



**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

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 147 H „JELSGASTE“

Begründung

Verfahren nach § 13 a BauGB

Stadt Weener (Ems)



PROJ.NR. 10603 | 13.11.2019

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“, Begründung

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	6
2.1.	Landes- und Raumordnung.....	6
2.2.	Flächennutzungsplanung.....	9
2.3.	Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Planungsrecht.....	10
2.4.	Dorfentwicklungsplan für die Dorfregion Rheiderland	12
2.5.	Rechtsgrundlage	12
3.	Bestand	12
4.	Immissionen	12
5.	Inhalte der Bebauungsplanänderung.....	13
6.	Natur und Landschaft.....	13
6.1.	Planungsgebiet und die geplante Änderungen.....	13
6.2.	Auswirkungen der Planung	14
7.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	15
8.	Natura 2000	16
9.	Entwässerung	16
10.	Hinweise	16
10.1.	Baunutzungsverordnung.....	16
10.2.	Bodenfunde.....	16
10.3.	Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten.....	17
10.4.	Bodenschutz	17
10.5.	Kampfmittel	17
10.6.	Maßnahmen an Gewässern	17
10.7.	Klimaschutz.....	17
10.8.	Untergrund.....	17
10.9.	Abfallrecht	18
10.10.	Vorangegangene Bauleitplanung	18
11.	Verfahrensvermerke.....	18

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“, Begründung

12. Zusammenfassende Erklärung 18

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“, Begründung

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Planungserfordernis und -ziele

Die Stadt Weener (Ems) stellt die Bebauungsplanänderung für zwei Änderungsbereiche im kürzlich ausgewiesenen Baugebiet „Jelsgaste“ auf, da

- für den Änderungsbereich A des allgemeinen Wohngebietes eine differenziertere bauliche Ausnutzung der Flächen beabsichtigt ist. Grund dafür ist, dass die dort gewünschte Nutzung, deren bauliche Ausformung sich in den letzten Monaten weiter herauskristallisiert hat, aufgrund derzeitiger Festsetzungen nur unzulänglich umgesetzt werden kann. Insbesondere die festgelegte Eingeschossigkeit, die Grundflächenzahl sowie die Festsetzungen zur Bauweise und zur zulässigen Anzahl an Wohnungen stehen dem möglichen Vorhaben differenzierter Wohnformen entgegen. Nutzungen wie betreute und/ oder barrierefreie Wohnungen wie auch Wohnungen ohne arbeitsaufwändigen Gartenanteil erfordern einen größeren Spielraum. Das städtebauliche Konzept an dieser Stelle des Plangebietes unterlag immer wieder Änderungen, sodass sich die hier zu lösende Problematik erst nach dem Satzungsbeschluss ergab. Die geänderte Festsetzung soll letztendlich eine breitere Vielfalt im Rahmen der unverändert bleibenden Nutzung des allgemeinen Wohngebietes ermöglichen, welches dem Plangebiet insgesamt aber auch dem übrigen Stadtgebiet zugutekommen kann.
- sich für den Änderungsbereich B im Zuge der Herstellung des Baugebietes und der Entwässerungsanlagen herausgestellt hat, dass im nordöstlichen Geltungsbereich die Böschung des Bestandgrabens entlang des Flurstückes 35/3 bodenmechanisch nur mit großem Aufwand gesichert werden konnte. Folglich wurde entwässerungstechnisch ausgearbeitet, dass der Bestandgraben nicht auf die volle geplante Breite ausgebaut werden muss, um ausreichend Speichervolumen vorzuzeigen. Gemäß der Änderung auf Grund der geologischen Bodenverhältnisse in Verbindung mit dem sorgsamem Umgang mit Grund und Boden soll in diesem Änderungsbereich die nicht zur Rückhaltung und dem Unterhalt des bestehenden Grabens benötigte Fläche den geplanten Wohngebietsflächen zugeschlagen werden.

1.2. Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 H „Jelsgaste“ beschlossen.

Die vorliegende Änderung wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da der Inhalt des Planes im Wesentlichen die Nachverdichtung bereits rechtsverbindlich beplanter Grundstücke im Innenbereich liegend vorsieht.

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

- die Größe der festgesetzten Grundfläche ist deutlich kleiner als 20.000 m²

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“, Begründung

- der Bebauungsplan begründet kein Verfahren, das einer UVP-Pflicht unterliegt
- es wird kein Natura 2000-Gebiet durch den Bebauungsplan geschädigt (vgl. hierzu auch Pkt. 8)

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. 11 zu entnehmen.

1.3. Lage und Größe

Die Änderungsbereiche liegen zwischen den Ortschaften „Weenermoor“ im Norden und „Holthusen“ im Süden der Stadt Weener (Ems). Das Plangebiet „Jelsgaste“ liegt zwischen den Straßen „Sanddornweg“ und „Jelsgaste“. Der Änderungsbereich A liegt am südlichen Rand des Baugebietes und hat eine Größe von etwa 0,3 ha und der Änderungsbereich B befindet sich im Nordosten des Plangebietes mit etwa 0,1 ha Größe.

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 Teile der Flurstücke 32 und 33.

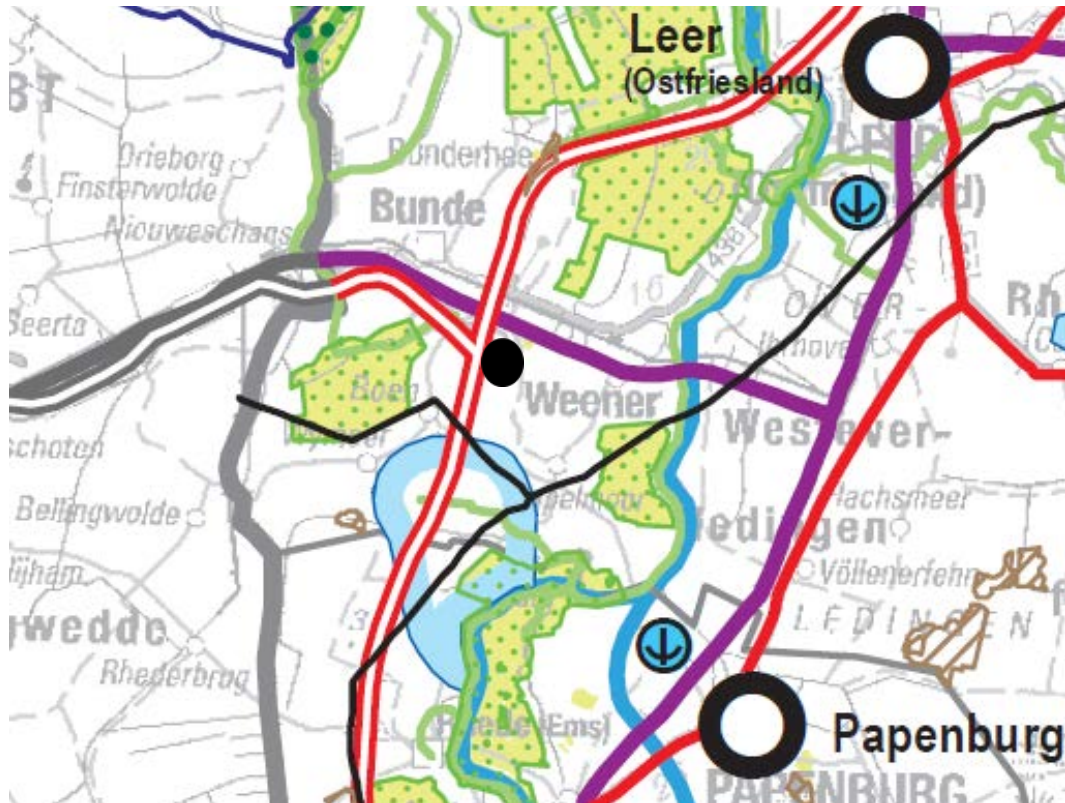
2. Planerische Vorgaben

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.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“, Begründung

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.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“, Begründung

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.

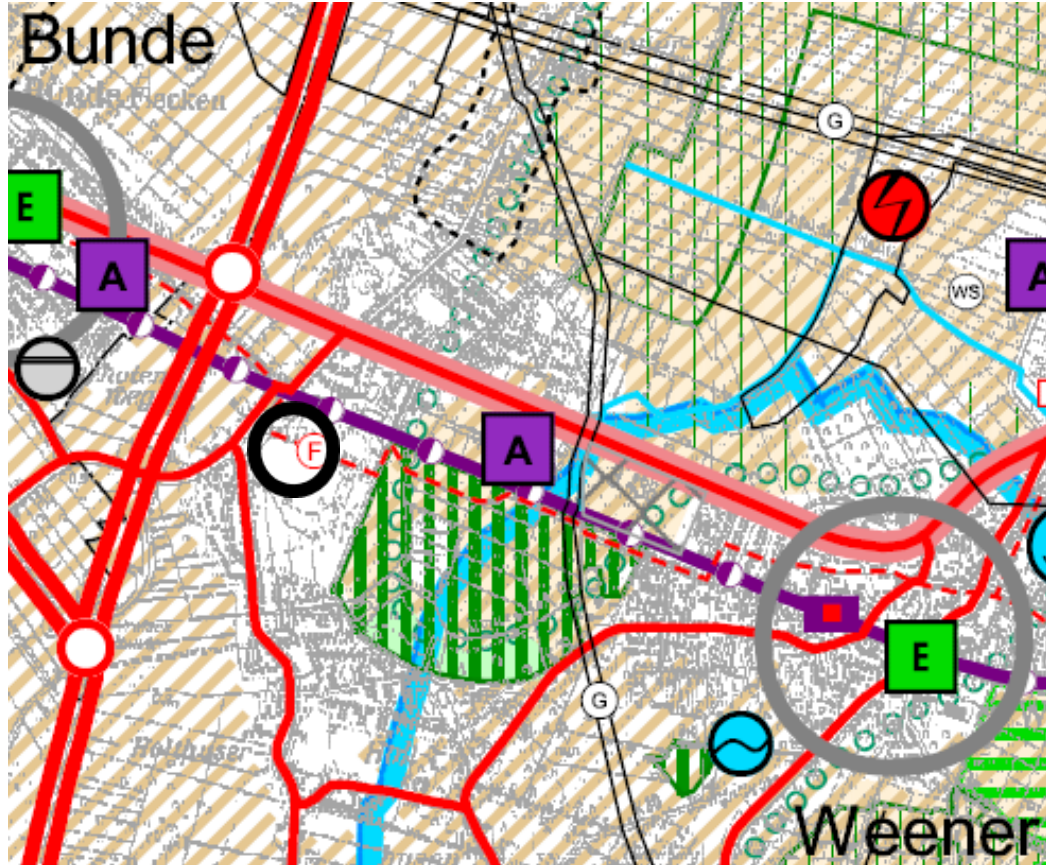
Für das Plangebiet selbst finden keine Darstellungen Anwendung. Lediglich nördlich angrenzend entlang der Straße „Jelsgaste“ wird ein regional bedeutsamer Wanderweg, Radfahren, dargestellt und die westlichen Straßen als Hauptverkehrsstraße.

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.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“, Begründung

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. Flächennutzungsplanung

Die wirksame, zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Weener (Ems) von 2013 mit der zum Bebauungsplan Nr. 147 H zugehörigen Be-
richtigung nimmt für die Änderungsbereiche die Darstellung einer Wohnbaufläche
vor. Folglich gelten die Änderungen als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“, Begründung

Abb.: Auszug aus der Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weener (Ems) zum Bebauungsplan Nr. 147 H



2.3. Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Planungsrecht

Die Änderungsbereiche sind durch den Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“ aus dem Jahre 2019 rechtskräftig überplant.

Für den Änderungsbereich A werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA 1) mit
 - Schalltechnische Vorgaben (teilw. LPB II)
 - GRZ 0,3
 - I-Geschossigkeit
 - Abweichende Bauweise (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.)
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (in Einzelhäusern je Baugrundstück sind nur max. zwei Wohnungen zulässig. Sofern als Einzelhaus zwei oder mehr Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig.)
 - Traufhöhe mind. 1,50 m
 - Firsthöhe max. 9,50 m

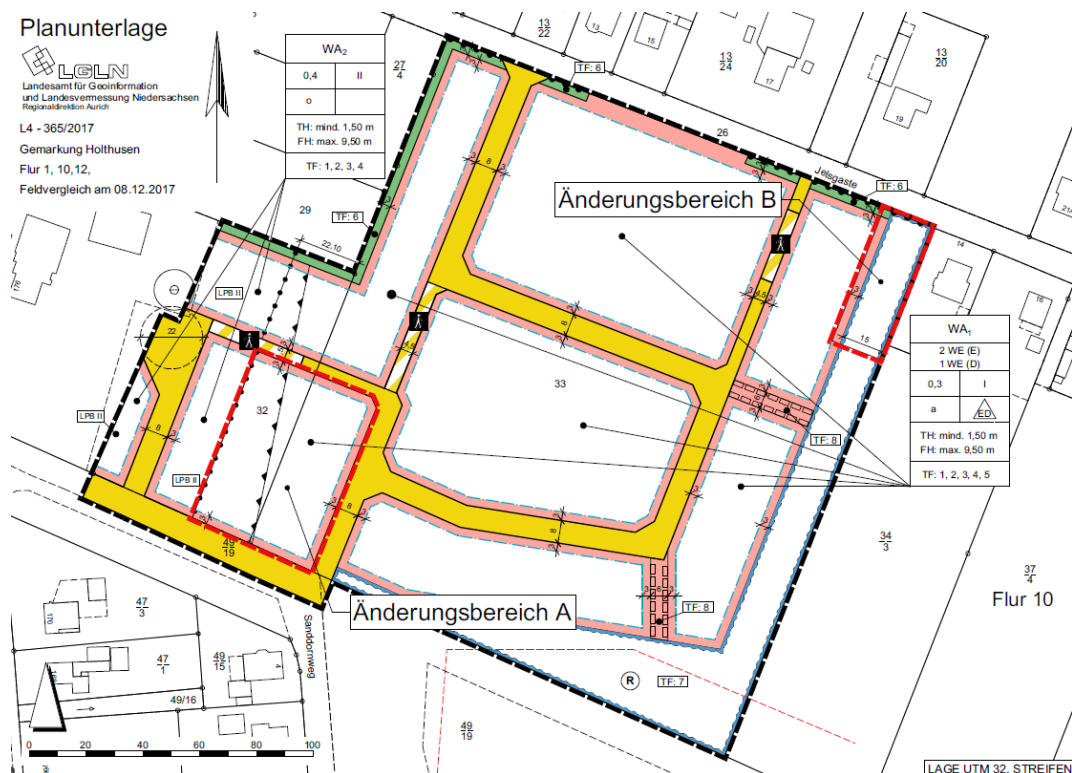
Für den Änderungsbereich B werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA 1) mit
 - GRZ 0,3
 - I-Geschossigkeit

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“, Begründung

- Abweichende Bauweise (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.)
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (in Einzelhäusern je Baugrundstück sind nur max. zwei Wohnungen zulässig. Sofern als Einzelhaus zwei oder mehr Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig.)
- Traufhöhe mind. 1,50 m
- Firsthöhe max. 9,50 m
- Festsetzung einer Oberflächenwasserrückhalteeinrichtung i. V. m Festsetzungen zur Bepflanzung
- Private Grünfläche für bestehende Gewässer

Abb. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 147 H mit den Änderungsbereichen der 1. Änderung



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“, Begründung

2.4. Dorferwicklungsplan für die Dorregion 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 "Dorregion Rheiderland" in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen worden.

Für den im Rahmen dieser Bauleitplanung zu betrachtenden Bereich „Jelsgaste“ werden im Dorferwicklungsplan keine Zielsetzungen festgelegt.

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

Die Änderungsbereiche befinden sich derzeit in Vorbereitung zu Wohnbauflächen. Es wurden auf den ehemaligen landwirtschaftlichen Wiesen Erdarbeiten vorgenommen, die im Zusammenhang mit dem Ausbau des gesamten Baugebietes „Jelsgaste“ sowie der zugehörigen Entwässerungsplanung stehen.

4. Immissionen

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 147 H wurde sich ausführlich mit dem Thema Immissionen auseinandergesetzt, es wurde ein Gutachten erstellt und entsprechende Festsetzungen vorgenommen.

Da es durch die geplanten Änderungen nicht zu einer relevanten Betroffenheit von schützenswürdigen Nutzungen kommt und auch keine zusätzlichen, relevanten Immissionen aus den Änderungen hervorgehen werden bedarf es keiner zu-

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“, Begründung

sätzlichen schalltechnischen Untersuchung. Die schalltechnischen Vorgaben werden für den Änderungsbereich A unverändert aus dem Bestandsplan übernommen.

5. Inhalte der Bebauungsplanänderung

Dem Änderungsbereich A wird das Allgemeine Wohngebiet 2 zugeordnet, in welchem gemäß beschriebener Zielsetzung unter Punkt 1.1 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht beschränkt wird. Auf gesamter Fläche wird somit eine Baufläche ausgewiesen, die eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise vorsieht. Im Gegensatz zu der Wohnbaufläche WA 1 werden keine Vorgaben hinsichtlich der Bauform sowie der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen. Die Trauf- und Firsthöhen ändern sich nicht. Die Erschließung erfolgt weiterhin über den Sanddornweg und die neu geplante Erschließung laut B-Plan bleibt in ihrer Form bestehen.

Im Änderungsbereich B soll die Bestandsgrabenbreite für den nördlichen Abschnitt auf 9 m reduziert und das Baugebiet für etwa zwei Grundstücke, Länge etwa 52 m, nach Osten um 6 m um eine nicht überbaubare Wohngebietsfläche verbreitert werden. Die Fläche für die Regenrückhaltung (einschließlich Unterhaltstreifen) wird entsprechend reduziert. Die private Grünfläche (Graben) an der Straße „Jelsgaste“ wird ebenfalls nach Osten bis zum Ende des Wohngebietes übernommen.

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Änderungen an den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 147 H. Es wird lediglich eine neue flächige Zuordnung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Folglich gelten alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 147 H weiter unverändert fort.

6. Natur und Landschaft

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 147 H wird nach § 13a BauGB aufgestellt. Demnach wird im Verfahren von einer formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Im folgenden Abschnitt werden die Belange von Natur und Landschaft sowie die Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter abgehandelt. Diese fokussieren sich vorwiegend auf die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung im Vergleich zu den zulässigen Nutzungen im rechtswirksamen B-Plan Nr. 147 H.

6.1. Planungsgebiet und die geplante Änderungen

Das Plangebiet liegt im westlichen Randbereich der Stadt Weener (Ems). 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.

Die Änderungsbereiche sind Bestandteile eines 4,2 ha großen neu ausgewiesenen Wohnbaugebietes, das gerade erschlossen wird. Vor der Überplanung wurde die Fläche vorwiegend als Grünland intensiv genutzt.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“, Begründung

Die vorliegende Bauleitplanung umfasst folgende Änderungen:

- Erhöhung der baulichen Ausnutzung des Baugebietes durch die Änderung der GRZ von 0,3 auf 0,4 auf der Fläche von ca. 0,3 ha (Änderungsbereich A),
- Verringerung der Fläche für die Wasserwirtschaft um ca. 260 m² zu Gunsten des Baugebietes WA 0,3 (Änderungsbereich B).

Aufgrund der Verfahrensart nach § 13a BauGB sind die o. g. Eingriffe durch die zusätzliche Versiegelung nicht kompensationspflichtig.

6.2. Auswirkungen der Planung

Klima und Luft

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.

Bereits bei der Erstplanung wurden durch die Ausweisung des Wohnbaugebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen des Klimas oder der Luftreinheit sowie keine Verschlechterung der Lärmsituation festgestellt.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung von Klima/Luft durch die vorliegende B-Plan-Änderung gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Bestand ist nicht gegeben, da der unwesentliche Anstieg der Versiegelung keine Auswirkung auf die Luftqualität bzw. -zirkulation haben wird.

Eine Änderung der Lärmsituation ist ebenfalls nicht gegeben.

Boden, Wasser

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich der Pseudogley-Podsole aus Flugsanden, unterlagert von Feinsand und Lauenburger Ton.¹ Altlasten und sonstige Bodenbelastungen auf der Planungsfläche sind nicht bekannt. Potentiell sulfatsaure Böden liegen nicht vor.²

Das Grundwasser im Plangebiet liegt bei 1 bis 2 m unter der Geländeoberfläche. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als hoch eingestuft. Eine Trinkwassergewinnung findet nicht statt. Als Oberflächengewässer ist im Änderungsbereich ein kleiner Grenzgraben vorhanden.

Die geplanten Änderungen betreffen im Bereich A das festgesetzte Wohnbaugebiet, auf dem bereits heute eine Versiegelung von max. 45 % zulässig ist (WA 0,3). Die Änderung der GRZ auf 0,4 ermöglicht eine hier eine Erhöhung der Versiegelung um 15 % (ca. 450 m² zusätzlich).

¹ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

² ebenda

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“, Begründung

Im Bereich B erfolgt eine Erweiterung des Baugebietes um 260 m² zum Nachteil der Fläche f. die Wasserwirtschaft, die als Rasenfläche angelegt werden sollte. Hier wird zukünftig eine Versiegelung von max. 117 m² zulässig sein. Der vorhandene Graben bleibt weiterhin erhalten und wird in die Entwässerung eingebunden.

Die Auswirkungen der Planung auf den Boden und das Wasserhaushalt sind zwar mit zusätzlichen Eingriffen (zusätzliche Versiegelung von 567 m²) verbunden, diese fallen jedoch gering aus. Aufgrund der Verfahrensart müssen diese Eingriffe nicht ausgeglichen werden.

Pflanzen- und Tierwelt, Biotope

Bereits bei der Erstplanung wurden Grünlandflächen und die schmalen Grenzgräben als Lebensräume mittlerer bis geringer Bedeutung eingestuft, die aufgrund einer intensiven Bewirtschaftung ein geringes Entwicklungspotenzial hinsichtlich Artenvielfalt besitzen. Nach der Überplanung der Flächen zu einem Baugebiet erfolgen weitere Einschränkungen des Gebietes als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt.

Im Bereich A sind durch die Verdichtung des Baugebietes keine relevanten Veränderungen der Bestandssituation zu erwarten. Die Reduzierung der Grünfläche im Bereich B ist vernachlässigbar gering um die erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter auszulösen.

Negative Auswirkungen der Planung auf die im Süden angrenzenden schutzwürdigen Wald- und Gebüsch-Strukturen sind nicht zu befürchten.

Mensch und Landschaft

Das Plangebiet ist ein ausgewiesenes Wohngebiet und die geplanten Änderungen bringen keine Veränderung der Lebensqualität und der Erholungssituation mit sich. Auch negative Veränderungen des Landschaftsbildes sind nicht festzustellen.

Der im Süden des rechtswirksamen B-Planes angrenzende Kompensationsflächenkomplex wird durch die Planänderungen nicht betroffen.

7. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Für die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG im Rahmen der Bauleitplanung sind die Arten des Anhangs IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und die europäischen Vogelarten zu beachten, d. h. die europäischen Vogelarten sowie alle vorkommenden Fledermausarten.

Nach den vorliegenden Kenntnissen sind im Planungsbereich keine prüfungsrelevanten Arten bekannt. Auch die Biotope der Änderungsbereiche geben keine Hinweise auf besondere Bedeutung für streng geschützten Tier- und Pflanzenarten, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

Durch die geplante Änderungen erfolgen keine zusätzliche Eingriffe in die Gehölzstrukturen, die als Bruthabitat der Avifauna (Bruthöhlen) oder andere bedeutende Lebensräume der o. g. Arten (Fledermausquartiere) dienen können.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“, Begründung

Somit sind keine Verstöße gegen die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 zu erkennen.

8. 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.

Anhand der Gefährdung des Gebiets sind keine Wirkfaktoren festzustellen, die infolge der geplanten Änderungen im B-Plan auf das Natura 2000-Gebiet und seine Schutzzwecke negative Auswirkungen haben können. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete ist daher nicht zu erwarten.

9. Entwässerung

Niederschlagswasser, welches auf den Grundstücken im Plangebiet anfällt, wird über geplante Regenwasserkanäle DN 300 bis DN 500 nach Osten zum geplanten Regenrückhaltebecken abgeleitet.

Im Änderungsbereich B entwässert das an der Straße Jelsgaste gelegene Grundstück in seinem Erweiterungsbereich weiterhin in den Graben an der Jelsgaste, während die anderen betroffenen Flächen in das Kanalnetz in den neuen Straßen einleiten, welches dann in die Rückhaltung abgeleitet wird. Eine Direkteinleitung in die Regenrückhalteinanlage ist nicht zulässig.

Die Regenrückhalteinanlage für das gesamte Baugebiet „Jelsgaste“ ist auch trotz der flächenmäßigen Reduzierung ausreichend dimensioniert.

10. Hinweise

10.1. Baunutzungsverordnung

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

10.2. 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 Arbei-

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“, Begründung

ten 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.

10.3. **Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten**

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

10.4. **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.

10.5. **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.

10.6. **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.

10.7. **Klimaschutz**

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

10.8. **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

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“, Begründung

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 Erdfalles 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.

10.9. 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.

10.10. Vorangegangene Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 147 H „Wohngebiet Jelsgaste“ überdeckt mit seinem Geltungsbereich der 1. Änderung Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 147 H „Wohngebiet Jelsgaste“. Der Bebauungsplan Nr. 147 H „Wohngebiet Jelsgaste“ tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes 147 H „Wohngebiet Jelsgaste“ außer Kraft.

11. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 H „Jelsgaste“ beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat am die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 H „Jelsgaste“ beschlossen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 H „Jelsgaste“ 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 H „Jelsgaste“ als Satzung beschlossen.

12. Zusammenfassende Erklärung

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

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“, Begründung

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 13.11.2019

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_1
Ae\02_Entwurf\Begrundung\2019_11_13_10603_BP 147 H_1. Ae_Begr_E.docx