

Stadt Weener (Ems)

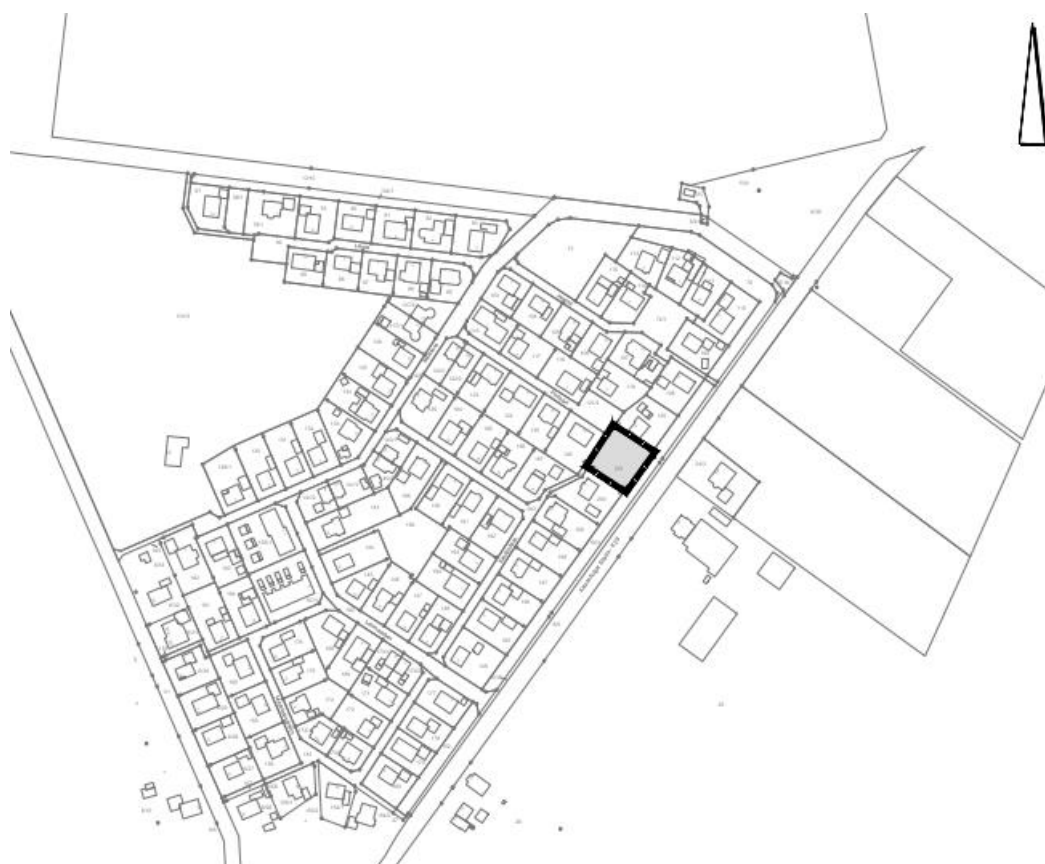


Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 62 H

„Am Stadtwald“, 4. Änderung

Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung

Entwurf

Februar 2021

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0
Telefax 0441/97 174 -73

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für
räumliche Planung
und Forschung



Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1 Einleitung.....	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Rechtsgrundlagen.....	1
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
1.4 Planungsrahmenbedingungen.....	2
1.5 Beschreibung des Plangebietes	4
2 Ziele und Zwecke der Planung.....	4
3 Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung.....	5
3.1 Relevante Abwägungsbelange	5
3.1.1 Raumordnerische Belange	5
3.1.2 Verkehrliche Belange.....	5
3.1.3 Belange der Wasserwirtschaft	5
3.1.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	5
3.1.5 Soziale Infrastruktur/Spielflächen	6
3.1.6 Bodenschutz / Abfallrecht / Bodendenkmalschutz.....	6
3.1.7 Belange von Natur und Landschaft	7
3.1.8 Klimaschutz	9
3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	9
3.2.1 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	9
3.2.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	9
4 Inhalte des Bebauungsplanes	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.3 Bauweise	10
4.4 Anzahl der Wohneinheiten.....	10
4.5 Gebäudehöhe	10
4.6 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	10
4.7 Hinweise	11
5 Ergänzende Angaben	12
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten	12
5.2 Ver- und Entsorgung.....	12
5.3 Daten zum Verfahrensablauf	13

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Das Plangebiet ist planungsrechtlich über den Bebauungsplan Nr. 62 H „Am Stadtwald“ aus dem Jahr 1984 ursprünglich als Baufläche und mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1995 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatzfläche abgesichert worden. Aufgrund von strukturellen Änderungen in den letzten Jahrzehnten haben sich die städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bebauungsplan sowie die Fläche im speziellen geändert. Seitens der Stadt Weener (Ems) wird das Erfordernis für die Bereitstellung von Spielplatzflächen in der gegebenen Dichte im Stadtgebiet sowie im Besonderen im Plangebiet nicht mehr für erforderlich gehalten.

Für die Beurteilung der Frage, ob ein Spielplatz nicht mehr erforderlich ist, ist nicht allein die aktuelle Nutzung maßgeblich, sondern im Besonderen ist auch die städtebauliche Einbindung in die Umgebung zu betrachten. Neben der Lage und der Entfernung zu weiteren Frei- und Spielflächen sind die umgebende Wohnnutzung sowie die eigentliche Nutzungsfrequenz der Fläche ebenfalls entscheidend.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat am 24.09.2019 das Spielplatzkonzept beschlossen. Im Ergebnis soll der Spielplatz an der Straße Flinthörn aufgelöst werden und in ein Baugrundstück innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes umgewandelt werden. Die Größe des Grundstücks eignet sich für einen Bauplatz innerhalb der gegebenen Siedlungs- und Bauungsstruktur der Nachbarschaft.

Die städtebaulichen Dichtewerte werden entsprechend den bestehenden Regelungen weitergeführt, so dass eine nachbarschaftliche Verträglichkeit gegeben ist.

Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund der Größe des Planverfahrens wird dieses im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62H „Am Stadtwald“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich liegt im südwestlichen Bereich des Stadtgebietes im Ortsteil Holthusen. Im Osten grenzt die Katzenburger Straße an das Plangebiet an. Der geplante Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 878 m².

Die genaue Umgrenzung sowie die Lage des Plangebietes sind der Planzeichnung sowie dem Übersichtsplan des Bebauungsplanes zu entnehmen.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

□ Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Leer

Im Regionalen Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 2006 für den Landkreis Leer ist die Stadt Weener (Ems) als Grundzentrum eingestuft und als Standort mit der besonderen Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie der Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet. Das zu betrachtende Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsraumes. Die Flächen befinden sich zudem innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft.

In den Vorranggebieten / Vorrangstandorten müssen alle raum bedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für räumliche Entwicklungen in der näheren Umgebung (LROP 94, Teil I / B 8 02, Satz 1). Das RROP stellt eine behördenverbindliche Planung dar. Daher wird mit der Festlegung von Vorranggebieten für Natur und Landschaft bzw. Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung keine raumordnerische Vorentscheidung über Art und Intensität der Nutzung dieser Gebiete im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft getroffen (LROP 94, Teil II / C 1.8 06, Satz 1 sowie Erläuterungen zu Teil II, S. 139).

Die beschriebenen Ziele der städtebaulichen Planung sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RROP Landkreis Leer (2006)

□ Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist der räumliche Geltungsbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Es sind diesbezüglich keine Anpassungen erforderlich.

□ Bebauungspläne

Der Änderungsbereich ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 62 H „Am Stadtwald“ aus dem Jahr 1984, welcher in seiner ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung großflächig Allgemeine Wohngebiete mit den zugehörigen Infrastrukturflächen festgesetzt hatte. Mit der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde im Jahr 1995 die Planfläche in eine öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Spielplatz umgewandelt. Die umgebenden Wohngebiete weisen mit einer GRZ 0,4 und einer GFZ von 0,8 sowie einer festgesetzten II-Geschossigkeit typische städtebauliche Dichtewerte auf.

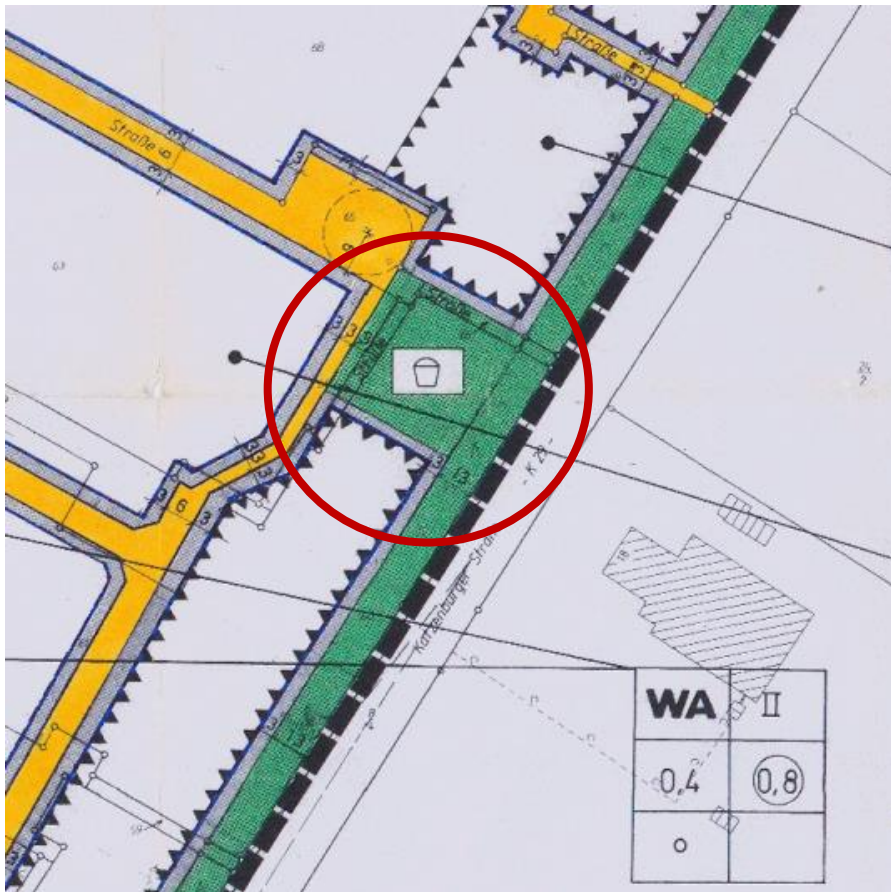


Abbildung 2: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 62 H, 2. Änderung (1995)

□ Spielplatzkonzept der Stadt Weener (Ems)

Das im September 2019 vom Rat der Stadt Weener (Ems) beschlossene Spielplatzkonzept stellt einen Handlungsrahmen für künftige Entscheidungen dar. Nach der Bestandsaufnahme, Überprüfung der Frequentierung und Prüfung der Optimierungsmöglichkeiten ist die Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Bauhof zu dem Ergebnis gelangt, dass von den 55 öffentlichen Spielplätzen, die die Stadt Weener (Ems) zurzeit betreibt, 35 erhalten und

teilweise aufgewertet werden sollen. 7 dieser Spielplätze sind als Leuchtturmspielplätze geeignet und könnten entsprechend ausgebaut bzw. erhalten werden. 18 Spielplatzflächen sollten zurückgebaut und einer anderen Nutzung zugeführt bzw. verkauft werden.

Die zeitliche Umsetzung einzelner Maßnahmen ist dabei variabel.

Der Rückbau und Verkauf der Spielplätze Sanddobben / Flinthörn und Hütthausstraße wurde bereits beschlossen (BV/2019/2514), so dass diese im eigentlichen Konzept nicht mehr enthalten sind.

1.5 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet stellt aktuell eine gemähte Zierrasenfläche dar, die nicht dem ursprünglichen städtebaulichen Ziel einer Spielplatznutzung gemäß, genutzt wird.

Die Umgebung wird wohnbaulich genutzt; die Gärten stellen typische Siedlungsgärten mit Einfassungen aus Hecken und Nadelgehölzen dar. In einer kurzen Entfernung von ca. 150 m Luftlinie befindet sich ein weiterer und eingerichteter Spielplatz sowie in der Planumgebung größere Freiräume zur öffentlichen Benutzung.

Dieses Baugebiet wird im Norden durch das Landschaftsschutzgebiet „Püttenbollen“ mit einem großen Waldbereich mit einem Graben und Kolk (Holthuser Kolk) sowie umfangreichen Grünlandflächen begrenzt. Im Osten grenzt wird das Plangebiet von der „Katzenburger Straße“ (K 29) begrenzt.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Weener (Ems) verfolgt mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 H „Am Stadtwald“ die Umnutzung eines derzeit ungenutzten Grundstückes zum Zweck der Schaffung von weiterem Wohnbauland in moderater Form. Unter der Maßgabe der Innenentwicklung werden nicht mehr benötigte Grundstücke hinsichtlich einer möglichen Umnutzung untersucht und bereitgestellt.

Im Rahmen der Innenentwicklung können einzelne kleinere Flächen in verdichteter Weise für weiteren Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Das geplante Vorhaben fügt sich gut in die bestehenden Nachbarschaften ein und ergänzt das Angebot und die Nachfrage nach entsprechendem Bauland zum Dauerwohnen.

Es ist geplant, die Flächen für ein Baugrundstück entsprechend den nachbarschaftlichen Verhältnissen und den formulierten städtebaulichen Zielen bereitzustellen. So ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 sowie einer II-geschossigen Bauweise vorgesehen. Ergänzt werden die städtebaulichen Dichtewerte um die Angabe von maximalen Gebäude- und Traufhöhen, um ein verträgliches nachbarschaftliches Gefüge zu ermöglichen.

3 Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.1.1 Raumordnerische Belange

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sind die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Hinsichtlich der geplanten kleinflächigen Ergänzung einer Baufläche in einem Allgemeinen Wohngebiet werden keine Widersprüche zu den Aussagen der Regionalplanung erwartet.

3.1.2 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits verkehrstechnisch ausgebauten und erschlossenen Siedlungsbereiches. Die städtebauliche kleinflächige Neuordnung und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum impliziert keine wesentlichen Veränderungen in den Verkehrsbelastungen im Gebiet und seinen Nachbarschaften. Es ist ausschließlich mit Zu- und Abfahrtsverkehren für das betreffende Grundstück zu rechnen.

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, die Straße „Flinthörn“ ist ausreichend leistungsfähig, die zusätzlichen Verkehre durch die Wohnbebauung aufzunehmen.

3.1.3 Belange der Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 H „Am Stadtwald“ nicht beeinträchtigt. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das bestehende Kanalnetz. Die Oberflächenentwässerung des Hausgrundstückes erfolgt, wie bislang, über einen bestehenden Graben, welcher entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze verläuft.

3.1.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet selbst sowie die Umgebung sind geprägt durch eine ruhige Wohnbebauung mit gebietstypischen geringen Fahrzeugbewegungen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Flinthörn“ mit einer anliegergemäßen geringen Verkehrsbelastung. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Realisierung einer geringen baulichen Verdichtung ermöglicht. Wesentliche Änderungen, die eine wesentliche Zunahme des Verkehrs insbesondere des Zu- und Abfahrtsverkehrs an den Erschließungsstraßen mit der dann möglichen zusätzlichen Lärm- und Verkehrsbelastung erwarten ließe, ergeben sich durch die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes nicht.

Die nahe gelegene Kreisstraße erfordert Lärmschutzmaßnahmen. Die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 H formulierten immissionsschutzrechtlichen Aussagen

(Anpflanzfläche sowie die textlichen Festsetzungen Nr. 3 -Passiver Schallschutz und 4. – Ausrichtung schutzwürdiger Räume) werden auf das Plangrundstück übertragen und festgesetzt. Zudem bestehen in der Nachbarschaft des Plangebietes vergleichbare Bedingungen, so dass auf die Erstellung einer erneuten gutachterlichen Stellungnahme diesbezüglich nicht für erforderlich gehalten wird.

3.1.5 Soziale Infrastruktur/Spielflächen

Der Wegfall bzw. das Überplanen einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und die damit verbundene Umwandlung zu Bauland für ein Grundstück wird seitens der Stadt mit dem nicht bestehenden hohen Bedarf in diesem Gebiet für diese Freiraumnutzung begründet. Zum einen bestehen in der näheren fußläufigen Entfernung weitere Möglichkeiten eines Spielplatzes sowie auf Grünflächen im öffentlichen Raum zu spielen, zum anderen gibt die Stadt der Ausweisung von Bauland innerhalb des bereits besiedelten Bereiches einen Vorrang, um derzeit noch unberührte Freiflächen im Außenraum zu schonen.

Auch unter Berücksichtigung der Altersstruktur von gewachsenen Wohngebieten wird kein Bedarf an der weiteren Bereitstellung der Spielplatzflächen in der vorhandenen Dichte gesehen. Insbesondere in ländlich geprägten Siedlungsstrukturen bestehen oftmals auf den privaten Grundstücken aber insbesondere auf den umgebenden Freiflächen ausreichende Kapazitäten und Qualitäten an Spielraum, der sich nicht nur in der Anzahl von Spielgeräten ablesen lässt.

In Abwägung aller für diese Planung relevanten Belange gibt die Stadt der Ausweisung von einem Bauplatz gegenüber der Beibehaltung einer Grünfläche den Vorrang.

3.1.6 Bodenschutz / Abfallrecht / Bodendenkmalschutz

Anfallende Abfälle (z.B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Danach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z.B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw. unterliegen gegebenenfalls genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

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

Bei Baumaßnahmen sind Beeinträchtigungen des natürlichen Bodengefüges, die über das eigentliche Baufeld hinausgehen (wie Nachverdichtungen, Versiegelungen und Aushub) zu vermeiden bzw. auf ein Mindestmaß zu beschränken.

3.1.7 Belange von Natur und Landschaft

□ Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).¹

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Situation im Plangebiet

Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögel innerhalb der Gärten und Freiflächen sowie ggf. Teillebensraumfunktionen von Fledermäusen zu erwarten.

Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe der Amphibien, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten sind durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

Fledermäuse (alle Arten streng geschützt): Im Plangebiet, welches von Wohnbaunutzungen eingerahmt wird, ist überwiegend eine Gartennutzung ausgeprägt. Mit den Gebäuden und den im weiteren Umfeld ausgeprägten Großgehölzen können Quartierspotentiale (Wochenstuben) für Fledermäuse bestehen. Auch sind vor allem entlang der Kanäle potentielle Jagdrouten vorhanden.

Europäische Vogelarten (alle Arten besonders geschützt): Die Siedlungsgehölze im Plangebiet können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für störungsunempfindliche Singvögel sein und erlangen somit eine Bedeutung als Bruthabitate.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, die durch die Inanspruchnahme der innerörtlichen Freifläche berührt werden, bzw. deren Berücksichtigung bei der Planung, umfassen:

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren

Da bei der Umsetzung der Planung in geringem Umfang Gehölze entfernt werden, sind Betroffenheiten von Brutvögeln nicht auszuschließen. Auch können sich in alten Gebäudeteilen (außerhalb des Plangebietes) mit Nischen und Spalten Quartiere für Fledermäuse befinden. Um jedoch eine Tötung von Tieren zu vermeiden, sind notwendige Gehölzfällungen und bauvorbereitende Maßnahmen (ggf. auch Gebäudeabriss auf angrenzenden Flächen) außerhalb der Brut- und Quartierszeiten / Wochenstubenzeiten (in den Wintermonaten) durchzuführen.

¹ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren

Im artenschutzrechtlichen Sinne erhebliche Störungen liegen dann vor, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der kleinflächigen Planung nicht zu erwarten, da die Fläche innerhalb des besiedelten Bereichs liegt, vergleichbare Gartenstrukturen im Umfeld verbleiben und sich durch die Planung die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Störeffindliche Tierarten sind im betrachteten Bereich weder zu erwarten noch betroffen.

3.) Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Mit der Inanspruchnahme der innerörtlichen Grünfläche ist keine Zerstörung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden da es sich um eine gehölzfreie innergebietliche kleine Fläche handelt. In der Umgebung sind weitere Gärten und Grünflächen vorhanden, so dass davon auszugehen ist, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene möglicherweise bestimmte Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung der Brutzeit) erforderlich.

Hinweis: Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

□ Eingriffsregelung

Das Plangebiet stellt sich als innerörtliche Grünfläche dar und ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62 H „Am Stadtwald“, 4. Änderung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Zur Realisierung einer Neubebauung ist eine Ausweisung eines WA-Gebietes mit der Größe von 878 m² erforderlich.

Gegenüber der rechtskräftigen Festsetzung als Grünfläche eine Neufestsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 verbunden. Somit wird das Maß der Versiegelung als eingriffsrelevanter Faktor erhöht. Gemäß den Festsetzungen ist eine maximale Versiegelung von 40 % der Grundstücksfläche möglich (352 m²) mit zusätzlich der Option des § 19 (4) BauNVO, was eine versiegelte Fläche von zusätzlich 50% bis maximal 528 m² (60 %) bedeutet. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche und dem damit verbundenen Eingriff wird nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft gerechnet.

3.1.8 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 H „Am Stadtwald“ setzt eine kleinflächige Ergänzung eines bestehenden Wohngebietes um ein Baugrundstück fest. Gemäß den neuen städtebaulichen Eckdaten ist das Maß der maximalen Versiegelung im Allgemeinen Wohngebiet höher als auf der ursprünglich festgesetzten Grünfläche. Aufgrund der geringen Größe ist aber nicht mit kleinklimatisch relevanten Veränderungen zu rechnen.

Das Kleinklima einer aufgelockerten Siedlungslage wird beibehalten.

Bei einem Bau des Gebäudes sollte zudem darauf geachtet werden, dass die Hauptdachflächen sowie die Aufenthaltsbereiche in einer süd- bis südwestlichen Ausrichtung angeordnet werden und eine energetische Nutzung der Sonnenenergie erfolgen kann. Für eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie ist eine Dachneigung von 30° bis 50° optimalerweise einzuhalten. Für die Umsetzung dieser Hinweise wird seitens der Stadt kein Regelungserfordernis gesehen bzw. keine planerischen Vorgaben gegeben und festgesetzt.

Die Umsetzung von ökologischen Maßstäben obliegt der jeweiligen Bauumsetzung.

3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.2.1 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB verzichtet die Stadt Weener (Ems) gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.v.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowohl auf das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wie auch auf die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden sowie die Öffentlichkeit, über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Die eingegangenen Anregungen und der entsprechende Abwägungsprozess werden hier wiedergegeben.

3.2.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt eine öffentliche Auslegung des Planes. Die im Zuge dieses Verfahrensschrittes eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen sowie die erfolgte Abwägung werden nach Durchführung dieses Schrittes an dieser Stelle wiedergegeben.

4 Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die ein klassisches Allgemeines Wohngebiet sehr störenden Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel einer aufgelockerten Siedlungslage und zugleich der Ausnutzung des bestehenden Raumes wird die festgesetzte Grundflächenzahl des Allgemeinen Wohngebietes von 0,4 mit der Geschossflächenzahl von 0,8 aus dem Ursprungsbebauungsplan beibehalten. Weiterhin verbleibt es bei der II-Geschossigkeit.

4.3 Bauweise

Die Bauweise wird nachbarschaftskonform als offene Bauweise beschrieben; die baugrenzen nehmen mit 3 m und 5 m Abstand die bestehenden baulichen Kanten der Gebäude auf den direkt angrenzenden Grundstücken auf.

4.4 Anzahl der Wohneinheiten

Neben den Festsetzungen zu den maximalen Gebäudehöhen werden die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB begrenzt. So ist mit jeder Wohneinheit eine Grundstücksfläche von 400 m² nachzuweisen, was eine unverhältnismäßige Verdichtung vermeidet. Die Größe des Grundstückes ist geeignet, um maximal 2 Wohneinheiten realisieren zu können, ohne dass für die Nachbarschaften wie aber auch für die Infrastrukturen erhebliche Belastungen entstehen lassen.

4.5 Gebäudehöhe

Um eine weitere Steuerung der baulichen Strukturen zu erreichen, werden sowohl die Lage der Erdgeschosshöhe als auch die maximalen Gebäude- und Traufhöhen definiert. So ist die Gebäudehöhe mit 9,50 m und die Traufhöhe mit 4,0 m begrenzt. Die festgesetzten Höhen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 NBauO.

Der Erdgeschossfußboden (Oberkante) darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal 0,30 m über der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes dienenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmitte, liegen. Das soll unverträgliche Gebäudekörper über Straßenniveau verhindern und möglichen Entwässerungsproblemen vorbeugen.

Mit den getroffenen Festsetzungen lässt sich ein typisches Bauvorhaben gemäß dem bestehenden nachbarschaftlichen Siedlungsbild realisieren.

4.6 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Gegebenheiten werden die bereits bestehenden immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auf das Plangebiet übertragen. So ist in zukünftigen Schlafräumen zur Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung

zu gewährleisten. Zudem sind in der ersten Bebauungsreihe entlang der „Katzenburger Straße“ die Wohn- und Schlafräume vornehmlich zur straßenabgewandten Seite hin auszurichten.

4.7 Hinweise

Rechtsverbindlichkeit

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten die Teilbereiche der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 H „Am Stadtwald“, die durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 H „Am Stadtwald“ überplant werden, außer Kraft.

Bodenfunde/ archäologische Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Leer oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft unverzüglich gemeldet werden. 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.

Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Altablagerungen/ Abfallentsorgung

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Anfallende Abfälle (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. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial (natürlich gewachsener Boden) und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Artenschutz

Es sind die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz zu beachten. Die im Rahmen durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Inwieweit Maßnahmen erforderlich werden (z.B. bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen), sollte im Einzelfall mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Wasserschutzgebiete Weener (Ems)

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 H „Am Stadtwald“ befindet sich innerhalb der Schutzzone III B des Trinkwassergewinnungsgebietes Weener (Ems) des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland. Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Wasserschutzzonenverordnung entsprechend zu beachten und mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Kies- und Steingärten

Die Grundstücksfreiflächen der Baugrundstücke, die nicht mit Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, Terrassen sowie notwendigen Zufahrten oder anderen zulässigen Nutzungen überbaut sind, müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO Grünflächen sein.

5 Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Allgemeines Wohngebiet	878 m ²
Gesamt	878 m²

5.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Versorgungsträgers. Die erforderliche Löschwasserversorgung des Gebietes und der damit verbundene Standort notwendiger Unterflurhydranten werden im Rahmen der Erschließungsplanung bearbeitet und sichergestellt.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die EWE AG.

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird an das zentrale Abwasserbeseitigungsnetz (Schmutzwasserkanalisation) der Stadt Weener (Ems) angeschlossen. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage zugeführt.

Müllbeseitigung

Die Abfallentsorgung im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Leer gewährleistet.

Altlasten

Nach Aktenlage sind keine Altlasten bekannt.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung der Flächen innerhalb des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Entwässerungssysteme und Gräben.

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den VA	
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung durch den VA	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Ausarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 H „Am Stadtwald“:



NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 H „Am Stadtwald“ ist der Planzeichnung als Anlage beigefügt.

Stadt Weener (Ems), den

Bürgermeister