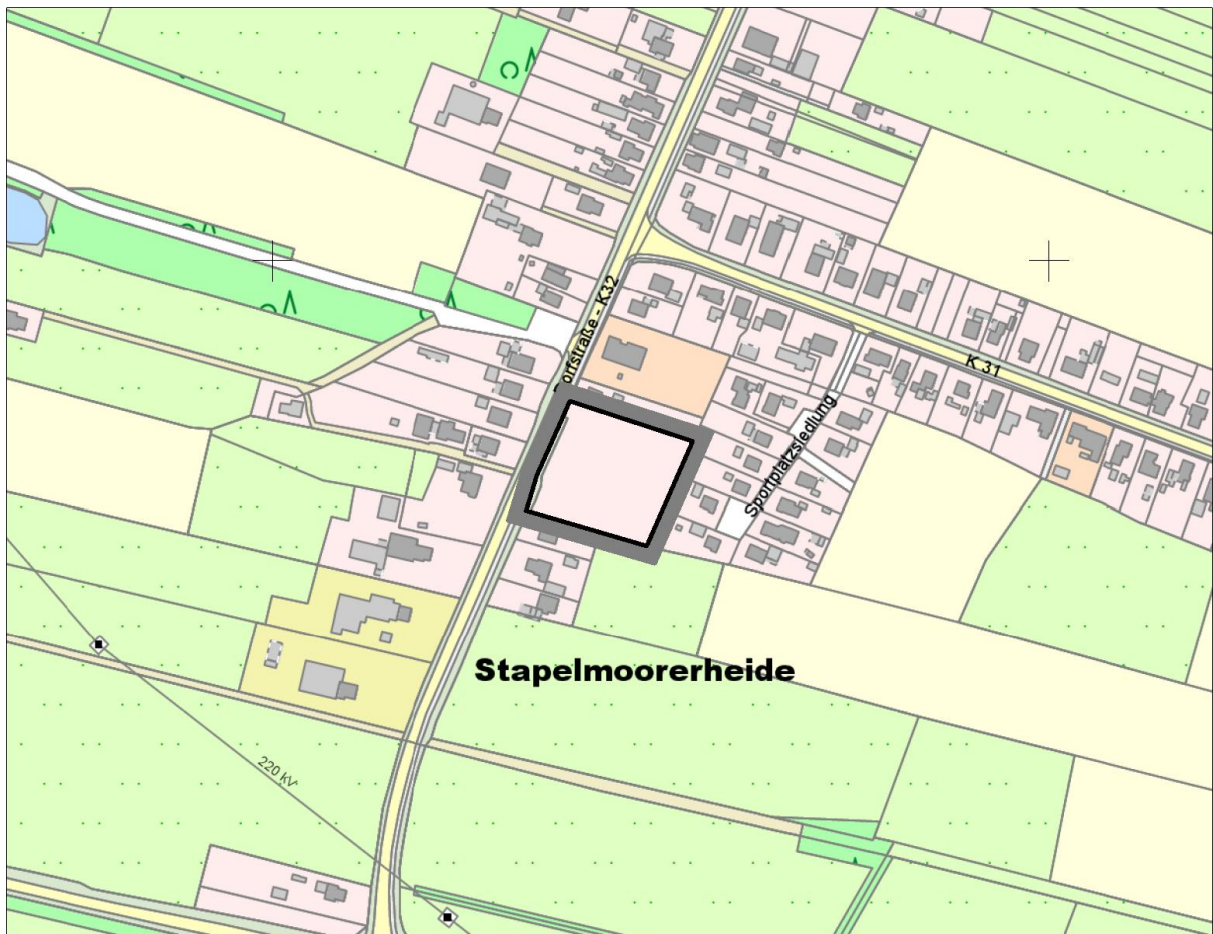


# Stadt Weener (Ems)

## 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 30 S „Stapelmoorerheide“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

### BEGRÜNDUNG



Auszug aus den Geobaudaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Maßstab 1 : 5.000, © LGLN

Datum: 11.11.2021

Entwurf

planungs büro



stadt landschaft freiraum

dipl. Ing. Wolfgang Buhr • roter weg 8 • 26789 Ieer • tel 0491-9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de

## **Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S „Stapelmoorerheide“, Stadt Weener (Ems)**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen der Bebauungsplanänderung</b>	<b>3</b>
1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie die Notwendigkeit der Bebauungsplanänderung	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Vorgaben der Raumordnung	4
5. Bestandssituation	5
<b>II. Inhalt der Bebauungsplanänderung</b>	<b>7</b>
1. Art der baulichen Nutzung	7
2. Maß der baulichen Nutzung	7
3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	9
4. Öffentliche Verkehrsflächen	10
5. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses	10
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
7. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
<b>III. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung</b>	<b>14</b>
1. Öffentliche Belange	14
1.1 Verkehrliche und technische Erschließung	14
1.2 Umweltbelange	15
1.3 Bodenschutzrechtliche Belange/gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	17
1.4 Abfallrechtliche Belange	19
1.5 Immissionsschutzrechtliche Belange	19
1.6 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der Eigenentwicklung des Ortsteiles Stapelmoorerheide	20
1.7 Belange der Landwirtschaft	21
2. Private Belange	21
3. Zusammenfassende Erklärung und Gewichtung des Abwägungsmaterials	21
4. Flächenbilanz	22
<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>23</b>
<b>Anlagen</b>	<b>24</b>

## **Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S „Stapelmoorerheide“, Stadt Weener (Ems)**

### **I. Grundlagen der Bebauungsplanänderung**

#### **1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie die Notwendigkeit der Bebauungsplanänderung**

Die Stadt Weener (Ems) beabsichtigt auf dem derzeit unbebauten Flurstück 166/8, Flur 2, Gemarkung Stapelmoorerheide, die Entwicklung von ca. 4 Wohnbaugrundstücken zu ermöglichen. Im Rechtsplan (Stand: 3. Änderung, Inkrafttreten am 02.02.2009) ist ein Erschließungsstich als öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung von damals 6-7 Wohnbaugrundstücken festgesetzt. Diese Planung wurde aus wirtschaftlichen Gründen nicht umgesetzt. Nach einem Eigentümerwechsel wird nunmehr im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S „Stapelmoorerheide“ auf die Festsetzung der Verkehrsfläche zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksflächen zugunsten einer reduzierten Bebaubarkeit und einer Erschließung ausschließlich über die Dorfstraße (Kreisstraße 32 (K 32)), verzichtet.

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S ist insbesondere die Aufhebung der im Rechtsplan festgesetzten Verkehrsfläche (Erschließungsstich) und die Bereitstellung von dringend benötigtem, bezahlbarem Wohnraum. Die übrigen Festsetzungen werden unverändert in die 4. Änderung übernommen. Im Rahmen der 4. Änderung erfolgen darüber hinaus notwendige Aktualisierungen und Ergänzungen des Festsetzungskatalogs, der Hinweise, des Entwässerungskonzeptes und der Erschließung der zukünftigen Wohnbaugrundstücke von der K 32 aus.

Derzeit stehen im Ortsteil Stapelmoorerheide keine Wohnbaugrundstücke zur Verfügung<sup>1</sup>. Alle Nachverdichtungsmöglichkeiten im Ortsteil Stapelmoorerheide werden fortlaufend von der Stadt Weener (Ems) überprüft, derzeit sind diese ausgeschöpft. Die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S verfolgte Erschließung des Plangebietes über eine Stichstraße, hat sich in den vergangenen Jahren als unwirtschaftlich und daher nicht vermarktbar erwiesen. Vor dem Hintergrund der bestehenden und in den nächsten Jahren zu erwartenden starken Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, besteht im Ortsteil Stapelmoorerheide sehr hoher Bedarf Baugrundstücke den Bauwilligen zeitnah anbieten zu können. Entsprechend der beschriebenen, derzeitigen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, ist die Bereitstellung von bezahlbaren Baugrundstücken im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S „Stapelmoorerheide“ als städtebaulich notwendige und in der Größenordnung bedarfsgerechte Entwicklungsmaßnahme innerhalb des Ortsteiles Stapelmoorerheide einzustufen.

---

<sup>1</sup> Auskunft der Stadt Weener (Ems) vom 13.10.2021: Im Ortsteil Stapelmoorerheide stehen zur Zeit keine Baulöcher zur Verfügung. Die Stadt Weener (Ems) führt ein internes Baulückenkataster, dass im Bereich einiger Privatflächen Bebauungsmöglichkeiten definiert, die aber aus verschiedenen Gründen derzeit dem Wohnungs-/Grundstückmarkt nicht zur Verfügung stehen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat am \_\_\_\_\_ den Beschluss zur Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S gefasst. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Bebauungsplanänderung eine städtebaulich sinnvolle Entwicklungsmaßnahme im beplanten Innenbereich des Ortsteiles Stapelmoorerheide initiiert und damit der Innenentwicklung dient und festgesetzte Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

## **2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S umfasst eine rd. 0,62 ha große Fläche und umfasst die Flurstücke 166/8 und 180/26 tlw., Flur 2, Gemarkung Stapelmoor. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Für sie gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Diesem Grundsatz wird bei der Abgrenzung Rechnung getragen. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Kreisstraße 32 („Dorfstraße“),
- im Osten durch eine Wallhecke,
- im Süden durch eine Wallhecke und ein bebautes Grundstück (Dorfstraße Nr. 67),
- im Norden durch ein bebautes Grundstück (Dorfstraße Nr. 57).

## **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) 1 BauGB). Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes (vgl. Anlage 1) stellt für das Plangebiet der 4. Änderung „Wohnbauflächen“ (W) gemäß § 4 BauNVO dar. Aufgrund der geplanten Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ ist ein „Entwickeln“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan möglich. Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsgebietes des Trinkwassergewinnungsgebietes des Wasserschutzgebietes Weener und im Bereich eines Salzstocks.

Damit sind die Inhalte des Flächennutzungsplanes mit denen des Bebauungsplanes aufeinander abgestimmt. Das „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) BauGB ist berücksichtigt.

## **4. Vorgaben der Raumordnung**

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Landkreis Leer ist zur Beurteilung das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP, 2006) heranzuziehen.

Allgemeine Aussagen:

Die Stadt Weener (Ems) ist im RROP als Grundzentrum festgelegt. Die weitere Siedlungsentwicklung ist bevorzugt in den zentralörtlichen Siedlungsbereichen zu planen um einer

Zersiedelung der Landschaft entgegen zu wirken. Dies dient der Funktionsstärkung der zentralen Orte sowie der Sicherung und dem Erhalt zentraler Einrichtungen und Versorgungsfunktionen. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Eigenentwicklung der Ortsteile, wie z.B. Stapelmoorerheide, davon ausgenommen bleiben.

#### Plangebietsbezogene Aussagen:

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S liegt im Randbereich eines „Vorsorgegebietes für Landwirtschaft - auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft -“. In diesem Zusammenhang wird in der Begründung des RROP darauf hingewiesen, dass die Vorsorgegebiete großflächig dargestellt sind und es aus diesem Grunde zu maßstabsbedingten Ungenauigkeiten im Hinblick auf deren Abgrenzung kommen kann. Es wird dazu ausgeführt, dass Siedlungsbereiche grundsätzlich von dieser Darstellung auszunehmen sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorsorgebereiches für die Trinkwassergewinnung. An der Kreisstraße 32 führt entlang des Plangebietes der 4. Änderung ein Radweg mit regionaler Bedeutung vorbei.

Die mit den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S initiierte Wiedernutzbarmachung einer ehemals bebauten Fläche im beplanten Innenbereich ist umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht geplant und steht im Einklang mit den Festlegungen des RROP.

## **5. Bestandssituation**

Die Bestandssituation im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S ist planungsrechtlich auf der Grundlage der Festsetzungen des Rechtsplanes zu beurteilen (s. dazu auch Kapitel. III. 1.2 Umweltbelange). Demnach handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet und öffentliche Verkehrsflächen (Erschließungsstich und Grabenflächen). Im Westen ist ein Einzelbaum (Blut-Buche) wegen seiner ortsbildprägenden Eigenschaften gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB, im Osten und Südosten sind geschützte Wallhecken gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Die aktuelle Bestandssituation im Plangebiet wurde durch eine Ortsbegehung im September 2021 aufgenommen und wird nachfolgend erläutert.

Der Ortsteil Stapelmoorerheide der Ortschaft Stapelmoor ist ein Reihendorf, dass sich entlang der Straßen K 31 und K 32 entwickelt hat. Stapelmoorerheide verfügt über einen Kindergarten und eine Kinderkrippe. Es besteht infrastrukturell ein enger Bezug zwischen dem Ortsteil Stapelmoorerheide und der ca. 1,5 km entfernten Ortschaft Stapelmoor. Stapelmoor verfügt über eine Grundschule, eine Kirche und Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Bäcker, Pizzeria).

In der direkten Umgebung des Plangebietes ist nur Wohnbebauung vorhanden. Die ehemals überwiegend landwirtschaftliche Prägung des Ortsteils lässt sich noch an den erhalten gebliebenen Hofgebäuden entlang der Dorfstraße ablesen.

Innerhalb des Plangebietes, auf dem Flurstück 166/8, stand ehemals ein Wohnhaus. Das Gebäude ist abgerissen worden. Die brachgefallenen Freiflächen werden regelmäßig gemäht (lückiger Artenreicher Scherrasen).

Entlang der Plangebietsgrenze im Osten und tlw. im Süden sind gemäß § 29 BNatSchG i.V. mit § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken (Baum-/Strauchwallhecken mit Altbaumbestand) vorhanden; in Höhe des östlich angrenzenden Flurstücks 163/8 wurden nach 2009 auf ganzer Länge die Wallheckenbäume (nach Einmessung von 2008 acht Stiel-Eichen) gefällt; die Wallhecke ist in diesem Abschnitt folglich derzeit gehölzfrei. In Höhe des Plangebietes sind grenznah innerhalb des Flurstücks 180/26 Eichen und Erlen aufgewachsen. Diese weisen Stammdurchmesser zwischen 0,4 und 0,6 m auf.

Die das Plangebiet tangierenden, linearen Gehölzbestände und die innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung vorhandenen Einzelbäume prägen in ihrer Gesamtheit das hier beplante Freiflächenareal. Während die vorhandenen linearen Gehölzbestände aus Stiel-Eichen und Schwarz-Erlen im Bereich der Wallhecken und entlang der Dorfstraße landschaftstypische, naturnahe Elemente des dörflichen Grüns darstellen, ist die züchterisch bearbeitete Blut-Buche (Sämling) hinsichtlich ihres Standortes (westliches Plangebiet, unmittelbar an der K 32), der Größe (Höhe ca. 20 m; Stammdurchmesser gemessen in 1 m Höhe über Gelände ca. 0,7 m) und des artgerechten Wuchses des Solitärbaumes, als besonders ortsbildprägend einzustufen.

Erschlossen wird das Plangebiet über die K 32 („Dorfstraße“). Im Westen des Plangebietes der 4. Änderung befindet sich ein Straßentwässerungsgraben. Daran schließt sich nach Westen ein öffentlicher Radweg an. Am südwestlichen Eckpunkt des Plangebietes ist ein Buswartehäuschen mit vorgelagerter Bushaltestelle vorhanden. Auch auf der westlichen Straßenseite der K 32 ist in Höhe des Plangebietes eine Bushaltestelle mit Bushaltestelle vorhanden, so dass eine fußläufige Anbindung an den ÖPNV gegeben ist.

## **II. Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung dienen grundsätzlich dazu, die in Kapitel I.1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung zu verwirklichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Die Zielsetzungen der einzelnen Festsetzungen werden im Folgenden dargelegt.

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Zur planungsrechtlichen Absicherung der in Kapitel 1 genannten Ziele und Zwecke der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S werden die Flächen, auf denen Wohnnutzung entwickelt werden soll, wie im Rechtsplan, gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Städtebauliches Ziel im Plangebiet ist eine hinsichtlich Dichte und Kubatur an die bebaute und unbebaute Umgebung angepasste Bebauung. Im nördlichen Plangebiet wird eine rückwärtige Bebauung für städtebaulich verträglich gehalten; nach Süden zum Ortsrand wird die zulässige Bebauung auf die straßennahen Grundstücksteile beschränkt; diese Planung trägt auch wesentlich zum Schutz der im Bereich der Plangebietsgrenzen vorhandenen Wallhecken bei.

Das für die 4. Änderung entwickelte städtebauliche Konzept ist so aufgebaut, dass unterschiedlichen Wohnbedürfnissen (wie z. B. Festsetzung zur maximalen Anzahl der Wohnungen (Wo) bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße unter Beachtung der umgebenden städtebaulichen Struktur und dem naturschutzrechtlich vorgegeben Schutzanspruch der angrenzend vorhandenen, gemäß § 29 BNatSchG i.V. mit § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Wallhecken) entsprochen werden kann. Gemäß den Zielvorstellungen, soll die Bebauung des Plangebietes vorwiegend dem Wohnen dienen. Zum Schutz der geplanten und der umgebenden Wohnnutzung werden in dem allgemeinen Wohngebiet die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Um die städtebauliche Konzeption bauleitplanerisch zu fassen, wird im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird, wie im Rechtsplan, auf 0,3 festgesetzt. Damit können 30% der Baugrundstücksfläche für eine Überbauung mit baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden. Überschreitungen der festgesetzten GRZ gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO sind zulässig.

### Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist in Anlehnung an die in Stapelmoorerheide vorhandene Bebauung nur ein Vollgeschoss zulässig. Diese Festsetzung trägt zum „Sich Einfügen“ der geplanten Bebauung in die umgebende Siedlungsstruktur und damit zur Minimierung von ortsgestalterischen und landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen bei.

### Höhe baulicher Anlagen

Aktuell besteht die Befürchtung, dass die im Plangebiet und dessen baulicher Umgebung typische Höhenentwicklung im Rahmen von Neubauprojekten, so wie dies in anderen Bereichen der Stadt Weener (Ems) bereits geschehen ist, überschritten wird. Um eine ortsgerechte Höhenentwicklung der Gebäude gewährleisten zu können, gilt auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) sowie 18 (1) BauNVO eine Firsthöhe von maximal 9,0 m als Obergrenze. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine usw.) sind zulässig.

Ergänzend wird, zur Wahrung einer ortstypischen Dachlandschaft, die maximal zulässige Traufhöhe gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) sowie 18 (1) BauNVO auf 4,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.

### Zahl der Wohnungen / Mindestgröße der Grundstücke

Zur Wahrung des kleinteiligen Gebietscharakters wird die Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB beschränkt. Zur Erreichung des Ziels einer ortstypischen städtebaulichen Dichte, wird die Anzahl der Wohnungen im Verhältnis zur Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzungen wirken einerseits nachbar- und bestandsschützend, andererseits werden so klare Vorgaben für zukünftige Nachverdichtungen festgelegt. Um eine ausreichende Bestimmtheit der Festsetzung zur maximalen Anzahl der Wohnungen ( $W_o$ ) bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße zu gewährleisten, gilt, dass je festgesetzter Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke nur jeweils die festgesetzte Höchstanzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude zulässig ist. Erst bei mindestens doppelter oder darüber hinaus gehender mehrfacher Mindestgröße der Baugrundstücke ist dementsprechend eine doppelte oder darüber hinaus mehrfache Anzahl der genannten Wohnungen zulässig ist. Zwischenlösungen sind unzulässig.

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel im nördlichen Plangebiet eine rückwärtige Bebauung zuzulassen, wird dort eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> festgesetzt ( $WA_1$ ); im Ergebnis sind auf der rd. 2.265 m<sup>2</sup> großen Fläche maximal 4 Wohneinheiten zulässig; nach Süden, wo nur eine Bautiefe entlang der K 32 bebaut werden soll, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt ( $WA_2$ ); im Ergebnis sind auf der rd. 3.480 m<sup>2</sup> großen Fläche maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Für alle Grundstücke gilt eine zulässige Obergrenze von 2 Wohnungen bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße.



### Aufschüttungen auf den privaten Grundstücken

Die Stadt Weener (Ems) möchte Bodenaufschüttungen auf den privaten Grundstücksflächen im Vorfeld der Realisierung von Baumaßnahmen wirksam entgegenreten. Um Bodenauftrag im Plangebiet zu minimieren wird festgesetzt, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss maximal 30 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte) hinausgehen darf. Diese Festsetzung dient dem Bodenschutz und minimiert durch Bodenaufträge verursachte Probleme bei der Oberflächenentwässerung.

### **3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend durch Baugrenzen bestimmt. Zur K 32 wird die im Rechtsplan vorgegebene Bauflucht (Abstand der Baugrenze 15 m zum Fahrbahnrand der K 32) in die 4. Änderung übernommen. Entsprechend der städtebaulichen Absicht, nur im nördlichen Plangebiet eine dichtere Bebauung zuzulassen, reichen dort die überbaubaren Flächen bis an den Wallheckenschutzstreifen. Für die südlichen Plangebietsflächen, wo nur eine Bautiefe entlang der K 32 bebaut werden soll, wird die Bautiefe beschränkt und rückwärtig Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen. Hierzu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Stellplätze, Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme der schraffiert dargestellten Flächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße (K 32) und der westlichen Baugrenze innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig; als befestigte Flächen sind hier nur Zufahrten, Zuwegungen zum Haus und Zierkies- und Ziersplittflächen bis zu einer Größe von insgesamt 5 m<sup>2</sup> zulässig.

Zu den entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze vorhandenen Wallhecken ist, gemessen vom Wallheckenfuß, ein Wallheckenschutzstreifen von mindestens 6 m festgesetzt. So kann gewährleistet werden, dass innerhalb des Schutzstreifens bzw. innerhalb des Kronentraufbereichs der Wallheckengehölze keine baulichen Anlagen errichtet werden (vgl. Kapitel II. 5.).

Für das im Plangebiet festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) gilt die offene Bauweise. In Ergänzung der Festsetzungen der eingeschossigen Bauweise, der Höhe baulicher Anlagen sowie der Anzahl der Wohnungen bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße im Plangebiet (vgl. Kap. II. 2. Maß der baulichen Nutzung) dient die Festsetzung der offenen Bauweise ebenfalls dem „Sich Einfügen“ der geplanten Wohnbebauung in das Ortsbild.

#### **4. Öffentliche Verkehrsflächen**

Die innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung geplanten Wohnbaugrundstücke werden direkt über zwei Zufahrten von der K 32 aus erschlossen.

Bereits in der rechtsverbindlichen 3. Änderung wurde die an der westlichen Plangebietsgrenze stockende ortsbildprägende Blut-Buche durch Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Auch im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S erfolgt diese Baumschutzfestsetzung, so dass die zukünftigen Grundstückerschließungen und -nutzungen außerhalb des Kronentraufbereichs des Baumes erfolgen müssen. Zum Schutz dieser Blut-Buche und weiterer innerhalb der Straßenparzelle unmittelbar westlich des Plangebietes aufgewachsener Bäume (Stiel-Eichen und Erlen), aber auch zur Vermeidung von Verrohrungen der vorhandenen offenen Straßenseitengräben östlich der Fahrbahn der K 32 zur Erschließung des Plangebietes, werden gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB zwei Einfahrtsbereiche in Breiten von jeweils 3,5 m festgesetzt. Da in Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt des Landkreises Leer nicht rückwärts auf die K 32 gefahren werden darf, müssen Wendemöglichkeiten auf den Grundstücken geschaffen werden.

Der innerhalb des Plangebietes festgesetzte Teil des Flurstückes 180/26 wird als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die schmale, parallel zur K 32 verlaufende Teilfläche bildete ehemals ein eigenes Flurstück (166/4) und befindet sich im Eigentum des Landkreises Leer. Hier befindet sich ein Straßenseitengraben der K 32 (Gewässer III. Ordnung). Die Räumung des Gewässers kann über den westlich angrenzenden Grünstreifen bzw. Fuß- und Radweg jederzeit gewährleistet werden. Die größtenteils auf dem Flurstück 180/26 stehende Blut-Buche ist im Sinne der Verkehrssicherungspflicht zur Sichtfreihaltung im Einmündungsbereich der südlichen Grundstückszufahrt/K 32 fachgerecht (gemäß ZTV 2017) aufzuasten (Lichtraumprofil).

Der ruhende Verkehr ist gemäß § 47 NBauO auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Aufgrund der in Höhe des Plangebietes an der K 32 vorhandenen Bushaltestellen, ist eine kurze fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV gewährleistet.

#### **5. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses**

Vor dem Hintergrund der notwendigen schadlosen Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers, wurde vom Ingenieurbüro Kremer Klärgesellschaft aus Hesel ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses sieht u. a. vor, das von den privaten Flächen im Plangebiet ablaufende Oberflächenwasser direkt in ein innerhalb des Plangebietes zu erstellendes Regenrückhaltebecken (RRB) einzuleiten. Das rd. 310 m<sup>2</sup> große RRB wird wegen der geplanten gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers nach Osten in den dort vorhandenen Graben (Gewässer III. Ordnung) im südöstlichen Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „RRB“ festgesetzt. Die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem RRB erfolgt in Höhe eines baumfreien Wallheckenabschnitts, so dass bei der Anlage der Ableitung Beeinträchtigungen von Wallheckengehölzen auszuschließen sind. Die für die Räumung und Unterhaltung des RRB erforderlichen Flächen sind innerhalb der gemäß § 9 (1)

Nr. 16 BauGB festgesetzten Fläche unterzubringen. Die Erreichbarkeit des RRB ist für den Fall einer Grundräumung über die im Plangebiet festgesetzten Allgemeinen Wohngebietsflächen (WA) sicherzustellen.

## **6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die innerhalb des Plangebietes der 4. Änderung liegenden Wallhecken werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Bepflanzung und Pflege der Wallhecken hat gemäß Wallheckenmerkblatt des Landkreises Leer zu erfolgen. Bei Abgang von Wallheckengehölzen sind diese spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) gemäß Pflanzliste des Wallheckenmerkblattes des Landkreises Leer ortsnah und auf der betroffenen Wallhecke zu ersetzen.

Zum Schutz und langfristigen Erhalt der gemäß § 29 BNatSchG i.V. mit § 22 (3) NAGB-NatSchG geschützten Wallhecken vor aus der geplanten Bebauung resultierenden Übernutzungen, wird innerhalb des Plangebietes jeweils ein mindestens 6 m breiter Streifen entlang der vorhandenen Wallhecken als Wallheckenschutzstreifen festgesetzt. Die Breite des Schutzstreifens orientiert sich an der Kronentraufe der auf den Wallhecken stockenden Bäume.

Innerhalb der Wallheckenschutzstreifen mit der Kennzeichnung „WS“ sind Ansaaten mit Landschaftsrasen entsprechend Regelsaatgutmischung (RSM) 7.1.2 zulässig. Es ist ausschließlich regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut aus gesicherter Herkunft, hier aus dem Ursprungsgebiet 1 - "Nordwestdeutsches Tiefland", zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes gemäß VWW-Standard „VWW-Regiosaat“ oder gleichwertiger Art zu verwenden. Die Wallheckenschutzstreifen sind durch den Eigentümer durch regelmäßige Mahd in der Zeit von Mai bis Oktober (3 bis 4 Mahdgänge pro Vegetationsperiode) zu pflegen. Das Entwicklungsziel im Bereich der Wallheckenschutzstreifen ist Artenreicher Scherrasen (GRR). Zur Erreichung des Entwicklungsziels innerhalb der Wallheckenschutzstreifen werden folgende Bewirtschaftungsauflagen festgelegt:

- Abtransport des Mähgutes
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- kein Umbruch oder Nivellierung der Flächen
- keine Düngung der Flächen.

Ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung der im Plangebiet vorhandenen Wallhecken mit der Kennzeichnung „W“, wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB textlich festgesetzt, dass auf den Wallhecken und innerhalb der Wallheckenschutzstreifen mit der Kennzeichnung „WS“, Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Anpflanzungen und bauliche Anlagen (wie z. B. Blockhütten, Kompostanlagen, Pflasterflächen) jeglicher Art unzulässig sind. Die festgesetzten Wallhecken und Wallheckenschutzstreifen dürfen nicht gärtnerisch genutzt werden (z. B. ist eine Bepflanzung mit nicht einheimischen Gehölzen, Stauden oder einjährigen Pflanzen unzulässig; nicht zulässig sind auch ein regelmäßiges Jäten des Unkrautes sowie Abdeckungen mit Folie oder Rindenmulch). Die fachgerechte Pflege der Wallhecken ist zulässig.

Die Ausführungen des § 22 (3) NAGBNatSchG (Wallhecken als geschützter Landschaftsbestandteil) werden als Hinweis Bestandteil der Planzeichnung.

#### Ergänzende Regelung zur Vermeidung gehölzschädigender Maßnahmen

Die Gehölzbestände langfristig sichernde Pflege- und Schnittmaßnahmen gemäß den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV-Baumpflege 2017) sind zulässig. Im Zuge von Bautätigkeiten sind Maßnahmen zum Schutz betroffener Bäume zu beachten (§ 11 (2) NBauO). Es gilt die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“. Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013, zu berücksichtigen.

#### Ergänzende Regelung zur Verwendung von gebietseigenem Pflanzmaterial

Zum Schutz der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ist bei Ausgleichspflanzungen von Gehölzen innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB oder Ersatzpflanzungen nach Abgang eines gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB geschützten Wallheckengehölzes, ausschließlich gebietseigenes Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 1: "Norddeutsches Tiefland", entsprechend dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011" des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) und zertifiziert nach dem Standard der ZgG (Zertifizierte gebietseigene Gehölze) oder gleichwertiger Art zu verwenden.

#### Ergänzende Regelung der Zeiten für die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung

Maßnahmen zur Baufeldräumung/Baufeldfreimachung sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Sie sind in diesem Zeitraum nur zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Leer zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise, der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

#### Ergänzende Regelung der Zeiten für Baumfäll- und Rodungsarbeiten

Maßnahmen zur Beseitigung von Gehölzen (Baumfäll- und Rodungsarbeiten) sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Sollten Gehölzpflege- bzw. Gehölzrodungsarbeiten in diesem Zeitraum durchgeführt werden, die im Einklang mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen, so sind in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange durch einen Fachkundigen zu überprüfen, um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (Zugriffsverbot gemäß § 44 (1) BNatSchG) zu vermeiden. Dies gilt auch für den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, da z. B. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere) betroffen sein können. Dauerhafte Lebensstätten sind auch dann geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind. Sollten Hinweise auf ein artschutzrechtliches Hindernis bestehen, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und es ist unverzüglich der Landkreis Leer, Untere Naturschutzbehörde, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel. 0491/926-1444 zu benachrichtigen.

## **7. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung, im Grenzbereich der Flurstücke 180/26 und 166/8 stockende ortsbildprägende Blut-Buche, soll langfristig erhalten werden. Um dies sicherzustellen, wird die Blut-Buche im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Im Kronentraufbereich sind jegliche, die Blut-Buche schädigende Maßnahmen, wie z. B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Errichtung von Einfriedungen, Flächenbefestigungen oder Anpflanzungen untersagt. Davon ausgenommen sind fachgerecht durchgeführte Schnittmaßnahmen z. B. zur Herstellung und Aufrechterhaltung ausreichender Sichtverhältnisse oder den Baum langfristig sichernde Pflege- und Auslichtungsmaßnahmen gemäß den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV-Baumpflege 2017) (vgl. dazu Hinweis Nr. 5 in der Planzeichnung).

### **III. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

#### **1. Öffentliche Belange**

##### **1.1. Verkehrliche und technische Erschließung**

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 (6) 8 e BauGB) sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 (6) 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung:

- eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit der Grundstücke für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

##### Verkehrerschließung

Das Verkehrerschließungskonzept wurde bereits in Kapitel II. 4 erläutert.

##### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an das im Bereich der K 32 vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

##### Wasserversorgung:

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Weener (Ems) angeschlossen. Träger der Wasserversorgung ist der Wasserversorgungsverband Rheiderland, Weener.

##### Löschwasserversorgung:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet sind Entnahmemöglichkeiten in Form von Unterflurhydranten aus dem Trinkwasserrohrnetz zu schaffen. Als Löschwasserversorgung müssen 48 m<sup>3</sup> für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die brandschutzrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude von besonderer Art und Nutzung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

##### Gas- und Stromversorgung:

Die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Weener-Ems (EWE).

#### Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch regelmäßige Abfuhr mit Müllfahrzeugen. Träger der Abfallbeseitigung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer. Abfälle, die der Landkreis Leer nach Art und Menge gemäß Satzung von der Abfallbeseitigung ausgeschlossen hat, sind vom Abfallbesitzer selbst geordnet zu beseitigen, d.h. hausmüllähnlicher Gewerbemüll kann beim Entsorgungszentrum Breiner Moor, Deponiestraße 1, 26810 Westoverledingen abgelagert werden. Sonderabfälle sind einer zugelassenen Beseitigungs- und Behandlungsanlage zuzuführen.

#### Abwasserbeseitigung:

Das Plangebiet wird an das in der „Dorfstraße“ (K 32) vorhandene Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen. Das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz und die kommunale Abwasserreinigungsanlage sind für die durch die geplante Wohnbauentwicklung zu erwartenden Mehrbelastungen ausreichend dimensioniert. Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist die Stadt Weener (Ems).

#### Oberflächenentwässerung:

Da die anstehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung des innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Allgemeinen Wohngebietsflächen anfallenden Oberflächenwassers nicht zulassen, sieht das von der Kremer Klärgesellschaft, Hesel, erarbeitete Entwässerungskonzept vor, das anfallende Niederschlagswasser direkt in ein innerhalb des Plangebietes zu erstellendes Regenrückhaltebecken (RRB) einzuleiten. Aus der Regenwasserrückhaltung wird das anfallende Oberflächenwasser dann gedrosselt dem Graben (Gewässer III. Ordnung) östlich des Plangebietes zugeführt. Das Regenrückhaltebecken wird in erforderlicher Größe im südöstlichen Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Fläche für Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „RRB“ festgesetzt. Das Entwässerungskonzept wurde beim Amt für Wasserwirtschaft des Landkreises Leer zur Genehmigung eingereicht.

#### Telekommunikation:

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

## 1.2 Umweltbelange

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S „Stapelmoorerheide“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hinsichtlich der Umweltbelange hat das u.a. zur Folge, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG nicht anzuwenden ist, da die festgesetzten Grundflächen kleiner als 2 ha sind. Eingriffe gelten in diesem Fall im Sinne des § 1 a (3) Nr. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Darüber hinaus ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und eine Grundfläche von weniger als 2 ha festsetzen, keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen.

Entsprechend dem Ziel der Stadt Weener (Ems), eine nachhaltige Siedlungsentwicklung voranzubringen, dient die Bauleitplanung in erster Linie der Attraktivierung einer bereits geplanten Innenbereichsfläche mit dem Ziel, kurzfristig als Beitrag zur Eigenentwicklung der

Ortschaft Stapelmoorerheide im bedarfsgerechten Umfang dringend benötigte, bezahlbare Wohnbaugrundstücke planungsrechtlich abzusichern.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S sind vergleichend die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 30 S (Stand: 3. Änderung) heranzuziehen. Kompensationspflichtige Eingriffe entstehen infolge der Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S nicht. Hinsichtlich der zulässigen Versiegelung im Plangebiet kann durch die Herausnahme des im Rechtsplan festgesetzten Erschließungsstiches (Fläche: 309 m<sup>2</sup>) zugunsten der Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) rechnerisch eine Fläche von rd. 170 m<sup>2</sup> nicht mehr versiegelt werden. Durch die Anlage des geplanten RRB (Bodenaushub) entstehen zwar einerseits Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Andererseits wird durch die Festsetzung eines RRB mit angrenzenden Räumstreifen gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB auf einer Fläche von 564 m<sup>2</sup> zulasten von Allgemeinen Wohngebietsflächen die mögliche Versiegelung um rd. 254 m<sup>2</sup> (564 m<sup>2</sup> x 0,45) verringert. Die durch die Anlage des RRB zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden könnten minimiert werden, indem der Aushub im Plangebiet so weit wie möglich auf angrenzenden Plangebietsflächen verteilt wird. Diese Maßnahmen sind im Rahmen der Baugebieterschließung im Detail mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer abzustimmen.

Die Planung berücksichtigt das Gebot zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 15 (1) BNatSchG. Folgende Maßnahmen tragen zur Vermeidung- und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bei:

- Durch Attraktivierung von Flächen im beplanten Innenbereich, Vermeidung von Siedlungsentwicklungen in sensibleren Landschaftsbereichen im Außenbereich.
- Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum langfristigen Erhalt der vorhandenen Wallhecken und der vorhandenen ortsbildprägenden Blut-Buche.
- Als Beitrag zum „Sich Einfügen“ der geplanten Bebauung in das Ortsbild werden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S angepasst (u.a. Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten, Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße, Festsetzung von First- und Traufhöhen).
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Aufhebung der im Rechtsplan festgesetzten Erschließungsstraße zugunsten von Allgemeinen Wohngebietsflächen (WA) und Verkleinerung des WA zugunsten der Festsetzung eines RRB.
- Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers.

Trotz der Tatsache, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S auf der Grundlage des § 13a BauGB nicht anzuwenden ist, sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf der Grundlage der Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu prüfen.

Der Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Weener (Ems) (Stand 1992) weist für den Geltungsbereich der 4. Änderung und dessen Umgebung für die artenschutzrechtlichen Belange einen 'Raum mit geringer Bedeutung' aus. Dies entspricht der niedrigsten Bewertungskategorie. Hinsichtlich der Vorkommen von Fledermäusen in Stapelmoorerheide wird auf die



Bedeutung der Straßenbäume und Straßenlaternen entlang der Dorfstraße (K 32) verwiesen.

Vorbelastungen des Plangebietes ergeben sich aus der unmittelbaren Nähe der relativ stark befahrenen K 32 und der von allen Seiten an das Plangebiet herangerückten Wohnbebauung.

Grundsätzlich stellen Altbäume mit ihren Höhlungen, Astabbrüchen, Rindenstrukturen gerade in Verbindung mit Gewässern und anderen naturnahen Strukturen geeignete Lebensräume insbesondere für Fledermäuse und Brutvögel dar. Daraus ist auch eine potentielle Eignung des Plangebietes (Entwässerungsgräben, Altbäume entlang der K 32 und auf den Wallhecken, südöstlich angrenzende Grünlandflächen) als Fledermaus- und Brutvogelhabitat ableitbar.

Die für die Fledermäuse wichtigen Strukturen (Leitstrukturen wie Wallheckenbäume, Bäume entlang der K 32 incl. Blut-Buche, Graben, Freiflächen südöstlich des Plangebietes) bleiben vollständig erhalten, so dass der Fledermauslebensraum infolge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S, auch im Zuge einer Neubebauung nicht beeinträchtigt wird. In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan bereits Bebauung und eine Stichstraße zulässt.

Im Hinblick auf die vorhandenen Altbaumbestände, die das Plangebiet tangierenden Entwässerungsgräben und die sich im Südosten an das Plangebiet anschließenden Grünlandflächen ergibt sich für den lokalen Siedlungsbereich der Ortschaft Stapelmoorerheide auch ein Lebensraumpotential für siedlungstolerante Vogelarten. Die mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S geplante ruhige Wohnnutzung unter vollständigem Erhalt der wertgebenden Biotopstrukturen (Baumbestände entlang der K 32, Blutbuche, Wallhecken, Wallheckenschutzstreifen) ist eine wesentliche Beeinträchtigung des Lebensraumpotentials für die heimische Avifauna nicht zu erwarten.

Aus planungsrechtlicher Sicht findet mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S lediglich eine Veränderung der Erschließung und die Planung einer Regenrückhaltung statt. Für den Artenschutz wichtige Strukturen (Wallhecken, Bäume) sind durch die Änderung nicht betroffen. In der Folge sind insgesamt keine negativen artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu erwarten.

### **1.3 Bodenschutzrechtliche Belange/gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Wesentliche Auswirkungen aus bodenschutzrechtlicher Sicht hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S durch die Überplanung der im Rechtsplan festgesetzten Stichstraße zugunsten von Allgemeinen Wohngebietsflächen (WA) und der Anlage eines RRB zur schadlosen Beseitigung des im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet anfallenden Oberflächenwassers. Kompensationspflichtige Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen infolge der Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S nicht. Hinsichtlich der zulässigen Versiegelung im Plangebiet kann durch die Herausnahme des im Rechtsplan festgesetzten Erschließungsstiches (Fläche: 309 m<sup>2</sup>) zugunsten der Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) rechnerisch eine Fläche von rd. 170 m<sup>2</sup> nicht mehr versiegelt

werden. Durch die Anlage des geplanten RRB (Bodenaushub) entstehen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auf einer Fläche von rd. 310 m<sup>2</sup>; diese könnten minimiert werden, indem der Aushub im Plangebiet so weit wie möglich auf angrenzenden Plangebietsflächen verteilt wird. Diese Maßnahmen sind im Rahmen der Baugebietserschließung im Detail mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer abzustimmen.

Gemäß der durchgeführten Zeitzeugenbefragung<sup>2</sup> konnte ermittelt werden, dass die Fläche im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S bereits in den 1940 Jahren mit einem Doppelhaus bebaut war, welches im Laufe des 2. Weltkrieges abbrannte. Nach dem Krieg entstand dort ein Einzelhaus, das vor einigen Jahren abgerissen wurde. Vor dem Hintergrund der im Plangebiet vormals bestehenden langjährigen baulichen Nutzung (Wohngebäude) und der durchgeführten historischen Recherche (Zeitzeugenbefragung), ergibt sich derzeit kein konkreter Verdacht auf Altablagerungen oder die Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigende Bodeninhaltsstoffe. Im Falle bereits bestehender Bebauung sind Auffüllungen im Rahmen der früheren Bebauung und der vorherigen Nutzung aber nicht gänzlich auszuschließen. Eine zweifelsfreie Aussage zum Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann daher erst durch Beprobung des anstehenden Bodens erfolgen. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass im Plangebiet in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer ggfs. eine analytische Untersuchung des anstehenden Bodens erfolgen wird. Die Ergebnisse würden dann der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer vorgelegt, um das Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor einer Neubebauung im Plangebiet nachweisen zu können.

Vor dem Hintergrund der langjährigen baulichen und gärtnerischen Nutzung im Plangebiet (Wohnhaus/Wohnhäuser mit Hausgartennutzung), ist hier von anthropogen stark überprägten Bodenverhältnissen auszugehen.

Die Auswertung des NIBIS-Kartenservers<sup>3</sup> ergab folgende wesentlichen Ergebnisse:

- Bodengroßlandschaft: Talsandniederungen und Urstromtäler
- Bodenlandschaft: Talsandniederungen
- Bodenregion: Geest
- Bodentyp: Mittlerer Gley-Podsol (G-P3)
- Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung: gering gefährdet
- Mittlerer Grundwassertiefstand: 17 dm u. GOF
- Mittlerer Grundwasserhochstand: 7 dm u. GOF
- Sulfatsaure Böden: nein
- Suchräume für schutzwürdige Böden: nein
- Kohlenstoffreiche Böden: nein

---

<sup>2</sup> Die Zeitzeugenbefragung fand am 01.09.2021 statt. Das Protokoll wird aus Gründen des Datenschutzes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, kann aber auf ausdrückliche Anforderung beim Bauamt der Gemeinde Up-lingen unter Einhaltung der geltenden Datenschutzgrundsätze eingesehen werden

<sup>3</sup> Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS-Kartenserver: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>. Zugriff vom 29.01.2021

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h., dass jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden, schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

#### **1.4 Abfallrechtliche Belange**

Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können - unverändert in ihrem natürlichen Zustand - an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Dabei sind naturschutz-, wasser- und baurechtliche Belange (z. B. Einhaltung von Abständen zu Wallhecken, Gräben, Bauantragsverfahren usw.) zu beachten.

Die Verwertung oder Beseitigung von Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen").

#### **1.5 Immissionsschutzrechtliche Belange**

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen.

##### Verkehrslärm

In Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde des Landkreises Leer wurde Übereinkunft darüber erzielt, dass vom Straßenverkehr auf der „Dorfstraße“ (K 32) keine die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigenden Lärmemissionen zu erwarten sind.

Unter Berücksichtigung der geringen Größe des geplanten Baugebietes ist auch der durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr verursachte Verkehrslärm im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung als verträglich einzustufen.

### Geruchsimmissionen

Zum Schutz der im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S geplanten Wohnbebauung vor unzumutbaren Geruchsbelastungen ist unter bestimmten Umständen ein ausreichender Abstand zu Tierhaltungsanlagen zu gewährleisten. Die Bemessung dieses Mindestabstandes ist in erster Linie abhängig von den Kriterien Tierart, Stellplatzkapazität bzw. Tierbestand sowie Haltungs-, Fütterungs-, Lüftungs- und Entmistungstechnologie.

Nach Auskunft und Kenntnis der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 03.07.2008<sup>4</sup> waren zum Zeitpunkt der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S in der Umgebung des Plangebietes drei landwirtschaftliche Betriebe ansässig (Dorfstraße Nr. 56, 90, 96). Gemäß einer im Mai 2021 durch den Ortsvorsteher Stapelmoorerheides, Herr Simons, durchgeführten Bestandskontrolle (persönliche Gespräche mit den Eigentümern der Grundstücke Dorfstraße 56, 90 und 96) werden alle drei ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebe nicht mehr bewirtschaftet (jetzt Wohnnutzung); eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung wurde von allen Eigentümern ausgeschlossen.

Nach Ziffer 4.4.2 der Geruchsimmissions-Richtlinie Niedersachsen (GIRL) ist ein Kreis mit einem Radius von mindestens 600 m vom Rand des Anlagengeländes als Beurteilungsgebiet festzulegen. Im für diese Beurteilung relevanten Nahbereich des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden, so dass aus geruchsimmissionsrechtlicher Sicht Konflikte auszuschließen sind.

### **1.6 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der Eigenentwicklung des Ortsteiles Stapelmoorerheide**

Entsprechend der in Kapitel I.1 formulierten städtebaulichen Ziele, berücksichtigt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und fördert die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 (6) 2 BauGB). Es wird eine Fläche von rd. 0,54 ha für die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke geschaffen.

Durch die Attraktivierung von Wohnbaugrundstücken in einem attraktiven Wohnumfeld in bedarfsgerechtem Umfang wird neben der Entlastung des lokalen Grundstücks- und Wohnungsmarktes insbesondere der Erhalt und die Eigenentwicklung des Ortsteiles Stapelmoorerheide gefördert (§ 1 (6) 4 BauGB). Die zielsetzende Nutzung im Plangebiet (Wohnnutzung) wirkt nachbarschützend auf die angrenzenden Wohngebiete. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet sind zukünftig nicht zu erwarten.

---

<sup>4</sup> Herr Hebbelmann, Auskunft per Email übersandt.

## **1.7 Belange der Landwirtschaft**

Stapelmoorerheide ist historisch-strukturell von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Der tief greifende Wandel der letzten Jahrzehnte in der Landwirtschaft ist auch am Erscheinungsbild der Ortschaft Stapelmoorerheide abzulesen. In diesem Zusammenhang sind die Aufgabe vieler landwirtschaftlicher Betriebe und die deutlichen Verstädterungstendenzen (Architektur, überwiegend reine Wohnnutzung) zu nennen.

Im direkten Umfeld des Plangebietes der 4. Änderung sind ausschließlich Wohnhäuser vorhanden. Südöstlich des Plangebietes grenzen Grünlandflächen an die dort verlaufende Wallhecke an. Auswirkungen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen (Beweidung, Mahd, Düngung) sind von den zukünftigen Bewohnern im Plangebiet hinzunehmen, so dass die Belange der Landwirtschaft durch die 4. Änderung nicht beeinträchtigt werden. Die Erreichbarkeit der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen wird durch die mit der Bauleitplanung initiierte Entwicklung von Wohnbaugrundstücken nicht eingeschränkt.

## **2. Private Belange**

Zu den von der Planung berührten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie sind ein bei der Abwägung in hervorgehobener Weise zu berücksichtigender Belang. Im Sinne der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art.14 Abs.1 Satz 2 GG) ist eine Planung nur gerechtfertigt, wenn sie die Belange des Eigentümers nicht unverhältnismäßig hinter sonstige Belange zurückstellt. Insgesamt werden die privaten Belange durch die mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S verfolgte Attraktivierung des Baugebietes und der Schaffung bezahlbarer Wohnbaugrundstücke gefördert.

## **3. Zusammenfassende Erklärung und Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S „Stapelmoorerheide“ fördert unter größtmöglicher Beachtung der Belange von Natur und Landschaft die Fortentwicklung des Ortsteils Stapelmoorerheide und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Nachteilige Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf die Umwelt und die Belange von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Unter Vermeidungsaspekten ist die Standortwahl herauszuheben. Durch die Inanspruchnahme von aus Sicht von Natur und Landschaft beplante Innenbereichsflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Stapelmoorerheides wird eine weitere Zersiedelung der Landschaft und die Inanspruchnahme sensibler Außenbereichsflächen vermieden. Darüber hinaus gewährleisten die Festsetzungen der 4. Änderung, dass sich die Kubatur und Dichte der zukünftigen Wohngebäude in das Ortsbild einfügt. Die privaten Belange werden gefördert, die Belange der Landwirtschaft werden nicht beeinträchtigt.

#### 4. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 S „Stapelmoorerheide“ weist eine Größe von rd. 0,62 ha auf.

Allgemeines Wohngebiet (WA) davon Flächen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Wallhecken (W): 177 m <sup>2</sup> Wallheckenschutzstreifen (WS): 611 m <sup>2</sup>	5.413 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	214 m <sup>2</sup>
Flächen für die Wasserwirtschaft (RRB)	569 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>6.196 m<sup>2</sup></b>

#### Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

## Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan und die Begründung wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Buhr, Weidenweg 27 c, 26789 Leer.

Leer, den

.....  
Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

p l a n u n g s b ü r o



Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat dieser Begründung in seiner Sitzung am zugestimmt.

Weener, den

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister

.....

**Anlage 1:** Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes (Stand: 26.05.2016) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S „Stapelmoorerheide“ (ohne Maßstab)

