

Stadt Weener (Ems)



Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 15 W „Hütthaussiedlung“, 10. Änderung

Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung

Entwurf

März 2021

Escherweg 1
26121 Oldenburg

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

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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.....	6
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	10
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	11
4.7 Hinweise	12
5 Ergänzende Angaben	13
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten.....	13
5.2 Ver- und Entsorgung.....	13
5.3 Daten zum Verfahrensablauf.....	14

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

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Das Plangebiet ist planungsrechtlich über den Bebauungsplan Nr. 15 W „Hütthaussiedlung“ aus dem Jahr 1965 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz (westliche Teilbereich) sowie als Grünfläche (östlicher Teilbereich) abgesichert.

Im Laufe der Zeit wurde für den östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches eine Genehmigung für den Bau eines Wohnhauses ausgesprochen. Dieses Gebäude wurde zwischenzeitlich realisiert, so dass diesbezüglich eine Korrektur des B-Planes erforderlich wird. So ist vorgesehen, die ehemalige Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln und den Flächennutzungsplan in seiner Darstellung zu aktualisieren. Der westliche Teilbereich ist bereits seit mehreren Jahren ungenutzt.

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 Bebauungsstruktur 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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthaussiedlung“ 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 zentrumsnah in Weener. Im Norden befindet sich die Bundesstraße 436; südlich grenzt die Bahnstrecke Bremen-Groningen an das Gebiet an.

Der geplante Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2.042 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 in Zentrumsnähe. Die Flächen befinden sich zudem innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung.

In den Vorranggebieten / Vorrangstandorten müssen alle raumbedeutsamen 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.

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

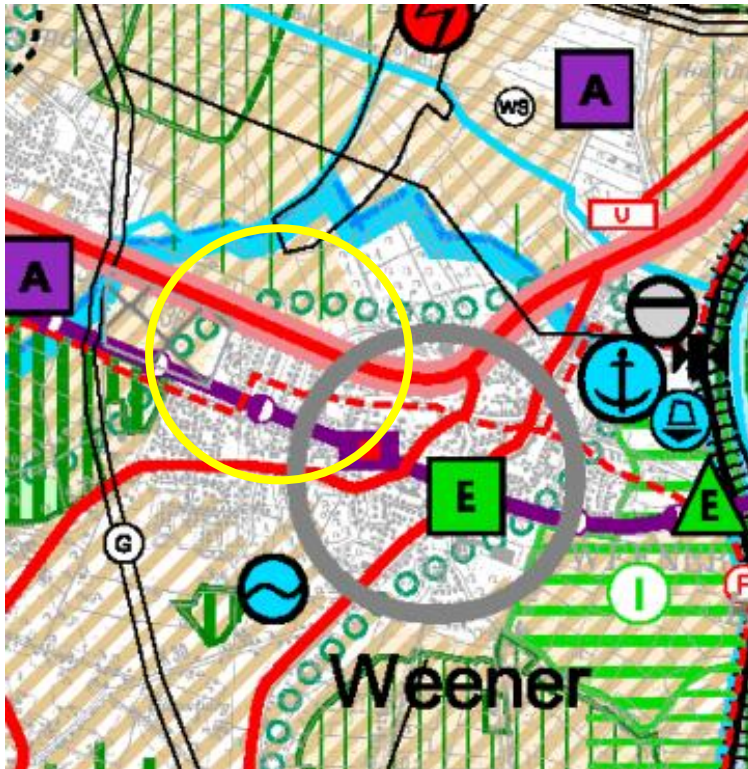


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RROP Landkreis Leer (2006)

❑ Flächennutzungsplan

Im FNP sind beide Flurstücke beidseitig des Wendehammers als öffentliche Grünfläche (westlich als Spielplatz und östlich ohne Zweckbestimmung) dargestellt. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W ist nicht durch den Landkreis Leer genehmigt worden und somit nicht rechtskräftig. Für das dort (östlich des Wendehammers) befindliche Wohnhaus wurde vom Landkreis Leer am 24.06.1999 eine Baugenehmigung erteilt. Das dort errichtete Wohnhaus hat somit Bestandsschutz. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weener (Ems) ist der räumliche Geltungsbereich als Grünfläche dargestellt. Damit der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser im Zuge der Planberichtigung angepasst. Die geplante Flächendarstellung wird in eine Wohnbaufläche abgeändert.

❑ Bebauungspläne

Der Änderungsbereich ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthausiedlung“ aus dem Jahr 1965, welcher in seiner ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung für die beiden Teilflächen jeweils eine Grünfläche festgesetzt hatte. Zwischen den beiden Flächen befindet sich der Wendepplatz, der als Straßenverkehrsfläche gesichert ist. Die Bauflächen innerhalb des Kleinsiedlungsgebietes (WS) weisen städtebauliche Werte mit einer GRZ von 0,2, einer GFZ von 0,2 und einem Vollgeschoss. Entlang der Straßenverkehrsfläche wird mittels einer Baulinie ein einheitliches Siedlungsbild vorgegeben; die Bautiefen betragen 20 m und werden von einer Baugrenze abgeschlossen.



Abbildung 2: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 15 W (1965)

❑ 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 des Spielplatzes an der Hütthausstraße wurde bereits beschlossen (BV/2019/2514), so dass diese Option im Spielplatzkonzept nicht mehr enthalten sind.

1.5 Beschreibung des Plangebietes

Die westliche Fläche des geplanten Allgemeinen Wohngebietes ist unbebaut und liegt brach. Die Nutzung als Spielplatz wurde seit langem aufgegeben. Die östliche der beiden geplanten Bauflächen ist bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut, für das mit der vorliegenden Planung ein Planrecht geschaffen wird.

Die Umgebung wird wohnbaulich genutzt; die Gärten stellen typische Siedlungsgärten mit Einfassungen aus Hecken und Nadelgehölzen dar. Die rückwärtigen Grenzen werden über Oberflächengräben gebildet.

Dieses Plangebiet wird im Süden über einen breiten Bahnseitengraben sowie einem Lärmschutzwall entlang der Bahnlinie begrenzt.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Weener (Ems) verfolgt mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 W „Hütthausiedlung“ zum einen die Umnutzung eines derzeit ungenutzten Grundstückes zum Zweck der Schaffung von weiterem Wohnbauland und zum anderen die planungsrechtliche Absicherung eines weiteren, bereits bebauten Grundstückes, für das derzeit kein Planrecht besteht.

Der Bebauungsplan Nr. 15 W setzt grundsätzlich ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) gemäß § 2 BauNVO fest. Dies ist nicht mehr zeitgemäß, die typischen Kleinsiedlungsstruktur aus den 1950-er Jahren sind nicht mehr vorhanden. Das Wohnen steht heute im Vordergrund. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W im Jahre 1997 hat die Stadt Weener (Ems) begonnen, Teilbereiche des ursprünglichen Bebauungsplangebietes in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umzuwandeln. Daher soll auch mit der nun erforderlich werdenden Bebauungsplanänderung der zeitgemäßen Entwicklung Rechnung getragen werden und ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Dies betrifft die beiden Flurstücke 25/164 und 25/162. Ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO wird auch aufgrund der Lärmbelastung durch die in unmittelbarer Nähe verlaufende Bahnstrecke Bremen - Groningen nicht als zweckmäßig angesehen.

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 mit den getroffenen Festsetzungen gut in die bestehenden Nachbarschaften ein und ergänzt in moderater Form das Angebot und die Nachfrage nach entsprechendem Bauland zum Dauerwohnen.

Es ist geplant, die Flächen für das neue Baugrundstück entsprechend den nachbarschaftlichen Verhältnissen und den formulierten städtebaulichen Zielen bereitzustellen. So ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,2, einer

Geschossflächenzahl von 0,4 sowie einer I-geschossigen Bauweise vorgesehen. Ergänzt werden die städtebaulichen Dichtewerte um die Angabe von maximalen Gebäude- und Traufhöhen sowie einer definierten überbaubaren Fläche, 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 für zwei Grundstücke impliziert keine wesentlichen Veränderungen in den Verkehrsbelastungen im Gebiet und seinen Nachbarschaften. Es ist ausschließlich mit Zu- und Abfahrtsverkehren für die betreffenden Grundstück zu rechnen.

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, die Straße „Hütthausstraße“ ist ausreichend leistungsfähig, die zusätzlichen Verkehre durch die Wohnbebauung aufzunehmen. Die Stellplatzflächen, die derzeit auf dem Wendehammer gekennzeichnet sind, bleiben von der Maßnahme unberührt.

3.1.3 Belange der Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft werden durch die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 W „Hütthausiedlung“ nicht beeinträchtigt.

Die Oberflächenentwässerung des Spielplatzes muss über den rückwärtigen Graben auf dem Flurstück 25/151 erfolgen, die Parzelle ist im Eigentum der Stadt Weener (Ems). Auf dem Spielplatz verläuft eine Grabenstruktur, die entfernt werden kann. Eine Entwässerung in den vorhandenen Bahnseitengraben ist nicht zulässig, auch wenn aufgrund der Situation vor Ort davon auszugehen ist, dass die umliegenden Grundstücke diese Entwässerung seit Jahren praktizierten und dies seitens der Bahn ein geduldeter Umstand ist.

Die Abwasserbeseitigung des neuen Baugrundstückes hat durch Einleitung in die städtische Schmutzwasserkanalisation zu erfolgen. Auf der ehemaligen Spielplatzfläche wird daher die Herstellung eines nachträglichen Schmutzwasserkanal-Hausanschlusses erforderlich. Eine Anschlussmöglichkeit besteht.

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 „Hütthausstraße“ mit einer anliegergemäßen geringen Verkehrsbelastung.

Die unmittelbare Nähe zur Bahnstrecke erfordert für die künftige Wohnbebauung Schutzmaßnahmen, so dass ein Lärmgutachten zu erstellen ist. Betrachtet werden die aktuellen Lärmimmissionen. Die künftig zu erwartenden Immissionen nach Fertigstellung der Friesenbrücke und durch den Ausbau der „Wunderline“ sind unerheblich.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Realisierung einer geringen baulichen Verdichtung auf einem Grundstück 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.

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

Grundsätzlich sind bei Planungen die Grundsätze des Bodenschutzes gemäß § 202 BauGB zu beachten. Der Oberboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

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 Siedlungszusammenhanges sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögel innerhalb der Gärten und Freiflächen sowie ggf. Teillebensraumfunktionen von Fledermäusen zu erwarten. Die westliche Plangebietsfläche ist gehölzfrei. Aufgrund der Tatsache, dass die Bäume bereits auf dem Grundstück entfernt wurden und die Biotopausstattung insgesamt sehr artenarm ist, ist davon auszugehen, dass nur artenschutzrechtliche Belange von allgemeiner Art betroffen sein werden.

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 im Norden und Osten von Wohnbaunutzungen und im Süden von einem begrünten Lärmschutzwall eingerahmt wird, ist neben einer Gartennutzung auch eine ungenutzte Brachfläche des eh. Spielplatzes vorhanden. 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.

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.

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

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 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 generell 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 zum einen als innerörtliche aber ungenutzte Brach- und Freifläche dar. Die östliche Teilfläche ist bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut und mit einem Siedlungsgarten ausgestattet. Beide Bauflächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 W „Hütthaussiedlung“ noch als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Zur Realisierung einer

weiteren Neubebauung ist eine Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in der Größe von 1.661 m² erforderlich.

Gegenüber der rechtskräftigen Festsetzung als Grünfläche ist eine Neufestsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 verbunden. Somit wird das Maß der Versiegelung als eingriffsrelevanter Faktor erhöht. Gemäß den Festsetzungen ist somit eine maximale Versiegelung von 20 % der Grundstücksfläche möglich (332 m²) mit zusätzlich der Option des § 19 (4) BauNVO, was eine versiegelte Fläche von zusätzlich 50% bis maximal 498 m² (30 %) bedeutet. Aufgrund der Kleinflächigkeit und dem damit verbundenen Eingriff wird nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft gerechnet. Für die Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsfläche ergebe sich keine Veränderungen.

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 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 W „Hütthaussiedlung“ setzt eine kleinflächige Ergänzung eines bestehenden Wohngebietes um ein Baugrundstück sowie die planungsrechtliche Absicherung eines bereits realisierten Wohnbaugrundstückes 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 werden 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 in einem allgemeinen Wohngebiet 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 0,2 mit der Geschossflächenzahl von 0,4 aus vergleichbaren Wohngebieten übernommen. Die städtebaulichen Dichtewerte werden an die heutigen Anforderungen an eine Wohnbebauung angepasst. Mit den gewählten Größenordnungen ist die maßvolle Ergänzung dieses ruhigen Wohngebietes möglich.

4.3 Bauweise

Die Bauweise wird nachbarschaftskonform als offene Bauweise beschrieben; die Bautiefen führen mit den gewählten 20 m die bestehende Siedlungsstruktur fort.

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 der Grundstücke sind 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

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Lärmpegelbereiche festgesetzt. Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb dieser Flächen befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen.

Für die Lärmpegelbereiche auf Basis der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) gilt:

Lärmpegelbereich IV:

An allen der Bahnstrecke „Leer-Groningen“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. An allen der Bahnstrecke „Leer-Groningen“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB III DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen.

Lärmpegelbereich III:

An allen der Bahnstrecke „Leer-Groningen“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der Bahnstrecke „Leer-Groningen“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.

Allgemein gilt:

- a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.
- b) Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
- c) Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind auf der der Bahnstrecke „Leer-Groningen“ abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lärmschutzwände) gegen den Verkehrslärm zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert für die Tageszeit von 55 dB(A) für ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nicht überschritten wird.

4.7 Hinweise

1. Rechtskraft

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten die Teilbereiche der rechtsverbindlichen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthaussiedlung“, die durch die vorliegende 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthaussiedlung“ überplant werden, außer Kraft.

2. Bodenfunde / archäologische Denkmalsubstanz

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.

3. 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.

4. 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 wieder verwendet werden.

5. 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.

6. Wasserschutzgebiete Weener

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthaussiedlung“ befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwassergewinnungsgebietes Weener des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland. Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Wasserschutzzonenverordnung entsprechend zu beachten und mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

7. 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	1.662 m ²
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	380 m ²
Gesamt	2.042 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 vor Ort.

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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthaussiedlung“:



NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Die Begründung zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W „Hütthaussiedlung“ ist der Planzeichnung als Anlage beigefügt.

Stadt Weener (Ems), den

Bürgermeister

Berichtigung FNP



**xx. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
 der Stadt Weener (Ems) (§ 13a BauGB)**

Die Stadt Weener (Ems) hat im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W "Hütthausiedlung" für die Innenentwicklung aufgestellt. Der Satzungsbeschluss wurde durch den Rat der Stadt Weener (Ems) am gefasst.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Stadt Weener (Ems) im Wege der xx. Berichtigung angepasst.

Weener (Ems), den

.....
 Der Bürgermeister