

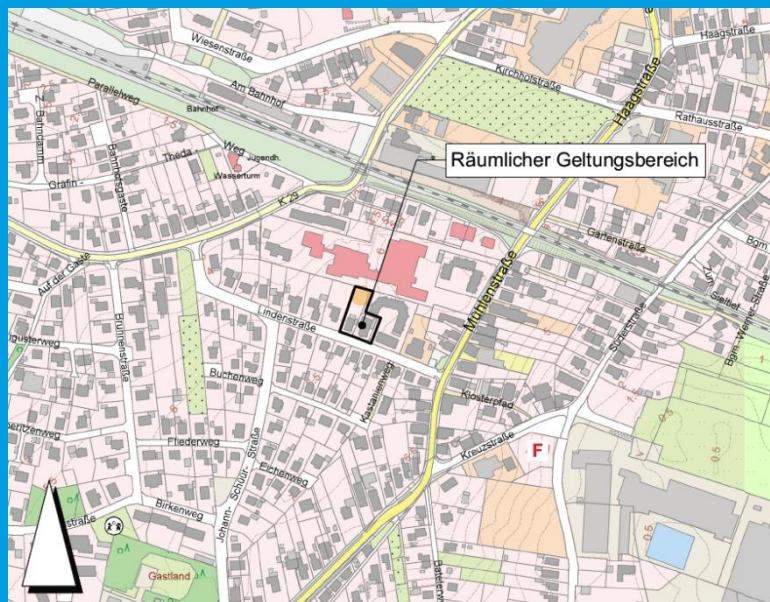


# **BEBAUUNGSPLAN NR. 151 W „NÖRDLICH LINDENSTRASSE – ERWEITERUNG ALTENZENTRUM“**

## **Begründung – Entwurf**

**Verfahren nach § 13 a BauGB**

**Stadt Weener (Ems)**



**PROJ.NR. 11195 | 15.05.2019**



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Grundlagen der Planaufstellung .....</b>	<b>5</b>
1.1. Planungserfordernis und -ziele .....	5
1.2. Aufstellungsbeschluss und Verfahren .....	5
1.3. Lage und Größe .....	6
<b>2. Planerische Vorgaben .....</b>	<b>6</b>
2.1. Landes- und Raumordnung .....	6
2.2. Parallel Berichtigung des Flächennutzungsplanes .....	10
2.3. Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Planungsrecht .....	10
2.4. Sonstige Fachplanungen .....	11
2.5. Rechtsgrundlage .....	11
<b>3. Bestand .....</b>	<b>12</b>
<b>4. Städtebauliche Konzeption und Planungsalternativen .....</b>	<b>12</b>
<b>5. Inhalte des Bebauungsplanes .....</b>	<b>12</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung .....	12
5.2. Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1 u. 4 BauNVO) .....	12
5.3. Fläche für Gemeinbedarf § 9 (5) BauGB .....	13
5.4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO) .....	13
5.5. Allgemeines Wohngebiet .....	13
5.6. Fläche für Gemeinbedarf .....	14
<b>6. Natur und Landschaft .....</b>	<b>14</b>
<b>7. Artenschutzrechtliche Vorprüfung .....</b>	<b>15</b>
<b>8. Natura 2000 .....</b>	<b>17</b>
<b>9. Flächenbilanz .....</b>	<b>18</b>
<b>10. Entsorgung .....</b>	<b>18</b>
10.1. Niederschlagswasser .....	18
10.2. Schmutzwasser .....	18
<b>11. Hinweise .....</b>	<b>18</b>
11.1. Baunutzungsverordnung .....	18
11.2. Bodenfunde .....	18
11.3. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten .....	18
11.4. Bodenschutz .....	19

11.5.	Kampfmittel .....	19
11.6.	Maßnahmen an Gewässern .....	19
11.7.	Abfallrecht .....	19
11.8.	Vorangegangene Bauleitplanung .....	19
<b>12.</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>19</b>
<b>13.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>20</b>

## **1. Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1. Planungserfordernis und -ziele**

Die Stadt Weener (Ems) unterstützt die Erweiterungsplanung des Altenzentrums Rheiderland gGmbH, welche eine Tochtergesellschaft des Diakonieverbandes Rheiderland e.V. ist – ein Verband von Kirchengemeinden aus Bunde, Jemgum und Weener. Auf dem Bestandsgelände an der Mühlenstraße existieren bereits Einrichtungen für

- die stationären Dauerpflege,
- die stationäre Dauerpflege von schwer- und schwerstpflegebedürftigen Menschen,
- die Kurzzeit- und Verhinderungspflege,
- das Betreutes Wohnen und
- in direkter Nachbarschaft von 25 Wohnungen für das sogenannte „Wohnen mit Service“.

Zudem befindet sich die ambulante Pflege und Versorgung durch die Diakoniestation Weener auf dem Nachbargrundstück.

Das Altenzentrum ist damit das größte Altenzentrum für die Stadt Weener (Ems) und erfüllt damit eine wesentliche Versorgungsfunktion.

Seit der Entstehung des Altenzentrums in den 1970er Jahren wird dieses stetig erweitert, modernisiert und an die neuesten Standards und gesetzlichen Vorgaben angepasst. Eine Nachfrage nach Pflegeplätzen bestand in den letzten Jahren und ist auch derzeit vorhanden. Diese Bauleitplanung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung von etwa 12 zusätzlichen Betten ermöglichen, um somit der Nachfrage nachzukommen.

### **1.2. Aufstellungsbeschluss und Verfahren**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des nes ..... beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt in Form eines Verfahrens nach § 13 a Bau- gesetzbuch (BauGB), 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 GRZ von 0,6 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. 12 zu entnehmen.

### **1.3. Lage und Größe**

Das Plangebiet im zentralen Stadtgebiet von Weener und grenzt südlich an die bestehende Altenwohnanlage und nördlich an die „Lindenstraße“ an. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 0,15 ha und wird derzeit als Wohngebiet mit Privatgärten 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 19, Gemarkung Weener, vollständig die Flurstücke 30/1 und 29/28 und teilweise das Flurstück 26/33.

Er wird begrenzt durch die Flurstücke

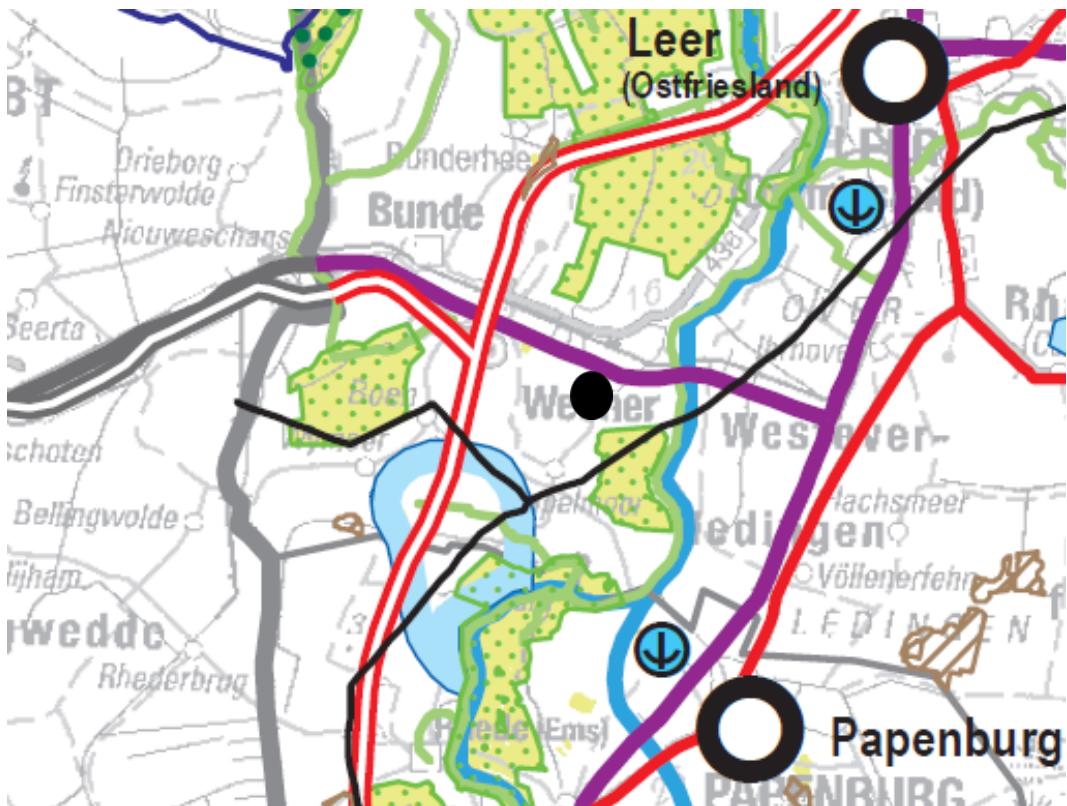
- 60/18 im Norden,
- 26/33 im Osten,
- 26/35 im Süden und
- 31/9 im Westen.

## **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, der Ems 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 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.

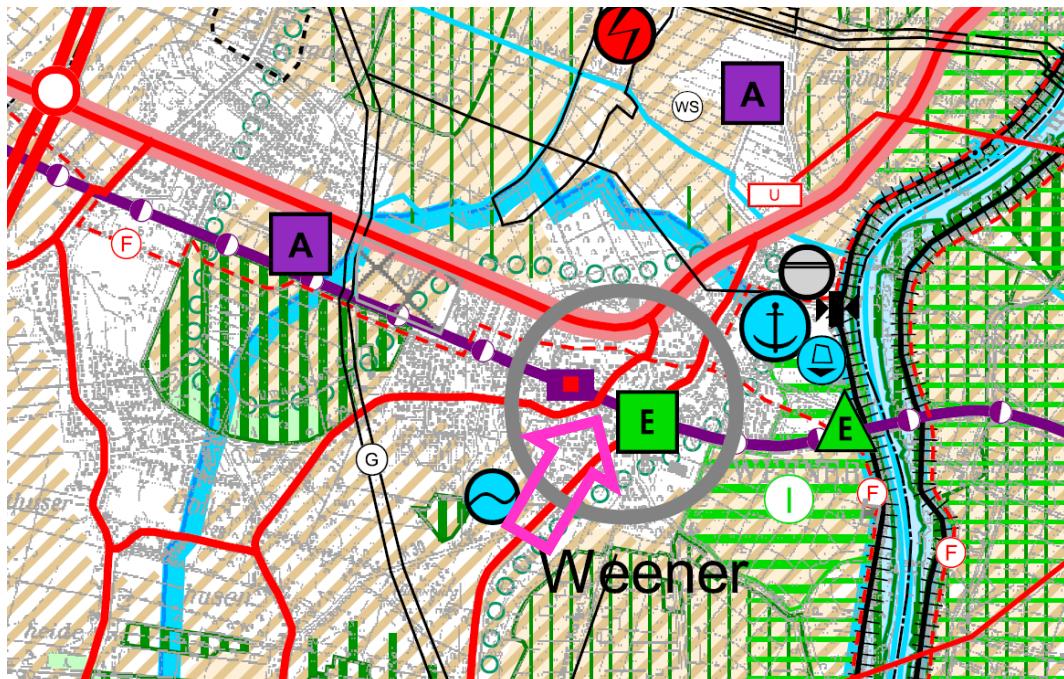
**Bebauungsplan Nr. 151 W „Nördlich Lindenstraße – Erweiterung Altenzentrum“, Begründung - Entwurf**

Für das Plangebiet selbst finden keine Darstellungen Anwendung. Im nördlichen Nahbereich befindet sich jedoch die Eisenbahntrasse und im näheren Umfeld auf Grund der zentralen Lage mehrere Hauptverkehrsstraßen.

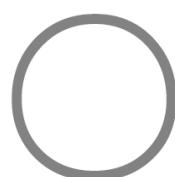
Im Jahre 2014 wurde ein Beteiligungsverfahren des Regionalen Raumordnungsprogramms eingeleitet, da die Teilabschnitte "Windenergie" und "Rohstoffgewinnung - Quarzsand" des geltenden RROP 2006 hinsichtlich dieser Teile unwirksam geworden sind. Ein weiteres Beteiligungsverfahren wurde im Jahre 2016 eingeleitet.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



Legende



Grundzentrum



Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung



Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten



Verkehr – Schiene

Elektrischer Betrieb



Hauptverkehrsstraße

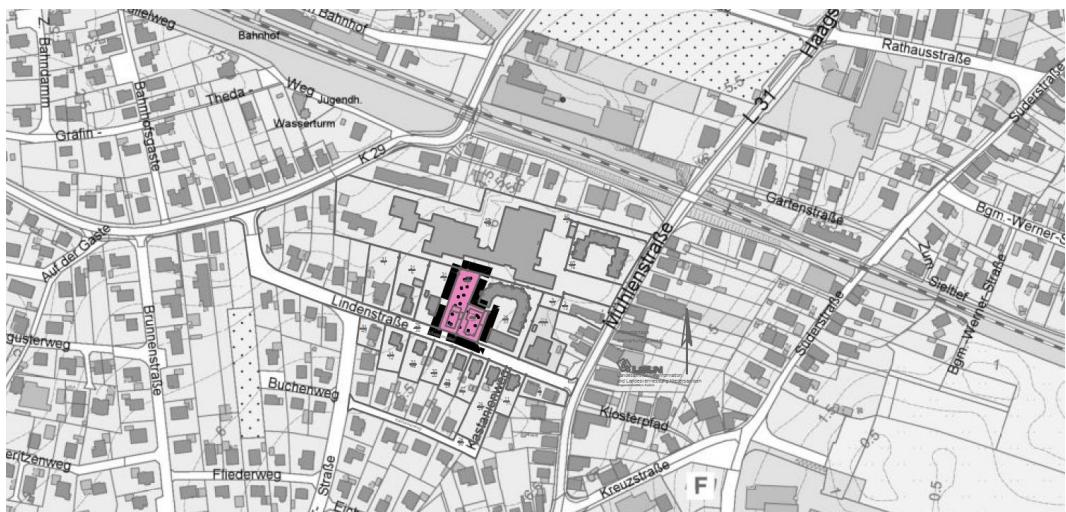


regional bedeutsamer Wanderweg, Radfahren

## 2.2. Parallele Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die wirksame, zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Weener (Ems) von 2013 stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Nördlich angrenzend findet die Ausweisung des Altenzentrums als Gemeinbedarfsfläche statt. Darüber hinaus umgeben nur Wohnbauflächen den Berichtigungsbereich.

*Abb.: Auszug aus der Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weener (Ems), o. M.*



Aufgrund der Anwendung des § 13 a BauGB-Verfahrens wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst, wobei die Fläche als Gemeinbedarfsfläche dargestellt wird.

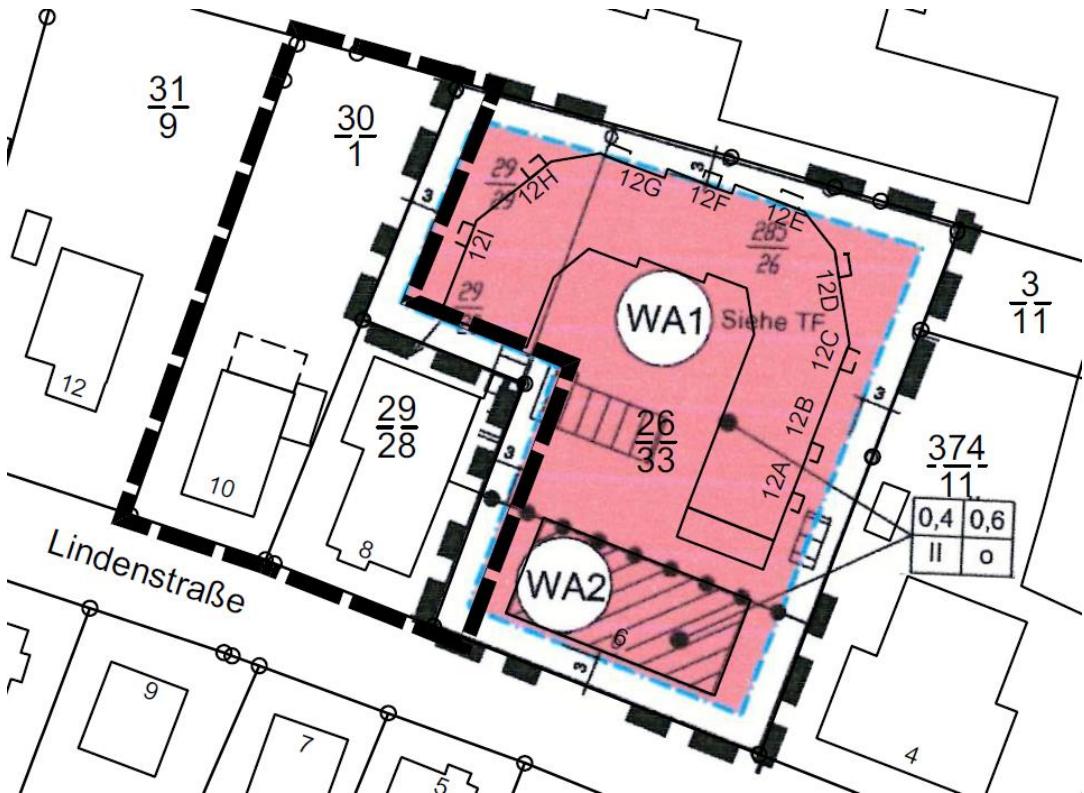
## 2.3. Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Planungsrecht

Der wesentliche Teil des Geltungsbereiches ist nicht durch die verbindliche Bauleitplanung überplant sondern als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Lediglich im östlichen Bereich, wo Überlappungen zu bestehenden Bauleitplanungen stattfinden, sind verbindliche Planungsvorgaben gemacht worden.

Der nördlich angrenzende Bereich des bestehenden Altenzentrums sowie das südlich und westlich angrenzende Wohngebiet sind nach § 34 BauGB entstanden.

Östlich grenzt der bestehende Bebauungsplan Nr. 128 W „Nördlich Lindenstraße“ mit seiner Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes an.

Abb.: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 128 W mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 151 W



#### 2.4. Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet ist von keinen sonstigen Fachplanungen erfasst.

#### 2.5. Rechtsgrundlage

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG),
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- Planzeichenverordnung (PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bau- leitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- 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 befindet sich innerhalb eines Siedlungsbereiches, welcher mit Wohngebäuden und Nebenanlagen bestanden ist. Die Freiflächen werden als private Gärten mit Siedlungsgehölzen genutzt.

*Abb.: Ansicht auf den Planbereich vom Süden („Lindenstraße“), Quelle: Thalen Consult, April 2019*



### **4. Städtebauliche Konzeption und Planungsalternativen**

In Bezug auf die Prüfung von Planungsalternativen zur Weiterentwicklung des Altenzentrums wurde keine Analyse durchgeführt, da nur innerhalb des Geltungsbereiches eine Flächenverfügbarkeit gegeben ist. Darüber hinaus ist nicht mit zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeiten zu rechnen, da das Altenzentrum infrastrukturell an einer Kapazitätsgrenze angekommen ist und eine zusätzliche Erweiterung nicht annähernd rentabel wäre.

### **5. Inhalte des Bebauungsplanes**

#### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

#### **5.2. Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1 u. 4 BauNVO)**

Die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes 1 werden unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 128 „Nördlich Lindenstraße“ übernommen.

„Im Allgemeinen Wohngebiet 1 sind nur Wohnungen für alle Menschen einschließlich der Möglichkeit des betreuten Wohnens zulässig.“

Für das Allgemeine Wohngebiet 2 wurden keine gesonderten Festsetzungen getroffen.

Zur Begründung der Art der baulichen Nutzung für das bestehende Allgemeine Wohngebiet wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 128 „Nördlich Lindenstraße“ verwiesen, welche die Festsetzungen wie folgt begründet:

„Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig ist im Allgemeinen Wohngebiet die Errichtung von Wohnungen, auch für Senioren. Da hier auf Dauer gewohnt werden soll, fällt die Zusammenfassung der Seniorenwohnungen nicht unter den Begriff soziale Einrichtung, die im übrigen in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig wäre. Im Rahmen der Abwägung ist die Stadt der Auffassung, dass nur für die Schaffung von Seniorenwohnungen in diesem Bereich die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile vertretbar ist, zumal diese durch die unmittelbare Nachbarschaft zur vorhandenen Altenwohnanlage begründbar sind. Durch die Verbindung kann für die neu errichteten Wohnungen später bei Bedarf „betreutes Wohnen“ ohne weiteres gewährleistet werden. Die Stadt hält es nicht für vertretbar, grundsätzlich die rückwärtigen Grundstücksbereiche für Wohnbebauung freizugeben. Weil dies so ist, soll sich dies auch in den Festsetzungen niederschlagen. Die Stadt setzt daher auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB fest, dass im rückwärtigen Grundstücksteil nur „Wohnungen für alte Menschen einschließlich der Möglichkeit des betreuten Wohnens“ errichtet werden dürfen. Diese unterscheiden sich im Bedarf von Wohnungen für andere Personengruppen. Für den Bereich WA 2 soll der Bestandsschutz gewährleistet werden, d. h. hier bleiben Wohnungen z. B. auch für Familien weiterhin zulässig. Bei Nutzungsänderungen sind auch im WA 2 Wohnungen für alte Menschen zulässig.“

### **5.3. Fläche für Gemeinbedarf § 9 (5) BauGB**

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für den Großteil eine Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 (5) BauGB fest und konkretisiert die Zweckbestimmung mit „Sozialen Einrichtungen“, um das Baurecht für eine Erweiterung des nördlich liegenden Altenzentrums zu ermöglichen. Für das Altenzentrum sollen Erweiterungsmöglichkeiten zur Unterbringung von pflegebedürftigen Personen geschaffen werden, die aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr in der Lage oder Willens sind eine eingestaltete Häuslichkeit zu führen. Folglich sind in der Fläche für den Gemeinbedarf Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, die der Pflege von (älteren) Personen dienen sowie dem Gesamtbetrieb des Altenzentrums mit seiner übergeordneten Pflegaufgabe nützen zulässig.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind damit von der Ermächtigung des § 1 (5) BauNVO nicht erfasst, die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung durch ein Planzeichen gibt es für die Flächen für Gemeinbedarf keine Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über Bauweise und überbaubare Grundflächen.

### **5.4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)**

### **5.5. Allgemeines Wohngebiet**

Das Maß der baulichen Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes wird unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 128 „Nördlich Lindenstraße“ übernommen. Zur Begründung des Maßes der baulichen Nutzung für das bestehende Allgemeine

Wohngebiet wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 128 „Nördlich Lindenstraße“ verwiesen.

„Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 (Obergrenze in Allgemeinen Wohngebieten gem. § 16 BauNVO) und die Geschossflächenzahl von 0,6 bestimmt, zum anderen durch die Zahl der Vollgeschosse, die hier mit II festgesetzt wird. Beide Festsetzungen entsprechen den geplanten Vorhaben.“

Nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundfläche unter Einrechnung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen um 50% überschritten werden. Auch das entspricht dem Bedarf.“

## **5.6. Fläche für Gemeinbedarf**

In einer Fläche für Gemeinbedarf ist die Zulässigkeit einzelner Festsetzungen nach BauNVO möglich, wenn dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit wird in diesem Plangebiet dahingehend gesehen II Vollgeschosse und eine GFZ von 0,9 in Anlehnung an die Nachbarschaft in Verbindung mit den Planungsabsichten festzulegen. Somit wird die Höhe der Anlagen auf ein verträgliches Maß beschränkt, dass weiterhin mit dem Siedlungsgefüge vereinbar ist. Darüber hinaus wird die Obergrenze der GRZ von 0,6 gemäß der Anwendung des § 17 BauNVO in Anlehnung an Mischgebiet festgelegt, um einerseits deutlich zu machen, dass es sich bei der Gemeinbedarfsfläche um einen verdichteten Bereich in Bezug auf die umgebende Wohnbebauung handelt und andererseits eine Gebietsverträglichkeit zu schaffen, die keine zu hohe Versiegelung vorsieht. Sie lehnt sich zudem damit an eine Entwurfsplanung eines Erweiterungsbau des bestehenden Altenzentrums an und berücksichtigt in der Abschätzung zusätzlich noch weitere Nebenanlagen. Eine Überschreitung der Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 (4) BauNVO ist bis zu einer Überschreitung von 50 von Hundert grundsätzlich möglich. Dies wird jedoch in der Fläche für Gemeinbedarf nicht zugelassen, da es hierbei zu einer nicht verträglichen Gebietsdichte einer GRZ von 0,8 kommen könnte und zudem wie o. a. das Maß der baulichen Nutzung ausreicht um die Planungsabsichten zu realisieren.

Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen. Somit verbleibt dem Planungsträger der Fläche für Gemeinbedarf ein gewisser Spielraum zur Realisierung der Ausgestaltung der baulichen Anlagen.

## **6. Natur und Landschaft**

Der ca. 0,15 ha große Planbereich liegt im zentralen Stadtgebiet, das bereits zu einem großen Teil mit Wohnhäusern sowie Gebäuden mit sozialen Einrichtungen in Anlehnung an das Altenzentrum und Wohngebäuden bebaut ist. Die Planungsfläche wird derzeit als Wohngebiet genutzt. Die freien Flächen sind als neuzeitliche Gartenbereiche mit Rasenflächen und Zierpflanzen angelegt.

Mit der vorliegenden Planung wird im Geltungsbereich durch Nachverdichtung eine Erweiterung des nördlich liegenden Altenzentrums ermöglicht.

Die betroffenen Flächen sind derzeit als Rasenflächen angelegt, die mit (Zier-)sträuchern und Bäumen (Lebensbaum, Tannen, Birken) umrandet sind. Aufgrund der angrenzenden Nutzungen und intensiven Pflege haben diese Bereiche keine besondere ökologische Bedeutung für Natur und Landschaft. Die Gartenbereiche bieten jedoch einen Lebensraum für bestimmte störungsunempfindliche Arten wie Brutvögel- und Fledermausarten der Siedlungsbereiche.

Aufgrund der Verfahrensart nach § 13 a BauGB sind die o. g. Eingriffe durch die Be seitigung der Vegetation und die zusätzliche Versiegelung nicht kompensations pflichtig.

## **7. 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. Für die vorliegender Vorprüfung sind vor allen die Tiergruppen Brutvogel und Fledermäuse relevant.

Bei den Fledermäusen ist angesichts der geografischen Lage und Biotopstrukturen mit folgenden Arten zu rechnen:

- Breitflügelfledermaus (Jagdgebiete; Wochenstube/Sommer- und Winterquartier in Gebäuden)

- Braunes Langohr (Jagdgebiete; Wochenstube/Sommerquartier in Gebäuden, Baumhöhlen; Winterquartier in Gebäuden)
- Rauhautfledermaus (Jagdgebiete; Sommerquartier in Baumhöhlen, Winterquartier in Gebäuden, Baumhöhlen)
- Fransenfledermaus (Jagdgebiete; Sommerquartier in Baumhöhlen, Gebäuden, Wochenstube/Winterquartier in Gebäuden)
- Zwergfledermaus (Jagdgebiete; Wochenstube/ Sommer- und Winterquartier in Gebäuden).

Hinsichtlich der europäischen Vögel sind im Plangebiet vor allem die Vogelgemeinschaften der Siedlungsbereiche zu beachten.

### **Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße**

#### **Verbot 1**

*Es ist 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.*

#### Baubedingte Wirkfaktoren:

Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung, von der Brutvögel betroffen sein könnten, außerhalb der Brutzeit, d. h. von Oktober bis Februar durchzuführen. Dies gilt im vorliegenden Fall vor allem für die Beseitigung der vorhandenen Gebüsche/Gehölze. Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass keine Brutvögel in den beeinträchtigten Strukturen brüten.

Betroffenheit der Fledermäuse kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

#### Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Nicht zu erkennen.

#### **Verbot 2**

*Es ist verboten, 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.*

#### Baubedingte Wirkfaktoren:

Soweit die Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit (d. h. von Oktober bis Februar) beginnen, ist nicht mit einem artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand zu rechnen.

Betroffenheit der Fledermäuse kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

**Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren:**

Betriebsbedingte Wirkfaktoren können nicht festgestellt werden.

**Verbot 3**

*Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind dabei nur solche zu verstehen, die räumlich abgrenzbar sind und regelmäßig genutzt werden, d. h. solche Stätten, die aufgrund ihrer Beschaffenheit, Lage und Einzigartigkeit regelmäßig wieder genutzt werden (z. B. Eisvogelhöhlen, alte regelmäßig aufgesuchte Spechthöhlen oder Fledermausquartiere).

Derartige Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. sind nicht betroffen.

**Verbot 4**

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

Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten im Plangebiet konnte nicht festgestellt werden.

**8.**

**Natura 2000**

Gemäß § 34 BNatSchG muss überprüft werden, ob Projekte auch außerhalb der Natura 2000-Gebiete verträglich mit den Erhaltungszielen der Gebiete sind. Nach dem Runderlass des Nds. Umweltministeriums zum Europäischen Ökologischen Netz „Natura 2000“<sup>1</sup> soll hierzu zunächst eine Vorprüfung stattfinden, in der festgestellt wird, ob eine Nichtverträglichkeit vorliegen kann.

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 und geplanter Nutzung sowie 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.

---

<sup>1</sup> Nds. Umweltministerium zum Europäischen Netz „Natura 2000“ (RdErl. D. MU v. 28.07.2003-29-220005/12/7).

## **9. Flächenbilanz**

Für den Geltungsbereich von etwa 0,15ha ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,02 ha
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 0,13 ha

## **10. Entsorgung**

### **10.1. Niederschlagswasser**

Es ist davon auszugehen, dass die Entwässerung des Plangebietes bereits jetzt ge regelt und gesichert ist. Da der Geltungsbereich des Plangebietes nicht all zu groß ist und die Versiegelung nicht wesentlich erhöht ist, wird davon ausgegangen, dass es grundsätzlich zu keinen Problemen bei der Entwässerung kommt. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt weiterhin über die Regenwasserkanalisation in Richtung Graf-Edzard-Straße durch Anschluss an das bestehende Entwässerungssystem

### **10.2. Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser wird der städtischen Schmutzwasserkanalisation durch Anschluss an vorhandene Leitungen zugeführt.

## **11. Hinweise**

### **11.1. Baunutzungsverordnung**

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

### **11.2. Bodenfunde**

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.

### **11.3. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten**

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

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

#### **11.4. 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.

#### **11.5. 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.

#### **11.6. 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 / Überwegeungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.

#### **11.7. Abfallrecht**

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.

#### **11.8. Vorangegangene Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan Nr. 151 W „Nördlich Lindenstraße – Erweiterung Altenzentrum“ überdeckt mit seinem Geltungsbereich Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 128 W „Nördlich Lindenstraße“. Der Bebauungsplan Nr. 128 W „Nördlich Lindenstraße“ tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 151 W „Nördlich Lindenstraße – Erweiterung Altenzentrum“ außer Kraft.

### **12. Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151 W „Nördlich Lindenstraße – Erweiterung Altenzentrum“ beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat am ..... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 151 W „Nördlich Lindenstraße – Erweiterung Altenzentrum“ beschlossen.

**Bebauungsplan Nr. 151 W „Nördlich Lindenstraße – Erweiterung Altenzentrum“, Begründung - Entwurf**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 151 W „Nördlich Lindenstraße – Erweiterung Altenzentrum“ hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat am ..... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 151 W „Nördlich Lindenstraße – Erweiterung Altenzentrum“ beschlossen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Weener (Ems) in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 151 W „Nördlich Lindenstraße – Erweiterung Altenzentrum“ als Satzung beschlossen.

**13. Zusammenfassende Erklärung**

Im beschleunigten Verfahren bedarf es gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB keiner zusammenfassenden Erklärung.

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 15.05.2019

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

T:\Weener\11195\_diverse BPlaene\05\_B-  
Plan\02\_Entwurf\Begründung\2019\_05\_15\_11195\_BP151W\_Begr\_E.docx