodium podagraria*), Wiesenklée (*Trifolium pratense*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Echte Zaunwinde (*Calystegia sepium*) u. a. den Bestand.

Gehölzbestand. Die geringen Gehölzbestände in Form von Gebüschen, Einzelbäumen und Baumreihen sind in den Grenzbereichen der Planungsfläche zu finden. Im südlichen Bereich sind das überwiegend durch Ohrweide, Vogelbeere und Eichenjungwuchs gebildete Gebüsche (BFA, BRS). Die Großgehölze (0,20 – 0,50 m Stammdurchmesser) stehen meistens an den Grenzen zu bebauten Grundstücken im nordöstlichen und westlichen Planbereich (HBA, HBE).

Bei der **Grünfläche** an dem „Sanddornweg“ handelt es sich um ein Straßenbegleitgrün. Dieses wird zur Erhaltung der Verkehrssicherheit häufiger gemäht. Die Blüh Aspekte bilden hier hauptsächlich Weißklée (*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“.

Im Süden grenzt an den Planbereich eine Fläche (Flst. 49/9, Flur 10, Gemarkung Holthusen), auf der sich gemäß den Angaben der Stadt und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer u. a.

⁵ Drachenfels, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. - Hrsg. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Hannover

- ein geschütztes Biotop (GB-LER-0097-1), 12.182 m² groß (Zwergstrauchheide)
- eine Kompensationsfläche (86 S), 46.264 m² (Borstgras-Magerrasen)
- eine Kompensationsfläche (101 H), 32.810 m² (sonstiger Magerrasen)
- eine Waldfläche

befinden⁶.

Abb. Räumliche Lage des geschützten Biotopes und der Kompensationsflächen der Stadt Weener (Ems) angrenzend zur Planungsfläche



Allerdings konnten bei der Bestandserhebung die o. g. Biotopstrukturen nicht vorgefunden werden. Die Fläche des dargestellten geschützten Biotopes ist derzeit größtenteils mit einem geschlossenen Birken-Eichenwald bedeckt. Ein kleinerer

⁶ E-Mail von Frau A. Hellmers (Stadt Weener (Ems)) vom 21.02.2018

Teilbereich im Westen ist mit Gebüsch aus Weiden, Brombeeren, Birken- und Eichen-Jungwuchs sowie dem Japanischen Staudenknöterich (*Fallopia japonica*) gebildet. Diese neophytische, invasive Art hat sich auch an der südlichen Flurstücksgrenze, am Gewässer nördlich des Siedlungsrandes verbreitet.

Tierwelt

Die intensiv bewirtschafteten Flächen bieten wenig Raum zur Entwicklung einer artenreichen Tierwelt - ihre Bedeutung als Lebensraum ist deshalb als mittel bis gering einzustufen. Das Grabennetz, die extensiv gepflegten Randbereiche sowie Gebüsche und Bäume stellt im Planbereich für einige Arten ein Refugium dar.

Eine faunistische Kartierung der Planungsfläche wurde nicht durchgeführt. Hinsichtlich Avifauna ist es mit gehölbewohnenden und allgemein verbreiteten Vogelarten der Siedlungsbereichen zu rechnen. Ein Vorkommen der Wiesenvögel ist aufgrund der Siedlungsnähe und der intensive Flächenbewirtschaftung nicht zu erwarten.

Baumhöhlen, die als Bruthöhle oder Fledermausquartier dienen, konnten bis jetzt nicht festgestellt werden.

Auswirkungen der Planung

Durch die Ausweisung des Baugebietes werden die landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauland mit Ziergärten und Rasenflächen umgewandelt. Durch die Bodenversiegelung von insgesamt ca. 2,02 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.

Die Grenzgräben bleiben im Rahmen der Planung erhalten und werden in das Entwässerungskonzept des Baugebietes eingebunden. Die für die Oberflächenwasserrückhaltung notwendige Retentionsfläche wird gezielt im südlichen Grenzbereich angelegt. Zum Einem bietet sich die Lage aufgrund der natürlichen Höhenverhältnissen in einer vorhandenen Senke an. Zum Anderem wird durch die Anlage einer naturnahen Regenrückhaltefläche ein Puffer zu den im Süden angrenzenden Wald- und Gebüsch-Strukturen geschaffen um die Beeinträchtigung dieser durch die heranrückende Bebauung und die „Vergärtnerung“ zu vermeiden.

7.7. Landschaftsbild

Bestand

Der Planungsraum liegt im Siedlungsrandbereich und ist durch die anthropogenen Veränderungen der Landschaft in Form der angrenzenden Einzelhaus-Bebauungen mit anliegenden Gartenbereichen sowie Straßen mit begleitenden Grünanlagen geprägt. Die Fläche selbst ist als intensiv bewirtschaftetes Grünland ebenfalls durch die menschliche Tätigkeit stark verändert und präsentiert sich als typische Kulturlandschaft.

Die Großbaumbestände an der alten Hofanlage im Westen sowie im älteren, etwas locker bebauten Siedlungsbereich an der Straße „Jelsgaste“ dämpfen die Wahr-

nehmung einer großflächigen, zusammenhängenden Siedlung ein und tragen zur Eingliederung der Bebauung in die Landschaft positiv bei.

Der im Süden angrenzende Kompensationsflächenkomplex zeichnet sich durch eine vielfältige Abwechslung der Biotopstrukturen und der Nutzungsintensität, die von Wiesen, extensivem Grünland über Büsche und lockere Gehölzbestände bis zu kleinen zusammenhängenden Waldflächen reicht, aus.

Zu erwartende Beeinträchtigungen

Durch die Bebauung wird die Freifläche am Ortsrand verringert und die Wahrnehmbarkeit der unbebauten Kulturlandschaft weiter nach Osten verlagert. Andererseits ist die Planungsfläche mehr oder weniger von der Siedlung umgeben, so dass das Einbeziehen dieser Fläche in die Siedlung sinnvoll und aus der städteplanerischen Sicht begründbar ist.

8. 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

In Rahmen der Planung werden keine alten Großgehölze beseitigt, die als Brut- und Quartierbäume für die Avifauna und Fledermäusen geeignet sind, somit ist eine Beschädigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie mögliche Verletzung/Tötung der Tiere bei der Baumrodung nicht zu befürchten.

Ein Vorkommen der besonders geschützten Pflanzenarten konnte im Plangebiet nicht festgestellt werden.

9. Natura 2000

Der nächstliegende Natura 2000-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von über 2 km von dem Plangebiet. Hier handelt es sich um ein Vogelschutzgebiet V 06 „Rheiderland“ (DE2709-401), der mit seinen Teilbereichen nördlich, südöstlich und südwestlich um die Stadt Weener herum 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.

10. Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich von etwa 4,22 ha ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 3,04 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,59 ha
Fläche für die Regenrückhaltung	ca. 0,52 ha
Grünfläche	ca. 0,07 ha

11. Entwässerung

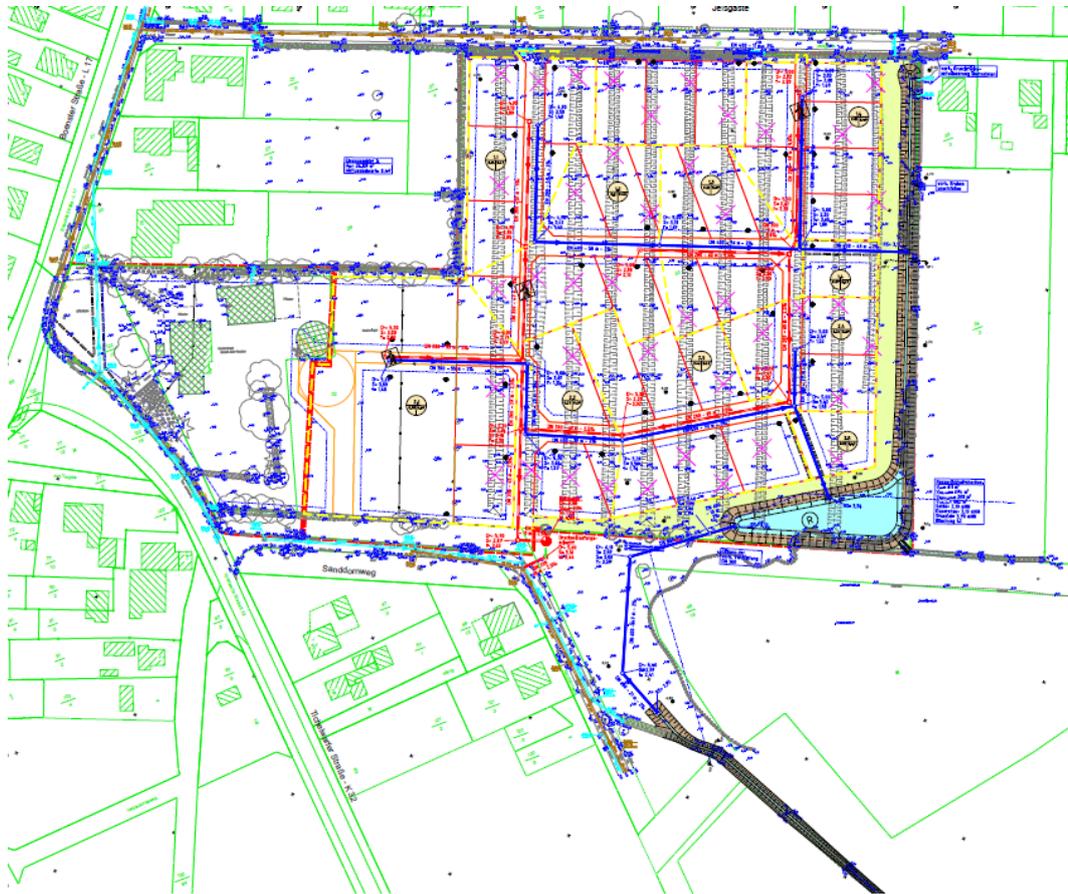
Niederschlagswasser, welches auf den Grundstücken im Plangebiet anfällt, wird über geplante Regenwasserkanäle DN 300 bis DN 500 nach Osten zum geplanten Regenrückhaltebecken abgeleitet. Um die Haltungstiefen und damit auch die Tiefe des Regenrückhaltebeckens sowie die Rohrdurchmesser geringer zu halten, erfolgt auch die Ableitung des Regenwassers in zwei getrennten Strängen.

Das Regenrückhaltebecken verfügt über einen umlaufenden Räumuferstreifen von 5 m. Nach Rücksprache mit dem Landkreis benötigt das Regenrückhaltebecken auf der südlichen Seite jedoch keinen Räumstreifen und soll bis an die Bebauungsplangrenze herangezogen werden, es kann von der Trasse der TW-Leitung aus unterhalten werden. So ist es möglich Wasserfläche zu vergrößern und damit das Gebiet optisch aufzuwerten sowie die Haltungslängen verringern. Der Räumuferstreifen wird mit in der Fläche für die Oberflächenwasserrückhalteeinrichtung festgesetzt.

Das Regenrückhaltebecken wird in Form eines Grabens, welcher den vorhandenen Grenzgraben aufnehmen wird, entlang der östlichen Grenze des Plangebietes verlaufen. Der geplante, maximale Aufstau wird mit 3,70 m NN niedriger liegen als die momentan vorhandene Grabensohle. Somit ist die schadlose Grundstücksentwässerung der vorhandenen Anlieger weiterhin gesichert. In der Südöstlichen Ecke des Erschließungsgebietes ergibt sich aus den einzuhaltenden Abständen zum geschützten Landschaftsbestandteil eine trapezförmige Fläche. Hier weitet sich der Rückhaltegraben zu einem Becken auf um das erforderliche Rückhaltevolumen zu gewährleisten. In diesem Bereich wird das Becken auch einen Dauerstau mit 1,0 m Tiefe erhalten.

Die Ableitung aus dem Becken erfolgt gedrosselt über eine Leitung DN 600 nach Süden zum Lehmgraben. Ungefähr 2 m parallel der südlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Haupttrinkwasserleitung DN 300, diese muss gedükert werden. Beim Anschluss an den Lehmgraben liegt die geplante Rohrsohle der Ablaufleitung bei 2,87 m NN und damit etwa 0,9 bis 1,0 m tiefer als die vorhandene Grabensohle in diesem Abschnitt. Um eine rückstaufreie Ableitung des Regenwassers gewährleisten zu können, muss der Lehmgraben auf einer Länge von ca. 205 m ausgebaut werden. Südlich des Rispenweges hat er mit 2,19 m NN im Bestand eine ausreichende Sohlentiefe.

Abb.: Entwässerungsplan, Stand: 12.09.2018, Quelle: Thalen Consult GmbH



12. Hinweise

12.1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung vom 13.05.2017; bekannt gemacht am 21.11.2017.

12.2. Bodenfunde

Das Bebauungsplangebiet „Jelsgaste“ wurde im Frühjahr 2017 im Zuge einer Baggerprospektion untersucht. Archäologisch relevante Funde und Befunde konnten nicht festgestellt werden.

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.

12.3. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtige Flächen (Altablagerungen, Rüstungsaltslasten) erfasst. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Leer, Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

12.4. 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.

12.5. 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.

Aus der historischen Recherche ist eine Kampfmittelbelastung als sehr unwahrscheinlich zu beurteilen. Auch die aktuell durchgeführte archäologische Prospektion sowie die Ergebnisse der orientierenden Baugrunderkundung lassen keinen anderen Schluss zu. Zur weiteren Absicherung wurde jedoch eine Luftbildauswertung in Auftrag gegeben.

12.6. 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.

12.7. Klimaschutz

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

12.8. Untergrund

Im Untergrund der Planungsfläche sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen aus dem Gipshut des Salzstockes Bunde gegeben. Im Planungsgebiet und in der Umgebung sind jedoch bisher keine Erdfälle bekannt. Die

Planungsfläche wird daher nach Aussagen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie vom 02.11.2018 in die Erdfallgefährdungskategorie 3 eingestuft.

Für Bauvorhaben im Planungsgebiet wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Die Konstruktion geplanter Gebäude sollte so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern.

12.9. Abfallecht

Gemäß § 22 Kreislaufwirtschaftsgesetz besteht die Verantwortung des Bauherrn für die ordnungsgemäße Entsorgung der angefallenen Abfälle so lange, bis die Entsorgung endgültig und ordnungsgemäß abgeschlossen ist. Mit der Entsorgung können Dritte beauftragt werden. Die beauftragten Dritten müssen über die erforderliche Zuverlässigkeit verfügen und eine ordnungsgemäße Entsorgung nachweisen können.

12.10. Vorgegangene Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“ 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. 147 H „Jelsgaste“ außer Kraft.

13. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 29.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 147 H „Jelsgaste“ beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat am 26.09.2018 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 147 H „Jelsgaste“ beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 147 H „Jelsgaste“ hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2018 bis 22.11.2018 öffentlich ausgelegt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat am 26.09.2018 die öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanes Nr. 147 H „Jelsgaste“ beschlossen.

Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 147 H „Jelsgaste“ hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Weener (Ems) in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“ als Satzung beschlossen.

14. Zusammenfassende Erklärung

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

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 10.12.2018

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 147 H\03_geänderter Entwurf\Begründung\2018_12_10_10603_BP 147 H_Begr_gE.docx