

Stadt Weener (Ems)

Landkreis Leer



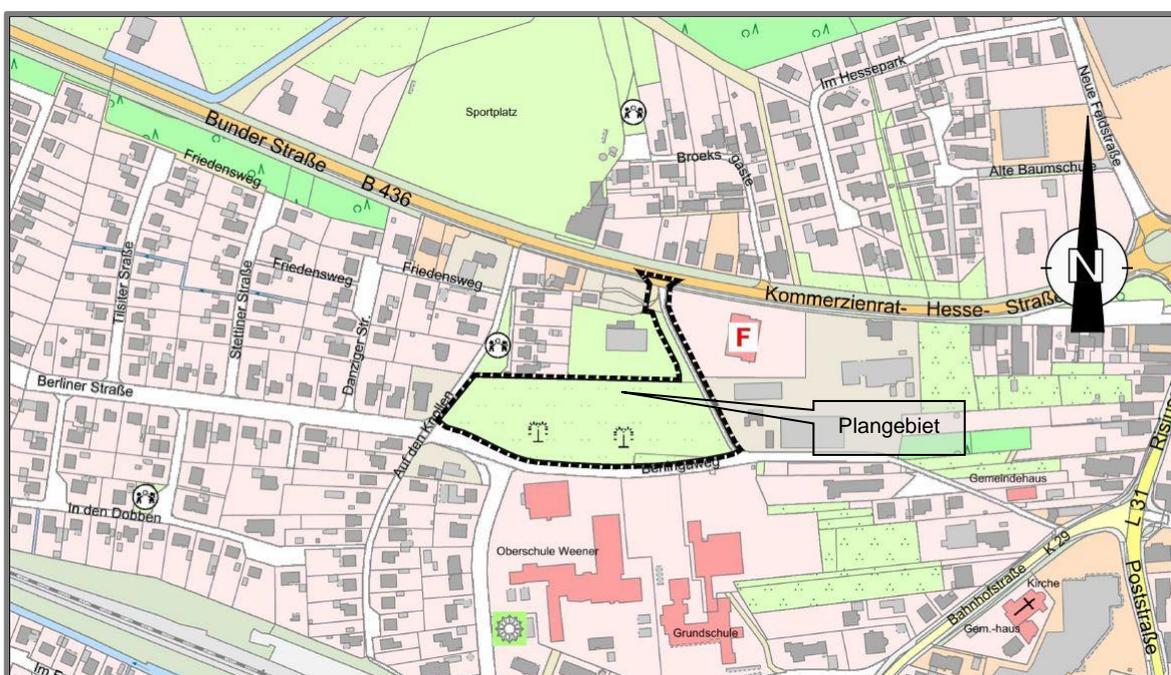
Bebauungsplan Nr. 35 W

„Beningaweg“

5. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Übersichtskarte

Stand: 06.07.2022

Planungsbüro Weinert

Rosenstraße 7 26529 Marienhäfe

Telefon 04934/340 838 -0 Telefax 04934/340 838 -7



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | Anlass und Ziel der Planung | 3 |
| 2 | Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes | 4 |
| 3 | Bestand und gegenwärtige Nutzung | 4 |
| 4 | Planungsvorgaben | 7 |
| | 4.1 Regionale Raumordnung | 7 |
| | 4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Weener (Ems)..... | 8 |
| | 4.3 Bestehende Baurechte | 9 |
| 5 | Inhalt und Auswirkungen der Planung | 10 |
| | 5.1 Art der baulichen Nutzung | 10 |
| | 5.2 Maß der baulichen Nutzung..... | 10 |
| | 5.3 Bauweise und Baugrenzen | 10 |
| | 5.4 Grünordnerische Festsetzungen..... | 10 |
| | 5.5 Verkehrserschließung..... | 12 |
| | 5.6 Örtliche Bauvorschriften..... | 12 |
| 6 | Emissionen / Immissionen | 13 |
| 7 | Belange der Wasserwirtschaft | 14 |
| 8 | Natur und Landschaft | 14 |
| 9 | Flächenbilanz | 17 |
| 10 | Versorgungs- und Entsorgungsanlagen | 18 |
| 11 | Hinweise | 18 |
| 12 | Verfahrensablauf | 20 |

Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Petra Wiese-Liebert, Aurich, vom Juli 2022
- Biotoptypenplan, Petra Wiese-Liebert, Aurich, vom 29.11.2021
- Schalltechnische Stellungnahme, IEL GmbH, Aurich, vom 28.04.2022
- Geotechnischer Bericht, Straßenbau Prüfstelle GmbH, Leer, vom 26.11 2021
- Historische Erkundung, Straßenbau Prüfstelle GmbH, Leer, vom 05.04 2022

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von sportlichen Anlagen und Einrichtungen als Arrondierung des Schulzentrums in der Stadt Weener (Ems). Der Landkreis Leer hat eine Fläche nördlich des Beningaweges erworben, um auf der Fläche eine Sporthalle zu errichten. Beabsichtigt ist der Neubau einer Dreifeldsporthalle in Kooperation mit der Stadt Weener (Ems).

Mit der 5. Änderung dieses Bebauungsplanes wird eine heute unbebaute Freifläche in zentraler Lage der Stadt Weener (Ems) für eine Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke vorbereitet. Aufgrund der Lage zum angrenzenden Schulzentrum entsteht eine bedeutsame Agglomeration von Gemeinbedarfseinrichtungen, die sich untereinander ergänzen und eine langfristige nachhaltige Verbesserung der Schul- und Sportinfrastruktur darstellt.

Die Planung entspricht der übergeordneten städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Weener (Ems), wonach eine Bündelung von Sport und Freizeitangeboten an einem zentralen Standort in Weener erfolgen soll.

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 35 W „Beningaweg“ setzt für diesen Bereich eine private Grünfläche fest. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Bebauung mit einer Dreifeldsporthalle zu schaffen, muss der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Nach der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“ ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- die Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall werden allseitig umbaute Flächen im zentralen Siedlungsbereich in Anspruch genommen und einer neuen Nutzung zugeführt.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Weener (Ems), südlich der Kommerzienrat-Hesse-Straße (Bundesstraße B 436), östlich der Straße „Auf den Knollen“ sowie westlich und nördlich des Beningawegs. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1,3 ha.

Die Lage des Plangebiets ist dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

3 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage der Stadt Weener (Ems). Zum gegenwärtigen Zeitpunkt handelt es sich bei dem Plangebiet um eine unbebaute landwirtschaftliche Mähwiese. Geschichtlich handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Teil einer ehem. Kornbrennerei dessen zwei Wasserbrunnen mittig des Plangebietes noch bestehen.

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich teilweise eine großvolumige Bebauung. Diese besteht u.a. im Süden aus Schul- und Sportgebäuden sowie Nordosten aus einem Feuerwehrgebäude. Im westlichen Bereich ist der Änderungsbereich von Wohngebäuden in einer aufgelockerten Bauweise umfasst.

Das Plangebiet wird im südlichen Bereich, entlang des Beningawegs, durch eine ortsbildprägende Kastanienreihe eingesäumt.



Luftbild des Plangebiets

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen und/oder Altstandorte bekannt.

Das Plangebiet wird über eine gesonderte Verkehrsfläche an die nördlich gelegene Bundesstraße B 436 angebunden und ist fuß- und radläufig über den Beningaweg erschlossen.

Altlastenverdacht

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Geotechnischer Untersuchungsbericht beauftragt (siehe Anlage) um die Bodenbeschaffenheit für eine Realisierung des geplanten Vorhabens zu prüfen.

Entsprechend den Ergebnissen der anliegenden Historischen Erkundung konnten im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen vorgefunden werden. Diese Flächen wurden ausschließlich als Weide- /Grünfläche genutzt. Mit Ausnahme der "Kornscheune", die zur Lagerung von Gerätschaften bis in die 1950er Jahre hinein genutzt wurde, befand sich innerhalb des Plangebietes kein Gebäude. Eine gewerbliche Nutzung der Fläche ist nicht bekannt. Es liegen keine Hinweise vor, die auf das Vorliegen einer Altlastenverdachtsfläche hinweisen.

Die im Plangebiet vorhandenen Förderbrunnen wurden von der Firma Ferdinand Bohlmann GmbH, Oldenburg gebaut. Genaue Angaben über den Bau der Brunnen sind nicht bekannt. Die Brunnen sind vor Baubeginn fachgerecht auszubauen und zu entsorgen. Beim Rückbau

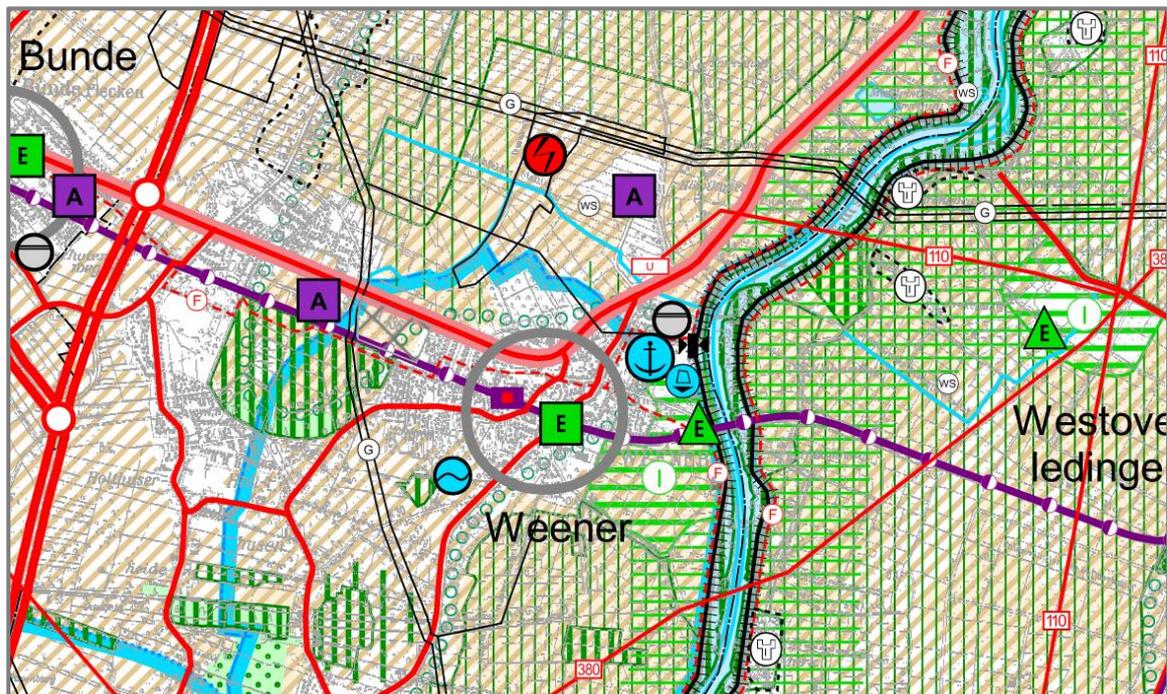
von Brunnen ist das Arbeitsblatt DVGW W 135 von 2018 (Sanierung und Rückbau von Brunnen, Grundwassermessstellen und Bohrungen) zu beachten. Der Rückbau sollte durch eine nach DVGW 120 zertifizierte Brunnenbaufachfirma erfolgen. Der Rückbau ist mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer abzustimmen.

Die Historische Erkundung lieferte keinen Hinweis über das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Verunreinigungen, die eine Detailuntersuchung auf Altlasten erforderlich machen. Daher werden aus gutachterlicher Sicht keine Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen im Sinne von §2 (7) BBodSchG notwendig.

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 Regionale Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer aus dem Jahr 2006 weist die Stadt Weener (Ems) als Grundzentrum und Standort mit Schwerpunkt der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten aus. Die zentralörtlichen Siedlungsbereiche sind von den Gemeinden umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Die 5. Änderung des Bebauungsplans stimmt somit mit den regionalplanerischen Zielen überein.



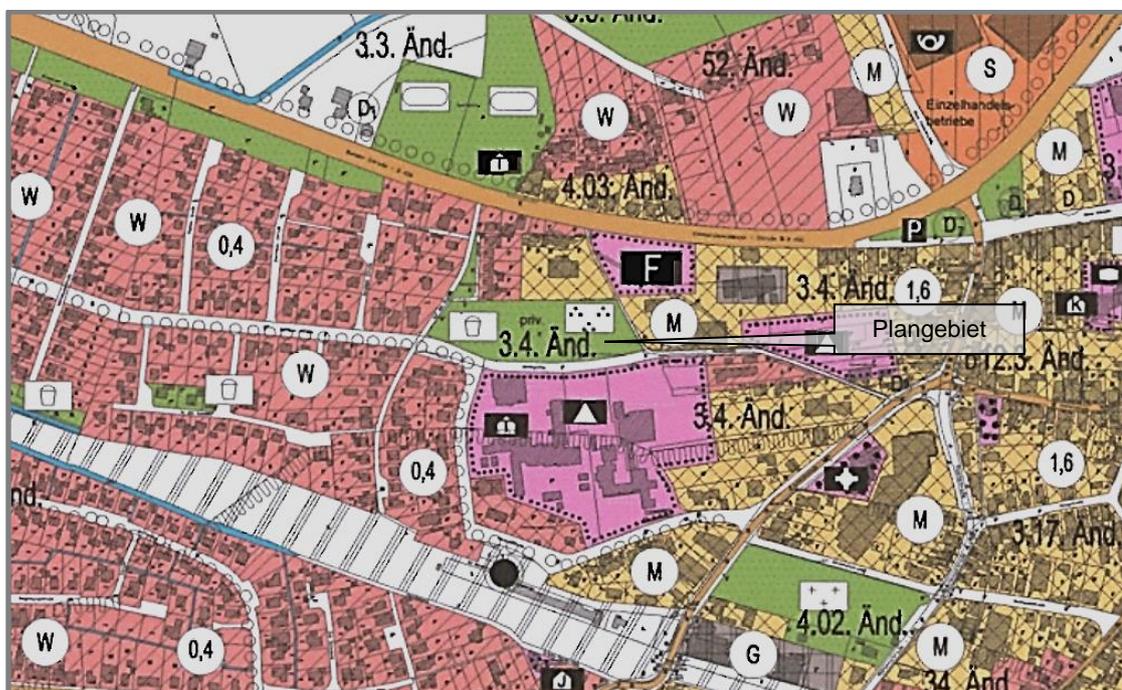
Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (Entwurf 2015) (ohne Maßstab)

Die Inhalte der vorliegenden Planung sind mit diesen raumordnerischen Vorgaben vereinbar. Mit der Planung wird die Bündelung von Angeboten der sozialen Grundversorgung an zentralen Orten berücksichtigt.

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Weener (Ems)

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Weener (Ems) wird das Plangebiet als private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Park dargestellt. Südlich angrenzend wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule/Turnhalle dargestellt. Westlich angrenzend befindet sich eine Wohnbaufläche. Die weiteren umliegenden Flächen bestehen überwiegend aus gemischten Bauflächen (M) sowie einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: Feuerwehr.



Zeichnerische Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (Auszug ohne Maßstab)

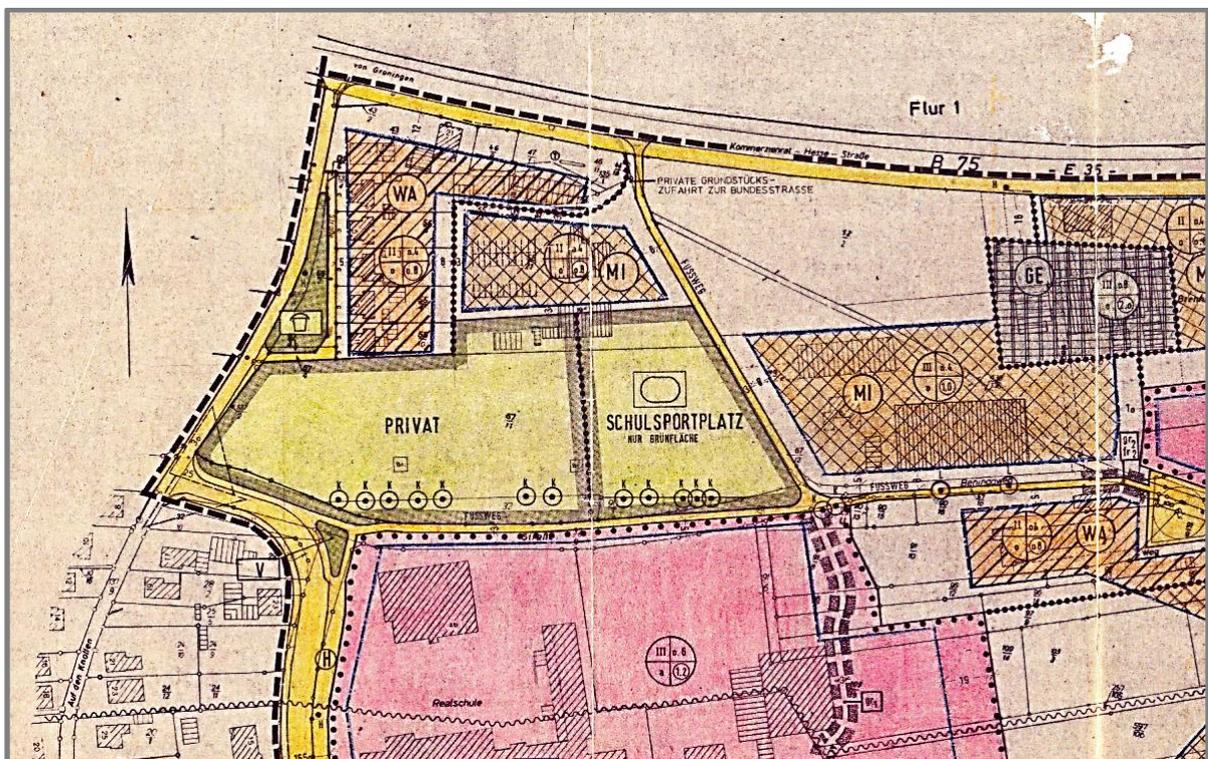
Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“ ist eine Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf und entsprechend eine Aufhebung der Grünfläche erforderlich.

Trotz der Abweichung vom rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist eine Planänderung nicht erforderlich. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ermöglicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde. Da es sich im vorliegenden Fall um die Änderung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung handelt, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Die Stadt Weener (Ems) wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplans durchführen. Im Rahmen dieser

Berichtigung erfolgt eine Darstellung des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

4.3 Bestehende Baurechte

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird für den westlichen überwiegenden Änderungsbereich eine private Grünfläche festgesetzt. Im östlichen Teilbereich wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schulsportplatz festgesetzt. Im südlichen Randbereich, entlang des Beningawegs, werden insgesamt 12 Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Der in Süden und Osten angrenzende Beningaweg wird als Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.



Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 35 W (ohne Maßstab)

Die 1. bis 4. Änderung des Bebauungsplanes umfassen anderweitige Bereiche und berühren nicht den Geltungsbereich dieser 5. Änderung.

Mit der Rechtswirksamkeit dieser 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 W „Beningaweg“ tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des Bebauungsplanes außer Kraft.

5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird für den überwiegenden Bereich des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Das bestehende südlich angrenzende Schulzentrum wird mit der Planung arrondiert.

Neben sportlichen Anlagen, sind dienende Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO) und Stellplätze (gem. § 12 BauNVO) zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der ursprünglichen Planfassung wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Die maximale Geschossigkeit wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit I Vollgeschoss festgesetzt. Zur weiteren Konkretisierung der Höhenentwicklung wird eine max. zulässige Gebäudehöhe von 17 m NHN festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird eine Gebäudehöhe von max. 15,5m über Geländeoberkante ermöglicht.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend erfolgt eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, die auch die Errichtung von größeren Sportanlagen, wie der geplanten Turnhallen, ermöglicht.

Entsprechend der geplanten Vorhaben wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die einer offenen Bauweise entspricht, jedoch ohne eine Einschränkung der Gebäudelänge. Mit dieser Festsetzung wird eine optimale Grundstücksausnutzung ermöglicht und auf Einschränkungen der späteren Gebäudegestaltung verzichtet.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Vermeidung und zur Verringerung von Eingriffen in den Naturhaushalt sowie zur Eingrünung bzw. Abschirmung und Durchgrünung des Plangebietes erfolgt in den Randbereichen des Plangebietes die Festsetzung zur Erhaltung und Anpflanzung von

Gehölzen. Es wurden die Baumstandorte einer ortsbildprägenden Baumreihe im südlichen Randbereich einschl. eines Kronentraufbereiches eingemessen. Bereits in der ursprünglichen Planfassung wurden die insgesamt 12 Rosskastanien als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt, von denen jedoch in der Örtlichkeit 11 Exemplare vorhanden sind. Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurde der Baumbestand teilweise berücksichtigt. Zum Schutz der Wurzelbereiche wurde bei der Festsetzung der Baugrenzen zusätzlich zum Kronentraufbereich ein Abstand von 1,5 m berücksichtigt. Aufgrund der beabsichtigten Realisierung einer dreiteiligen Sporthalle und der damit veranschlagten Gebäudeabmessung, ist der vollständige Erhalt der Kastanien nicht möglich. Die erforderliche Größe der überbaubaren Grundstücksfläche erfordert den Verlust von insgesamt drei Kastanien.

Als Kompensation für die drei zu fällenden Kastanien wird die Baumreihe in Richtung Westen durch drei neu zu pflanzende, standortgerechte Einzelbäume ergänzt. Anstelle der für die bakterielle Rosskastanienkrankheit (Infektion durch *Pseudomonas syringae* pv. *aesculi*) anfälligen Rosskastanien sollen Winterlinden, Berg-Ahorn oder Stieleichen gepflanzt werden, Qualität: 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, Drahtballierung. Die Einzelbäume sind im Mindestabstand von 8 m zueinander zu pflanzen.

Zum Erhalt des Gehölzbestandes wird die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Als Maßnahme zum Schutz von Umwelt und Naturhaushalt sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 25 cm, gemessen 1 m über Geländeoberfläche, auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches durch Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen (3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 16 - 18 cm Stammumfang) zu ersetzen.

Zur Verringerung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt in den Randbereichen eine Festsetzung von Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zur gruppenweisen Anpflanzung (Dreiergruppen) von Sträuchern. Es ist zur dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege eine intensive Wässerung in Trockenperioden, ein Wildverbiss-Schutz (Kunststoffspiralen oder Pheromone) sowie eine Abdeckung am Wurzelstock gegen Graswuchs (Mulchen oder Pappscheibe) durchzuführen.

Es sind folgende Sträucher, 2-3 jährige Jungpflanzen, 100-150 cm hoch (vor Rückschnitt), zu verwenden:

Hasel – *Coryllus avellana*

Schwarzer Holunder – *Sambucus nigra*

Gewöhnlicher Schneeball – *Viburnum opulus*

Hundsrose – *Rosa canina*

Schlehe – *Prunus spinosa*

Vogelbeere – *Sorbus aucuparia*

Eingriffeliger Weißdorn – *Crataegus monogyna*

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist die Baufeldfreimachung / Baufeldräumung in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines jeweiligen Jahres unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesem Zeitraum jeweils nur zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

5.5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der Kommerzienrat-Hesse-Straße (Bundesstraße B 436) über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) in einer Breite von 7 m sowie einer parallelverlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3 m.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird innerhalb des Plangebietes eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die neu herzustellende Anbindung an die Bundesstraße B 436 (Kommerzienrat – Hesse-Straße).

Um in diesem Bereich die verkehrlichen Belange der Bundesstraße (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) zu gewährleisten, wird entlang der Bundesstraße ein Verbot von Zu- und Abfahrten festgesetzt.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Fledermaus- und Insektenschutz

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts). Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung sowie in den Verkehrsflächen eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. LED- und Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Abstrahlungen in die freie Landschaft sind durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden. Grundsätzlich ist mit Licht möglichst sparsam umzugehen und dies in geringstmöglicher Helligkeit zu verwenden. Es sollten Leuchtkörper mit geringen UV- und Blaulichtanteilen verwendet werden, warmweißes LED-Licht < 3.000 Kelvin hat sich als günstig erwiesen. Die

Installationshöhe sollte möglichst niedrig erfolgen und ausschließlich von oben nach unten gerichtet sein, um eine Streuung in den Himmel zu vermeiden. Es sollten geschlossene Lampen verwendet werden, ggf. mit feinen Bohrungen anstelle von Kühlschlitzen, die es Insekten ermöglichen, das Gehäuse wieder zu verlassen. Die Betriebsdauer sollte auf die notwendige Zeit begrenzt werden.

6 EMISSIONEN / IMMISSIONEN

Zur Beurteilung der von dem Plangebiet ausgehenden Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Beurteilung bei der IEL GmbH beauftragt. Es soll sichergestellt werden, dass die durch die Nutzung des Plangebietes entstehenden Schallimmissionen, die in der Nachbarschaft zulässigen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ nicht überschreiten. Die schalltechnische Stellungnahme hat den auf den umliegenden Wohnbebauungen einwirkenden Parkplatzlärm durch die geplanten PKW-Stellplätze berechnet und mit den zulässigen Vorgaben gemäß DIN 18005-1 bzw. der 18 BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu verglichen.

Die schalltechnische Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass alle für den Tageszeitraum berechneten Beurteilungs- und Spitzenpegel die jeweiligen Immissionsrichtwerte um mehr als 15 dB unterschreiten. Im Nachtzeitraum betragen die Unterschreitungen 5 dB oder mehr. Gebäude, von denen eine schallabschirmende Wirkung ausgehen kann, wurden bei den Berechnungen nicht berücksichtigt. Bei den Immissionspunkten IP 01 und IP 05 bis IP 07 kann jedoch von einer abschirmenden Wirkung durch die geplante Sporthalle und bei IP 02 durch die vorgelagerte Kleintierhalle ausgegangen werden. Daher wird in der schalltechnischen Stellungnahme davon ausgegangen, dass durch die Nutzung der Parkplätze keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewirkt werden (vgl. Schalltechnisches Stellungnahme).

Nach der schalltechnischen Stellungnahme ist die vorliegende Planung bezüglich des Immissionsschutzes als genehmigungsfähig einzustufen (vgl. Schalltechnisches Stellungnahme).

7 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

Im Rahmen der Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung erfolgt eine Drosselung des anfallenden Oberflächenwassers durch die Herstellung eines Rigolensystems unterhalb einer festgesetzten Parkplatzfläche. Die verzögerte Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt in nördliche Richtung über Gräben in das Gewässer II. Ordnung (Geiske). Die hydraulische Leistungsfähigkeit und Dimensionierung der Entwässerungsanlagen wird innerhalb eines wasserrechtlichen Verfahrens nachgewiesen.

8 NATUR UND LANDSCHAFT

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Sind aufgrund einer Bauleitplanung Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz im Rahmen der Abwägung zu entscheiden (vgl. § 15 Abs. 2 BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Der räumliche Geltungsbereich ist durch umliegende bauliche Anlagen vorbelastet. Das Plangebiet ist vollständig durch die umliegenden Verkehrsflächen und Gebäude von der freien Landschaft abgeschnitten und befindet sich im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Weener (Ems).

Die mit der Planung verbundene zusätzliche Grundfläche wurde überschlägig ermittelt und beläuft sich auf weniger als der Schwellenwert von 20.000 m². Durch die 5. Änderung werden keine Vorhaben begründet, die nach anderen Gesetzen einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der NATURA 2000 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu bewerten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Fläche von insgesamt 13.097 m². Folglich ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig

waren. Die mit der vorliegenden Planung einhergehenden Bodenversiegelungen und Veränderungen unterliegen folglich nicht der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Artenschutzbestimmungen und Schutzobjekte sowie der Biotopschutz sind davon ausgeschlossen. Eingriffe in geschützte Biotope oder Flächen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind auszugleichen.

Zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden die folgenden textlichen Festsetzungen aufgenommen:

- Im südlichen Randbereich des Plangebietes werden die ortsbildprägenden Gehölzbestände (Kastanien) teilweise über eine Erhaltungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB abgesichert.
- Zum Ausgleich des Verlustes von drei Kastanien wird die Baumreihe in Richtung Westen durch drei standortgerechte Einzelbäume ergänzt.
- zum Schutz von Umwelt und Naturhaushalt sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 25 cm, gemessen 1 m über Geländeoberfläche, auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches durch Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen (Liste siehe unten; 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 16 - 18 cm Stammumfang) zu ersetzen.
- Zur Eingrünung des Plangebietes erfolgt eine Festsetzung zur Anpflanzung von Strauchgruppen.
- Zum Artenschutz ist die Baufeldfreimachung / Baufeldräumung in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesem Zeitraum jeweils nur zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Aufgrund der erheblichen Vorbelastung des Plangebietes und der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sind keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar, die mit der vorliegenden Bauleitplanung vorbereitet werden.

Boden

Im Rahmen einer Bodenuntersuchung (Anlage) wurden innerhalb des Plangebietes insgesamt drei Baggerschürfe bis zum anstehenden Sand durchgeführt, um Aussagen zum Vorhandensein von Plaggeneschböden zu gewinnen. Hierbei wurde festgestellt, dass innerhalb des gesamten Plangebietes Plaggeneschböden anzutreffen sind. Im östlichen Teilbereich sind diese Böden jedoch durch Vermischung mit Sand und Fremdmaterial erheblich überformt. Im westlichen Teilbereich des Plangebietes liegt der Plaggenesch noch in einer ungestörten Form vor.

Durch die Überbauung und Überformung geht auf der gesamten Fläche das Zeugnis der ehemaligen Bewirtschaftung verloren (Plaggenesch). Bodenversiegelung und Überformung des vorliegenden Plaggenesch führen zu erheblichen Beeinträchtigungen.

Die in Anspruch genommene Fläche hat auch keine herausragende Qualität, in dem z.B. eine Ackerwölbung oder Eschkanten ersichtlich sind. Ferner ist bei der Überplanung der vorliegenden Plaggeneschböden zu berücksichtigen, dass bereits im östlichen Teilbereich eine erhebliche Störung der Böden vorhanden ist. In der Abwägung wird daher die Bereitstellung von Flächen für Sportanlagen vor den Schutz des besonderen Bodens mit kulturgeschichtlicher Bedeutung gestellt. Insbesondere die innerörtliche Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu bebauten Flächen rechtfertigt an dieser Stelle die Inanspruchnahme des geschützten Bodentyps ohne weitergehende Ausgleichsmaßnahmen.

Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanaufstellung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (siehe Anlage) erstellt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund der fehlenden Strukturen nicht mit Fortpflanzungsstätten gefährdeter oder streng geschützter Vogelarten zu rechnen ist. Im Wesentlichen gilt dies auch für die streng geschützten Fledermausarten, da Großbäume mit potenzieller Quartiereignung nicht betroffen sind, bzw. sich diese am nordöstlichen und südöstlichen Plangebietsrand befinden und erhalten bleiben.

Lediglich drei Kastanien im südlichen Bereich werden zu Gunsten des Baufeldes überplant. Es wird eine entsprechende Kompensation – Pflanzung von drei standortgerechten heimischen Laubbäumen – innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Der Eingriffsraum ist aufgrund der vorwiegend intensiv genutzten und gepflegten Biotope und fehlenden Mangelhabitats kein Lebensraum für seltene Tagfalter- oder Heuschreckenarten. Verdrängte Vögel und Fledermäuse können in die ähnlich strukturierte Umgebung ausweichen, bzw. wichtige Habitats und Nahrungsräume bleiben voraussichtlich erhalten.

Unter Beachtung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen.

Im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölbewohnende Arten vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig sind.

9 FLÄCHENBILANZ

| Festsetzung | Fläche in m² |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ | 10.467 m ² |
| Straßenverkehrsfläche | 868 m ² |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplätze | 1.272 m ² |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg | 194 m ² |
| Gesamtfläche des Plangebietes | 13.097 m² |

10 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetzwird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens wird ein Entwässerungskonzept mit entsprechendem Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit erstellt.

Die verzögerte Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt in nördliche Richtung über Gräben in das Gewässer II. Ordnung (Geiske).

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Leer gewährleistet.

11 HINWEISE

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche 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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der

zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

Altablagerungen / Altstandorte

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Artenschutz

Es ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumhöhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

12 VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am XX.XX.2022 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“ und der Begründung haben vom XX.XX.2022 bis XX.XX.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

In der Zeit vom XX.XX.2022 - XX.XX.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Ihnen wurde der Planentwurf und die Begründung per Internet zur Verfügung gestellt und auf Anforderung zusätzlich postalisch zugesandt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.2022 diese 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 W „Beningaweg“ als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Weener (Ems) ist am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Weener (Ems), den

(Siegel)

.....

Der Bürgermeister