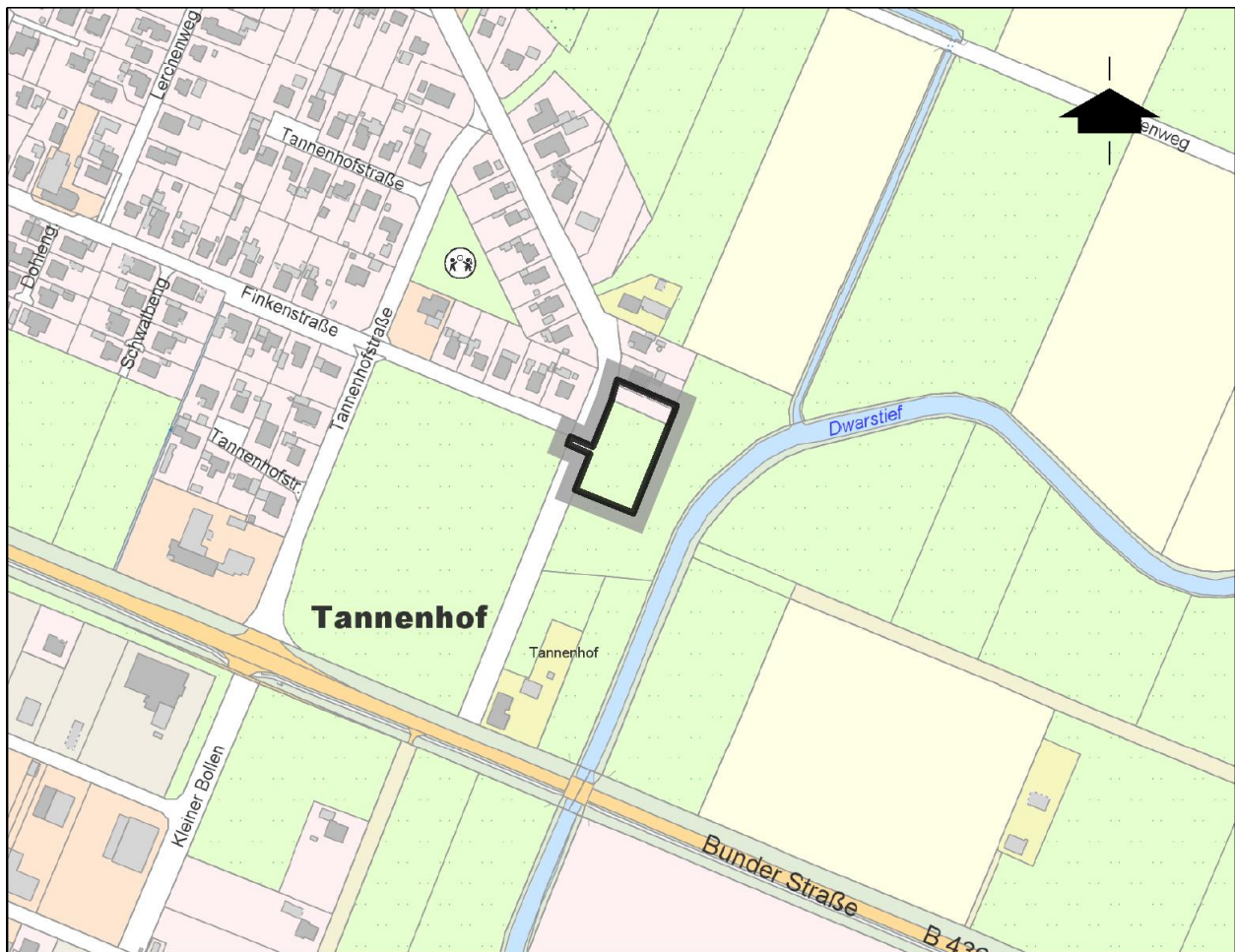


Stadt Weener (Ems)

Bebauungsplan Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“

Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB

BEGRÜNDUNG



Übersichtskarte zum Plangebiet
(Auszug aus der ALK)

Maßstab 1 : 5.000

Datum: 15.05.2019

Entwurf

planungs bü ro



stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel 0491- 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“, Stadt Weener (Ems)

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
I. Grundlagen des Bebauungsplanes	3
1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Vorgaben der Raumordnung	4
5. Bestandssituation	5
II. Inhalt des Bebauungsplanes	6
1. Art der baulichen Nutzung	6
2. Maß der baulichen Nutzung	6
3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	7
4. Öffentliche Verkehrsflächen	8
5. Hauptversorgungsleitungen	8
6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	9
7. Nachrichtliche Übernahmen	9
III. Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
1. Öffentliche Belange	10
1.1 Verkehrliche und technische Erschließung	10
1.2 Umweltbelange	11
1.3 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse	18
1.4 Belange der Landwirtschaft	18
2. Zusammenfassende Erklärung und Gewichtung des Abwägungsmaterials	19
3. Flächenbilanz	20
Verfahrensvermerke	21
Anlagen	22 ff.
Anlage 1: Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ (unmasstäblich)	
Anlage 2: IEL GmbH, Aurich (2019): Schalltechnische Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ in Weener / Verkehrslärm (Bericht-Nr. 4370-19-L1)	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“, Stadt Weener (Ems)

I. Grundlagen des Bebauungsplanes

1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Stadt Weener (Ems) beabsichtigt am östlichen Ortsrand der Ortschaft Weenermoor auf einer bereits teilerschlossenen Fläche, die derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird, Flächen für zwei bis drei Wohnbaugrundstücke zu entwickeln. Die geplante Wohnnutzung lässt sich auf den überplanten Flächen derzeit nicht realisieren, da es sich aus planungsrechtlicher Sicht, um einen so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbebauung in bedarfsgerechtem Umfang in der Stadt Weener (Ems) in der Ortschaft Weenermoor zu schaffen. Die Ausgestaltung des Festsetzungskatalogs des Bebauungsplanes gewährleistet ein „Sich Einfügen“ der geplanten Wohnbebauung in die umgebende Siedlungsstruktur.

Derzeit stehen in der Ortschaft Weenermoor nur noch neun Wohnbaugrundstücke zur Verfügung¹. Erfahrungsgemäß werden diese Grundstücke noch im Jahr 2019 vollständig veräußert sein. Im Sinne der Eigenentwicklung der Ortschaft Weenermoor und im Hinblick auf die bestehende und in den nächsten Jahren zu erwartende hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, besteht in der Ortschaft Weenermoor dringender Bedarf weitere Baugrundstücke zu entwickeln und den Bauwilligen zeitnah anbieten zu können. Entsprechend der beschriebenen, derzeitigen dringenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, ist die Bereitstellung von Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ als städtebaulich notwendige und in der Größenordnung bedarfsgerechte Entwicklungsmaßnahme innerhalb der Ortschaft Weenermoor einzustufen.

Die Einbeziehung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet in die städtebauliche Entwicklung der Stadt Weener (Ems), dient der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungs- und Infrastrukturanlagen. Durch die Inanspruchnahme von aus Sicht von Natur und Landschaft geringwertigen Flächen unmittelbar angrenzend an die im Zusammenhang bebaute Ortslage, werden eine weitere Zersiedelung der Landschaft und die Inanspruchnahme sensiblerer Außenbereichsflächen vermieden. Darüber hinaus berücksichtigt die Planung die örtlichen Wohnbedürfnisse und fördert die Eigentumsbildung der Bevölkerung.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat am den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ gefasst. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Bebauungsplan eine städtebaulich notwendige und sinnvolle Siedlungsentwicklung in einem unmittelbar an den beplanten und bebauten Innenbereich angrenzenden Außenbereichsareal initiiert, und die einbezogene Außenbereichsfläche die Zulässigkeit von Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² begründet, erfolgt das Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB.

¹ Anfang des Jahres 2019 wurde mit dem Verkauf der 29 Baugrundstücke im Baugebiet Nr. 25 „Alt-Möhlenwarf“ begonnen. Bis zum 16.05.2019 waren bereits 15 Grundstücke verkauft und fünf reserviert.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 WM umfasst eine rd. 0,3 ha große Fläche (Flurstücke 210 tlw., 211/7, 211/9 und 211/10 tlw.) in der Flur 13, Gemarkung Weenermoor östlich des Sandwegs in Höhe der Einmündung Finkenstraße. 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.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) 1 BauGB). Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes (Neubekanntmachung, Stand: 21.06.2011) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 WM „Fläche für die Landwirtschaft“ dar (vgl. Anlage 1).

Die im Bebauungsplan Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ festgesetzte Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet (WA), so dass ein „Entwickeln“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht möglich ist.

Gemäß § 13a (2) 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dies ist jedenfalls dann möglich, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist angesichts der vorhandenen umgebenden, genehmigten oder planungsrechtlich abgesicherten Wohnbebauung nicht zu befürchten. Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. 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 Wittmund ist zur Beurteilung das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) von 2006 heranzuziehen.

Die Stadt Weener ist im RROP als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ festgelegt. Das RROP stellt östlich des Sandwegs in ca. einer Bautiefe Siedlungsfläche dar. Die das Plangebiet querende Gasleitung ist als Rohrfernleitung mit der Zweckbestimmung „Gas“ dargestellt.

Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 150 WM initiierte städtebauliche Entwicklung steht im Einklang mit den Festlegungen des RROP.

5. Bestandssituation

Die Bestandssituation im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ wurde durch eine Ortsbegehung im April 2019 aufgenommen und wird nachfolgend erläutert.

Das Plangebiet wird fast vollständig von Intensivgrünland eingenommen. Ein kleiner Teil des Sandwegs südlich der Einmündung der Finkenstraße in den Sandweg wird zur Erschließung der Plangebietsfläche Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 150 WM. Innerhalb des überplanten Teilbereichs der Straßentrasse ist eine Trafostation, beidseitig kleine Entwässerungsgräben und westlich des unbefestigten Weges ein heckenartiger Gehölzstreifen aus Erle, Holunder, Weide) vorhanden. An das Plangebiet schließt sich im Norden und Westen eingeschossige Wohnbebauung mit neuzeitlicher Hausgartennutzung an.

In östlicher Verlängerung der Finkenstraße quert ein Regenwasserkanal das Plangebiet und entwässert in das östlich gelegene Dwarstief. Im Nordosten quert eine Gasleitung das Plangebiet. Erschlossen ist das Plangebiet über den Sandweg und erhält über die Finken- und die Tannenhofstraße Anschluss an den überörtlichen Verkehr (B 436).

Unmittelbar östlich des Plangebietes stocken in Höhe des Hauses Finkenstraße 55 drei größere Straßenbäume (Linden). Südlich und Östlich schließt sich Intensivgrünland an die Plangebietsflächen an.

Das Plangebiet ist über eine ca. 300 m weit entfernte Bushaltestelle an der B 436 an den ÖPNV angeschlossen.

II. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen grundsätzlich dazu, die in Kapitel I.1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes 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 I.1 genannten Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ werden die Flächen, auf denen Wohnnutzung entwickelt werden soll, gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zum Schutz der ruhigen Wohnnutzung im Plangebiet werden in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen 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 des Bebauungsplanes Nr. 150 WM das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen und die Anzahl der Wohnungen bezogen auf die Mindestgröße von Grundstücken bestimmt.

Diese Festsetzungen tragen zur Vermeidung von ortsgestalterischen und landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen bei und gewährleisten ein „Sich Einfügen“ der geplanten Bebauung in die Umgebung.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird auf streng bedarfsgerecht auf 0,3 festgesetzt. Überschreitungen sind gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO zulässig, so dass insgesamt maximal 45 % der Baugrundstücksfläche für eine Überbauung mit baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden können.

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist in Anlehnung an die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Bebauung ein Vollgeschoss zulässig.

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 bereits geschehen ist, überschritten wird. Um eine ortsgerechte Höhenentwicklung der Gebäude gewährleisten zu können, gilt eine Gebäudehöhe von maximal 9,5 m als Obergrenze. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmittle, senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemittle. Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine usw.) sind zulässig.

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

Zahl der Wohnungen / Mindestgröße der Grundstücke

Zur Wahrung des kleinteiligen Ortscharakters wird die Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden gemäß § 9 (1) 6 BauGB beschränkt. Zur Erreichung des Ziels einer ortstypischen städtebaulichen Dichte, wird die Anzahl der Wohnungen im Verhältnis zur Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 (1) 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 (Wo) bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße zu gewährleisten, gilt, dass erst bei mindestens doppelter oder darüber hinaus gehender mehrfacher Größe der Baugrundstücke, eine doppelte oder darüber hinaus mehrfache Anzahl der genannten Wohnungen zulässig ist. Zwischenlösungen sind unzulässig.

Für die Grundstücke im Plangebiet werden zwei Wohnungen pro 700 m² Mindestgrundstücksfläche zugelassen.

3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend durch Baugrenzen bestimmt. Zum Sandweg wird in Anlehnung zur Bestandsbebauung ein Baugrenzenabstand von 5 m eingehalten.

Für die im Plangebiet festgesetzten allgemeinen Wohngebietsflächen gilt die offene Bauweise. In Ergänzung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, dient die Festsetzung der offenen Bauweise ebenfalls dem „Sich Einfügen“ der geplanten Wohnbebauung in das Ortsbild.

Zur Klarstellung im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) Stellplätze, Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Zur Sicherung einer ortsüblichen Gestaltung des zukünftigen Straßenbildes wird festgelegt, dass innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig sind.

4. Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über den Sandweg erschlossen. Bis zur Einmündung Finkenstraße ist der Sandweg planungsrechtlich über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 43 WM abgesichert. Zur Sicherstellung der Erschließung der südlichen Plangebietsflächen wird ein 5 m langes Teilstück des nicht endausgebauten Abschnitts des Sandwegs in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ einbezogen.

Der ruhende Verkehr ist gemäß § 47 NBauO auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

An der B 436 befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m zum Plangebiet eine Bushaltestelle, so dass die Erreichbarkeit des ÖPNV für die zukünftig im Plangebiet lebende Bevölkerung gewährleistet ist.

5. Hauptversorgungsleitungen

Gashochdruckleitung

Im Nordosten des Plangebietes verläuft eine unterirdische Gashochdruckleitung. Die Festsetzung der vorhandenen unterirdischen Gashochdruckleitung erfolgt nachrichtlich auf der Grundlage des § 9 (1) 13 BauGB. Leitungsträger ist die EWE Netz GmbH. Grundsätzlich wird hinsichtlich des Leitungsschutzes auf das Arbeitsblatt W 400-1, Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV), Teil 1: Planung der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfach e. V. (DVGW), Stand: 2004 verwiesen. Hierin wird empfohlen, für außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen Leitungsschutzstreifen auszuweisen. Für die hier in Frage stehende Gashochdruckleitung, die innerhalb der geplanten Wohnbaugrundstücke verläuft, wird im Bebauungsplan Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ ein Schutzstreifen in einer Breite von 8 m (beidseitig der Leitung 4 m Schutzstreifen) auf der Grundlage des § 9 (1) 21 BauGB festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens gelten folgende Nutzungsbeschränkungen:

- Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Leichte Flächenbefestigungen sind im Falle der Zustimmung durch den Leitungsträger ausnahmsweise zulässig.
- Freihaltung von Bewuchs, der die Sicherheit und Wartung der Rohrleitung beeinträchtigt.
- Das Lagern von Schüttgütern, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.
- Geländeänderungen, insbesondere Niveauveränderungen, sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers zulässig.
- Die Zugänglichkeit des Schutzstreifens für den Leitungsbetreiber muss jederzeit gewährleistet sein.

Regenwasserkanal

In östlicher Verlängerung der Finkenstraße quert ein öffentlicher Regenwasserkanal (DN 700) das Plangebiet und entwässert in das nahe gelegenen Dwarstief. Leitungsträger ist die Stadt Weener.

6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung der im Nordosten verlaufenden, unterirdischen Gashochdruckleitung und dem in östlicher Verlängerung der Finkenstraße verlaufenden Regenwasserkanal werden für die Leitungstrassen mit den Leitungsschutzstreifen von beiderseits 4 m bzw. 2,5 m gemäß § 9 (1) 21 BauGB Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger festgesetzt (vgl. Ausführungen in Kapitel II. 5).

7. Nachrichtliche Übernahmen

Gashochdruckleitung

Im Nordosten des Plangebietes verläuft eine unterirdische Gashochdruckleitung. Die Trasse wird nachrichtlich übernommen (vgl. Kapitel II. 5 und 6).

Regenwasserkanal

In östlicher Verlängerung der Finkenstraße quert ein öffentlicher Regenwasserkanal (DN 700) das Plangebiet und entwässert in das nahe gelegenen Dwarstief. Die Trasse wird nachrichtlich übernommen (vgl. Kapitel II. 5 und 6).

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

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 des Bebauungsplanes:

- eine den Anforderungen der 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

Die derzeit un bebauten Wohnbaugrundstücke werden über den Sandweg erschlossen und über die in der Straßentrasse vorhandenen bzw. zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das 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 m³ 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 Weser-Ems (EWE).

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch regelmäßige Abfuhr mit Müllfahrzeugen. Träger der Abfallbeseitigung ist die Abfallwirtschaft des Landkreises Wittmund. Sonderabfälle sind einer zugelassenen Beseitigungs- und Behandlungsanlage zuzuführen.

Abwasserbeseitigung:

Das Plangebiet wird an das Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen. Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist die Stadt Weener.

Oberflächenentwässerung:

Träger der Oberflächenentwässerung ist die Stadt Weener (Ems). Die Entwässerungsplanung für das Plangebiet sieht vor, dass auf den Grundstücken im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser über die, das Plangebiet kreuzende, Regenwasserleitung DN 700 schadlos abzuleiten. Die Regenwasserleitung entwässert ca. 40 m östlich des Plangebietes in das Dwarstief.

Möglich sind Einrichtungen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen (z. B. Regenwasserzisternen).

Telekommunikation:

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

1.2 Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hinsichtlich der Umweltbelange hat das u.a. zur Folge, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG nicht anzuwenden ist. Eingriffe gelten in diesem Fall im Sinne des § 1 a (3) 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Darüber hinaus ist bei Bebauungsplänen, die Außenbereichsflächen einbeziehen und eine Grundfläche von weniger als 1 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 bedarfsgerechten Bereitstellung von dringend benötigten Wohnbaugrundstücken innerhalb des Gemeindegebiets.

Die in Anspruch genommenen Flächen bzw. Biotoptypen sind aus naturschutzfachlicher Sicht ausschließlich als von geringer Bedeutung (Wertstufe I) einzustufen². Innerhalb des Plangebietes sind nur beweidete Intensivgrünlandflächen (GI, w)), und der 5 m lange Abschnitt des nicht endausgebauten Abschnitts des Sandwegs (OVS) vorhanden. Die im Straßenraum vorhandenen Gräben und die Feldhecke sollen unverändert beibehalten werden. Die derzeitige Befesti-

² BREUER, W. (1994/2006): Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Herausgeber: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Reihe Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/2006.

gung des Sandweges (Schotter-/Grasweg) ist ausreichend für die Erschließung der südlichen Plangebietsflächen (Biotoptypen nach Drachenfels, 2016)³.

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 150 WM wie folgt beachtet (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen):

- Bauliche Inanspruchnahme von vorbelasteten, intensiv genutzten, anthropogen überprägten Flächen unmittelbar angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung.
- Durch Inanspruchnahme von unmittelbar angrenzend an die im Zusammenhang bebauten Ortslage liegenden Flächen, Vermeidung von Siedlungsentwicklungen in sensibleren Landschaftsbereichen.
- Zur Gewährleistung des sich Einfügens der geplanten Bebauung in das Ortsbild wird nur ein Vollgeschoss zugelassen, die zulässige Gebäudehöhe beschränkt, eine regionaltypische Firsthöhe und die Zahl der Wohnungen bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.
- Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen auch flächensparende Bauweisen zu (Doppelhäuser).
- Minimierung der zulässigen Flächenversiegelung durch Festsetzung einer GRZ von 0,3.
- Beschränkung des zulässigen Bodenauftrags auf dem Grundstück
- Schadloose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers über die vorhandene, das Plangebiet kreuzende Regenwasserleitung DN 700.

Die Ausgestaltung des Vorhabens berücksichtigt damit das Gebot zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 15 (1) BNatSchG. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und die moderate zusätzliche bauliche Inanspruchnahme stark überprägter Flächen als sinnvoll einzustufen. Die Planung berücksichtigt so in gewissem Umfang die Schonung von großflächigen, hochwertigeren Außenbereichsarealen.

Durch die bauliche Inanspruchnahme zuvor unversiegelter Flächen (Intensivgrünland, Straßenabschnitt), entstehen trotz der dargestellten Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen, Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Schutzgut Pflanzen und Tiere: Die vorhandene Biotopstruktur Intensivgrünland wird vollständig beseitigt.

Schutzgut Boden/Schutzgut Wasser-Grundwasser: Infolge der geplanten Ausweisung von Wohnbaugrundstücken können gemäß der festgesetzten GRZ von 0,3 maximal 45 % der Wohnbaugrundstücke versiegelt werden. Im Bereich der geplanten Verkehrsflächen sind bis zu 100 % Versiegelung möglich.

Schutzgut Landschaftsbild: Die innerhalb des Siedlungsbereichs gelegenen Freiflächen (Intensivgrünland) werden durch Sichtbeziehungen unterbindende Gebäudestrukturen ersetzt.

³ DRACHENFELS VON, OLAF (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Herausgeber: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLÖ) - Fachbehörde für Naturschutz -.

Trotz der Tatsache, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 150 WM auf der Grundlage des § 13b BauGB nicht anzuwenden ist, sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf der Grundlage der Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu prüfen.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Aufgabe der artenschutzrechtlichen Beurteilung ist die Klärung der Frage, ob von der hier in Frage stehenden Planung - unabhängig von allgemeinen Eingriffen in Natur und Landschaft - besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen sind. Weiterhin ggf., welche Beeinträchtigungen für die geschützten Arten zu erwarten sind und ob sich ggf. für bestimmte Arten das Erfordernis für eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ergibt.

Für die Bauleitplanung sind die Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG relevant. Die Vorschrift des § 44 (1) BNatSchG regelt folgendes:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. [hier nicht relevant]

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben und Vorhaben, die nach einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind [hier gegeben], relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt:

„¹Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. ²Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG [FFH-Richtlinie] aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. ³Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. ⁴Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. ⁵Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Als besonders geschützte Arten gelten gem. § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG u. a. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der FFH-RL geführt werden, alle europäischen Vogelarten sowie Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) BNatSchG genannt sind, insbesondere also der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV 2005). Als streng geschützt gelten besonders geschützte Arten, die in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (ersetzt durch EG VO 318/2008), in Anhang IV der FFH-RL oder in einer Rechtsverordnung nach § 54 (2) BNatSchG aufgeführt sind.

Die Verordnung (EG) Nr. 338/97 dient dem Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels. Anhang A (ersetzt durch EG VO 318/2008) enthält - teilweise im Einklang mit den Anhängen der VSch-RL und der FFH-RL- eine Vielzahl von Arten, die weder in Anhang IV FFH-RL noch in der BArtSchV geführt werden, darunter Turmfalke und Mäusebussard, Waldohreule und Turteltaube. Sie sind somit - auch wenn die Intention der Verordnung eine andere ist - auch bei Eingriffsvorhaben relevant.

Anhang IV der FFH-RL umfasst „streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse“. Hierzu zählen u. a. auch alle Fledermausarten. Da vertiefende faunistische Erfassungen für Vögel und Fledermäuse in Bezug auf das Plangebiet nicht vorliegen, sind diesbezüglich Ableitungen auf wahrscheinliche - also zu vermutende - Vorkommen (Arten, Bestände) Grundlage der Beurteilung.

Handlungen, die gegen Verbote des § 44 (1) oder (5) BNatSchG verstoßen, sind ausnahmpflichtig gemäß § 45 (7) BNatSchG. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Werden Lebensstätten von Fledermäusen oder anderen streng geschützten Arten festgestellt, wäre ein Ausnahmeantrag beim Amt für Planung und Naturschutz – untere Naturschutzbehörde – des Landkreises Leer zu stellen. Im Zuge der artenschutzrechtlichen Beurteilung ist vorausschauend zu beurteilen, ob die vorgesehenen Maßnahmen auf (überwindbare) artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden. Maßnahmen, denen ein dauerhaftes rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegensteht, sind nicht möglich.

Beschreibung der Situation im Plangebiet

Vögel: Alle im Plangebiet potentiell zu erwartenden Brut- oder Gastvögel wie z. B. Ringeltaube, Blau- und Kohlmeise, Amsel, Singdrossel oder Zaunkönig sind besonders geschützt und wären artenschutzrechtlich betroffen, wenn ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von der Planung betroffen wären. Die am Ortsrand von Weenermoor zu erwartenden Arten sind als in Niedersachsen überwiegend häufig bis sehr häufig und daher als überwiegend ungefährdet einzustufen.

Die im Plangebiet zu vermutenden Arten, würden, im Falle einer Vergrämung infolge der geplanten Wohnnutzung, in der Umgebung in ausreichendem Maß Ersatzlebensräume finden. Größere Vergrämungs-Effekte mit nachhaltig negativen Wirkungen auf die örtlichen Brutpopulationen können vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen durch die bereits unmittelbar herangerückte Wohnbebauung und intensive landwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen werden. Gehölzbestände sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Die im Plangebiet vorhandenen Gräben werden in ihrem Bestand erhalten.

Fazit: Alle angenommenen Brutvogelarten im Plangebiet fallen unter die Legal-Ausnahme des § 44 (5) BNatSchG, da angenommen werden kann, dass die ökologische Funktion etwaiger vom Eingriff betroffener Fortpflanzungsstätten in räumlichem Zusammenhang weitgehend erfüllt bleiben. Es kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion im Plangebiet und im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Es sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, die einer Umsetzung der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Fledermäuse: Es sind keine potentiellen Lebensräume (Leitstrukturen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für Fledermäuse, wie Gebäude oder Altgehölze, im Plangebiet vorhanden. Daher ist eine Zerstörung von Quartieren nicht zu erwarten. Verschiedene Fledermausarten, wie z. B. Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus, Braunes Langohr oder Großer Abendsegler könnten die Freiflächen am Rande der bebauten Ortslage Weenermoors als Jagdreviere nutzen. Die im Plangebiet zu vermutenden Fledermausarten finden in der unmittelbaren Umgebung ausreichende Ersatzjagdräume.

Amphibien: Vor dem Hintergrund der im Plangebiet und dessen Umgebung vorhandenen offenen Gräben, sind potentielle Lebensräume für heimische Amphibienarten vorhanden. Aufgrund der Tatsache, dass alle Gräben im und angrenzend an das Plangebiet langfristig in ihrem Bestand erhalten werden, kann angenommen werden, dass die ökologische Funktion etwaiger vom Eingriff betroffener Fortpflanzungsstätten in räumlichem Zusammenhang weitgehend erfüllt bleiben. Es kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion im Plangebiet und im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Es sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, die einer Umsetzung der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Fazit: Es sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände in Bezug auf die im Plangebiet zu vermutenden Vogel-, Fledermaus- und Amphibienarten zu erwarten, die einer Umsetzung der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Bodenschutzrechtliche Belange/gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet von Intensivgrünland und einem kurzen Abschnitt des Sandwegs eingenommen. Bei den Intensivgrünlandflächen handelt es sich um landwirtschaftliche Restflächen, die von Norden und Süden von Bebauung, im Osten vom Dwarstief und im Westen von der Trasse des Sandwegs nahezu vollständig eingeschlossen sind. Vor dem Hintergrund der schon sehr lange währenden, landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet ist wie bei den übrigen Biotopstrukturen, hier von anthropogen stark überprägten Bodenverhältnissen auszugehen.

Die Auswertung des NIBIS-Kartenserver⁴ ergab folgende wesentlichen Ergebnisse:

- Bodengroßlandschaft: Küstenmarschen
- Bodenlandschaft: Alte Marsch
- Bodentyp: Mittlerer Gley-Podsol mit sulfatsaurer Kleimarschauflage (G-P3)

⁴ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS-Kartenserver: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>. Zugriff vom 14.05.2019

- Sulfatsaure Böden: toniges Material, z.T. mit erhöhten Schwefelgehalten. Erkundung bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisensulfid, Jarosit und/oder Eisenaussäurefällungen
- Verdichtungsempfindlichkeit: sehr hoch
- Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung: gefährdet
- Mittlerer Grundwasserhochstand: 2 dm u. GOF
- Mittlerer Grundwassertiefstand: 5 dm u. GOF
- Bodenfruchtbarkeit: sehr gering
- Ackerzahl/Grünlandzahl: 42
- Flächenhinweis für Flurstück 211/10: Ausbringungsverbot von Chloridazon lt. NG 415
- Bodenbelastungen durch Schwermetalle: nicht bekannt

Vor dem Hintergrund der im Plangebiet seit vielen Jahrzehnten bestehenden, ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung und relativ geringer anthropogener Eingriffe in das Geländeprofil (relativ ebene Oberflächenmorphologie, keine Siedlungs- und Ablagerungshinweise), ergibt sich kein Verdacht auf Altablagerungen oder die Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigende Bodeninhaltsstoffe. Aufgrund dessen ergibt sich kein Erfordernis für weitergehende Untersuchungen des anstehenden Bodens.

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.

Wesentliche Eingriffe in das Schutzgut Boden werden im Bereich geplanter Versiegelungen durch die Anlage von Gebäuden, Zuwegungen, Stellplätze, Terrassen usw. innerhalb der festgesetzten Wohngebietsflächen erfolgen.

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).

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").

Immissionen

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen.

Lärmimmissionen: Wesentliche, die innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ geplante Wohnnutzung störende Lärmemissionen, können von der Weenerstraße (B 436) ausgehen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 WM, sind auf der Grundlage erhobener bzw. prognostizierter Verkehrsdaten die geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich des Lärmschutzes zu beachten und im Fall von Neubauten und genehmigungsbedürftigen Umbauten umzusetzen. Beurteilungsgrundlage für Verkehrslärmimmissionen im Rahmen städtebaulicher Planungen ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm sind im Beiblatt 1 der DIN 18005 aufgeführt. Dabei ist die Einhaltung folgender schalltechnischer Orientierungswerte, bezogen auf Verkehrslärm, anzustreben.

Tabelle 1: Orientierungswerte für Verkehrsräusche nach Beiblatt 1 DIN 18005, Teil 1 (Auszug)

Gebietsausweisung	Schalltechnische Orientierungswerte in dB(A)	
	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45

Die Orientierungswerte stellen keine Grenzwerte dar, sondern aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, von denen in Abhängigkeit der speziellen örtlichen Situation nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Eine Abweichung von über 5 dB(A) gilt als deutliche Überschreitung des Orientierungswertes, die Maßnahmen zur Minderung erfordert.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ erfolgt die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA). Für die Beurteilung der Auswirkungen der durch den Verkehr auf der B 436 erzeugten Lärmimmissionen auf die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung werden die Ergebnisse der im Mai 2019 von der IEL GmbH erarbeiteten schalltechnischen Berechnung herangezogen⁵. Die schalltechnische Stellungnahme liegt dieser Begründung als Anhang (vgl. Anhang 2) bei. Die für die Berechnung herangezogene Maximalbelastung entspricht der Prognoseeinschätzung bis zum Jahr 2034.

Um der Schutzbedürftigkeit der geplanten Wohnnutzung aus Sicht des Lärmschutzes gerecht werden zu können, wurden die Geräuschsituationen für die Wohn- und Aufenthaltsräume tags/nachts getrennt ermittelt. Da langfristig nicht gewährleistet werden kann, dass der derzeitige Gebäudebestand unverändert bestehen bleibt und sich somit die daraus abgeleitete Abgrenzung der Lärmpegelbereiche zumindest teilweise verschieben könnte, erfolgte im Sinne

⁵ IEL GmbH, Aurich (2019): Schalltechnische Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ in Weener / Verkehrslärm (Bericht-Nr. 4370-19-L1)

der Lärmvorsorge die Ermittlung der Lärmpegelbereiche im Plangebiet ohne Berücksichtigung des jetzigen Gebäudebestandes unter der Annahme freier Schallausbreitung.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass während der Tageszeit die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 150 WM eingehalten werden. Während der Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr) werden die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 geringfügig ($< 0,5$ dB) überschritten. Innerhalb des Plangebietes wird ab einer Entfernung von 9 m zur südlichen Grenze der Orientierungswert eingehalten. Aus gutachterlicher Sicht wird aufgrund der geringen Überschreitung und der kleinen Überschreitungsfläche im vorliegenden Fall die Überschreitung als vernachlässigbar eingestuft. Es sind daher keine Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ festzusetzen.

Geruchsimmissionen: Zum Schutz der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ geplanten Wohnbebauung vor unzumutbaren Geruchsbelästigungen 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 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 des Bebauungsplanes Nr. 150 WM sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden, so dass aus geruchsimmissionsrechtlicher Sicht Konflikte auszuschließen sind.

1.3 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse

Entsprechend der in Kapitel I.1 formulierten städtebaulichen Ziele, berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 150 WM 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. 0,29 ha für die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke geschaffen.

Durch die Vorhaltung von Wohnbaugrundstücken in einem attraktiven Wohnumfeld in bedarfsgerechtem Umfang wird neben der Entlastung des lokalen Grundstücks- und Wohnungsmarktes auch die Entwicklung der Stadt Weener (Ems) 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.

1.4 Belange der Landwirtschaft

Gemäß § 1 a (2) BauGB sind landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umzunutzen (Umwidmungssperrklausel).

Die Ortschaft Weenermoor ist historisch-strukturell von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Der tief greifende Wandel der letzten Jahrzehnte in der Landwirtschaft ist auch am Erscheinungsbild der Weenermoors abzulesen. In diesem Zusammenhang sind die Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe, die grundlegenden strukturellen Veränderungen in der Agrarwirtschaft und Verstädterungstendenzen, zu nennen.

Die im Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Flächen werden bis heute intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bei den Intensivgrünlandflächen handelt es sich um landwirtschaftliche Restflächen, die von Norden und Süden von Bebauung, im Osten vom Dwarstief und im Westen von der Trasse des Sandwegs nahezu vollständig eingeschlossen sind. Aus dem direkten Nebeneinander von Intensivlandwirtschaft und Wohnen ergeben sich Nutzungskonflikte.

Die Herausnahme der Plangebietsflächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung stellt den wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der vorhandenen Betriebe nicht in Frage, so dass die Belange der Landwirtschaft nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Auswirkungen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung im Nahbereich des Plangebietes vorhandener landwirtschaftlicher Flächen (Anbau, Ernte, Beweidung, Mahd, Düngung, Pestizideinsatz) sind von den zukünftigen Bewohnern im Plangebiet hinzunehmen, so dass die Belange der Landwirtschaft durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ nicht beeinträchtigt werden.

2. Zusammenfassende Erklärung und Gewichtung des Abwägungsmaterials

Der Bebauungsplan Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ fördert unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft die Fortentwicklung der Stadt Weener (Ems) und berücksichtigt die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Nachteilige Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf die Umwelt und die Belange von Natur und Landschaft sind zu erwarten. Unter Vermeidungsaspekten ist die Standortwahl herauszuheben. Durch die Inanspruchnahme von aus Sicht von Natur und Landschaft geringwertigen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen untermittelbar angrenzend an die im Zusammenhang bebaute Ortslage, werden eine weitere Zersiedelung der Landschaft und die Inanspruchnahme sensibler Außenbereichsflächen vermieden. Die Belange der Landwirtschaft werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

3. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ hat eine Größe von ca. 0,30 ha.

Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.928 m ²
Verkehrsflächen	76 m ²
Summe	3.004 m²

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, Roter Weg 8, 26789 Leer.

Leer, den

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

p l a n u n g s b ü r o



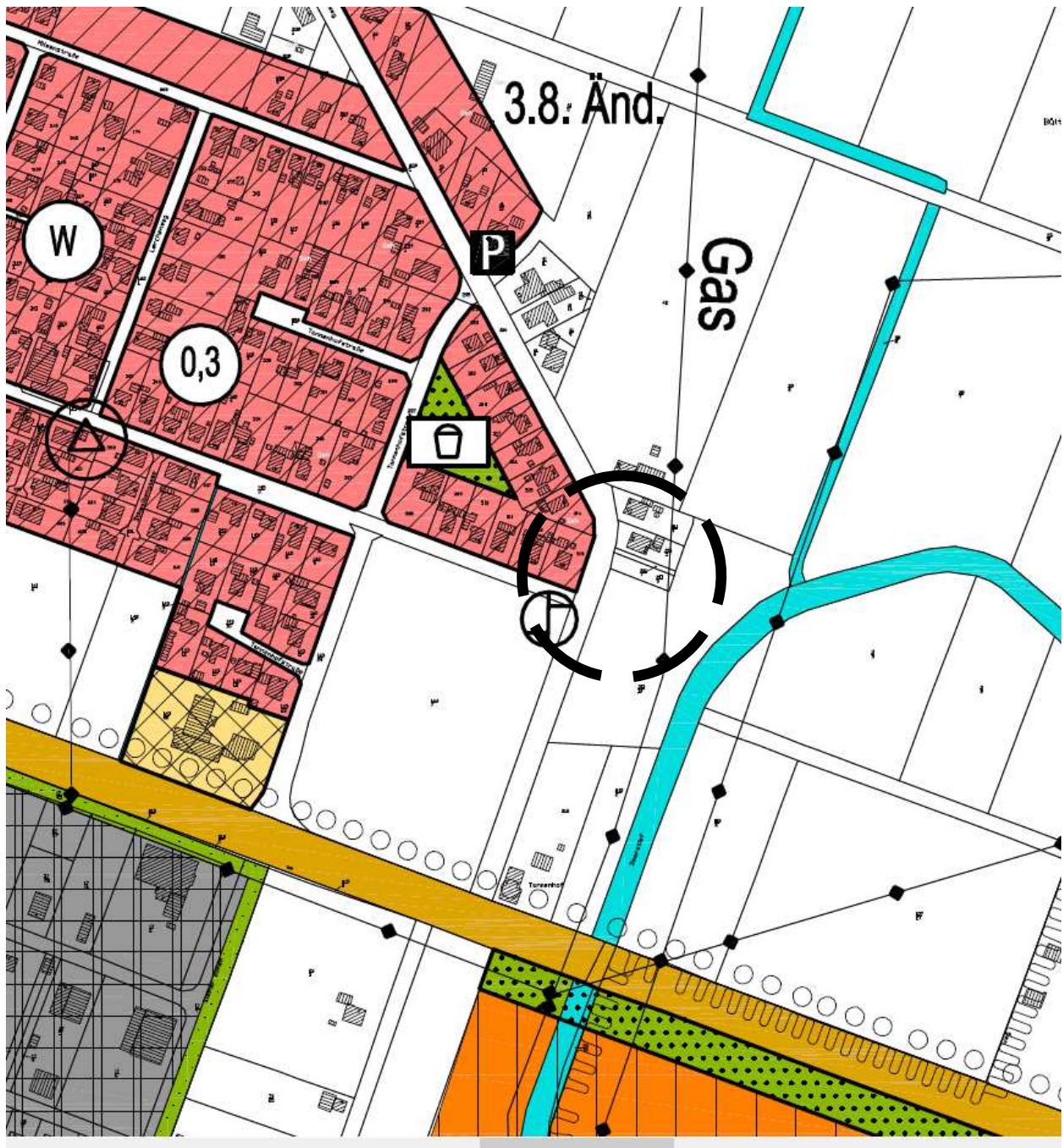
Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat dieser Begründung in seiner Sitzung am zugestimmt.

Weener, den

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

.....

Anlage 1: Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ (Neubekanntmachung, Stand: 21.06.2011) (unmasstäblich)



Anlage 2: IEL GmbH, Aurich (2019): Schalltechnische Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. 150 WM „Östlich Sandweg“ in Weener / Verkehrslärm (Bericht-Nr. 4370-19-L1)