

## **Entscheidungsvorschläge zu Hinweisen/Einwendungen im Bauleitplanverfahren**

**BEZEICHNUNG DER MAßNAHME:**      **Bebauungsplan Nr. 152 W „Nördlich Fliederweg“, Stadt Weener (Ems)**

**VERFAHRENSGANG:**                      **Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen:

1. Gemeinde Rhede (Ems), Rhede (Ems) vom 06.07.2021
2. Wasser- und Bodenverband „Sielacht Rheiderland“, Jemgum vom 08.07.2021
3. Wasser- und Bodenverband „Rheider Deichacht“, Jemgum vom 07.07.2021
4. Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN), Aurich vom 20.07.2021

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Bedenken oder Anregungen/Hinweise zur Planung vorgetragen:

<p><b>1. Stellungnahme: LGLN Regionaldirektion Hameln, Hannover</b>  <b>Datum: 05.07.2021</b></p> <p><b><u>Inhalt</u></b>  Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p> <p><b><u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u></b>  <b><u>Fläche A</u></b></p> <p><i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.  <i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.  <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt.  <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt.  <i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p>	<p><b>Entscheidungsvorschlag:</b></p> <p>Die Stadt Weener (Ems) ist der Auffassung, dass keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich Kampfmittelverdacht im Plangebiet erforderlich sind.  In die Planunterlagen wurde ein Hinweis bezüglich des Verhaltens und Umgang mit Kampfmitteln eingestellt.</p>
<p><b>2. Stellungnahme: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover</b>  <b>Datum: 26.07.2021</b></p> <p><b><u>Inhalt</u></b>  In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p>	<p><b>Entscheidungsvorschlag:</b></p>

<p><b>Boden</b>          Es liegen keine Hinweise und Bedenken vor.</p> <p><b>Hinweise</b>          Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS-Kartenserver</u>. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>In den Bauleitplanunterlagen ist ein Hinweis auf die Erstellung entsprechender Baugrundgutachten, unter Verwendung und Beachtung der neben genannten Normen, enthalten.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>
<p><b>3. Stellungnahme: Deutsche Bahn AG, Hamburg</b>  <b>Datum: 15.07.2021</b></p> <p><b><u>Inhalt</u></b>          Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.</p> <p>Nördlich des Plangebiets verläuft in circa 125 m Entfernung die <b>Bahnstrecke 1575 Ihrhove - Weener (Ems) (DB-Grenze), Bahn-km 7,900</b>. Wir bitten daher die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten:</p>	<p><b>Entscheidungsvorschlag:</b></p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>

<p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Innmissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Wir bitten Sie uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zuzusenden.</p>	<p>Aufgrund des Abstandes des Plangebietes zur Bahntrasse von ca. 150 m Luftlinie und der zwischenliegenden Bebauung (z. Tl. Wohngebäude), erwartet die Stadt Weener (Ems) keine nachteiligen emissionsbedingte Einwirkungen im Plangebiet.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen ist nach Auffassung der Stadt Weener (Ems) die Festsetzung von Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan nicht erforderlich.</p> <p>Die DB AG erhält eine Ausfertigung des Satzungsbeschlusses zum vorliegenden Bauleitplanverfahren zur Kenntnisnahme.</p>
<p><b>4. Stellungnahme: Wasserversorgungsverband Rheiderland, Weener (Ems)</b>  <b>Datum: 14.07.2021</b></p> <p><u>Inhalt</u>          Seitens des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland bestehen Bedenken zu der o.a. Aufstellung des Bebauungsplanes.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland - Schutzzone III A.</p> <p>Da in Ihrem o. a. Schreiben auf Punkt 1.5.2 „Wasserwirtschaftliche Erschließung“ unter Punkt 1.5.2.1 „Oberflächenentwässerung“ auf die Versickerungsmöglichkeiten von Oberflächenwasser lt. dem Gutachten vom 05.10.2020 sowie auf Punkt 2. „Oberflächenentwässerung speziell“ verwiesen wird, ist insbesondere darauf zu achten, dass <b>gemäß § 5 (2) der „Verordnung für die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Weener (Ems)“</b> eine Versickerung des Oberflächenwassers von versiegelten Außenflächen <b>nicht</b> erlaubt ist.</p> <p>Hier möchten wir nochmals auf den § 5 hinweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abs. 1 Abwasser</li> <li>• Abs. 22 Wassergefährdende Stoffe</li> <li>• Abs. 29 Abfall, bauliche Anlagen, Sondernutzung</li> <li>• Abs. 35 Verwendung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zum</li> </ul>	<p><b>Entscheidungsvorschlag:</b></p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Es erfolgt eine Konkretisierung der Festsetzung zur Regelung der Oberflächenentwässerung in den Bauleitplanunterlagen.          Die Ableitung von den Verkehrsflächen darf nur über die belebte Bodenzone des geeigneten Seitenraums, als ungezielte Versickerung erfolgen.          Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Die Bauleitplanunterlagen werden hierzu redaktionell ergänzt. Planungsrechtliche Belange die eine erneute Auslegung der Bauleitplanunterlagen erforderlich machen sind davon nicht berührt.</p>

<p>Straßen- und Wegebau. - <i>Hierauf sollte <b>ausdrücklich</b> hingewiesen werden</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abs. 48 Einbau von Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen mit Erdsonden</li> </ul> <p>Wir bitten um Beachtung der Schutzbestimmungen.</p>	
<p><b>5. Stellungnahme: Ostfriesische Landschaft, Aurich</b>  <b>Datum: 09.07.2021</b></p> <p><b><u>Inhalt</u></b>  Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.</p> <p>Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), g 13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.</p>	<p><b>Entscheidungsvorschlag:</b></p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>In die offengelegten Bauleitplanunterlagen wurde bereits ein Hinweis bezüglich des Verhaltens und Umgang bei der Feststellung von archäologischen Kulturdenkmälern (Boden- und Baudenkmale) eingestellt.</p>
<p><b>6. Stellungnahme: EWE Netz, Oldenburg</b>  <b>Datum: 12.07.2021</b></p> <p><b><u>Inhalt</u></b></p> <p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen</p>	<p><b>Entscheidungsvorschlag:</b></p> <p>Die Koordinierung der Verlegung von Versorgungsleitungen ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Diese Abstimmungen erfolgen im Zuge der nachfolgenden infrastrukturellen Erschließungsplanung bzw. Bauausführung. Vorhandene Leitungstrassen werden unter Berücksichtigung der Bestandspläne beachtet.</p>

<p>bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.          Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a>.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Thorsten Schulte unter der folgenden Rufnummer: 0491 99754 249.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Die Versorgungsunternehmen werden rechtzeitig vor Baubeginn in die Maßnahme vor Ort eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Einleitung aller erforderlichen Maßnahmen.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>
<p><b>7. Stellungnahme: Vodafone GmbH, Hannover</b>  <b>Datum: 19.07.2021</b></p> <p><u><b>Inhalt</b></u></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf</p>	<p><b>Entscheidungsvorschlag:</b></p> <p>Die baulichen Maßnahmen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die Kostenregelung erfolgt ent-</p>

hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an [TDRC-N.Bremen@vodafone.com](mailto:TDRC-N.Bremen@vodafone.com), um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind

sprechend den bestehenden vertraglichen Vereinbarungen.

**7. Stellungnahme: Vodafone GmbH, Hannover**  
**Datum: 19.07.2021**

**Inhalt**

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU  
 Südwestpark 15  
 90449 Nürnberg

**[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)**

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.  
 Weiterführende Dokumente:

- **[Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)**
- **[Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)**
- **[Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)**
- **[Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)**

**Entscheidungsvorschlag:**

Die Koordinierung der Verlegung von Versorgungsleitungen ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Diese Abstimmungen erfolgen im Zuge der nachfolgenden infrastrukturellen Erschließungsplanung bzw. Bauausführung.

**7. Stellungnahme: Landkreis Leer, Leer**

**Datum: 21.06.2021**

**Inhalt**

Die Stadt Weener (Ems) beabsichtigt die Nachverdichtung innerstädtischen Flächen durch Ausweisung von Wohnbauflächen.

Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch hat die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu der o. a. Bauleitplanung nehme ich daher - ohne dem von Ihnen vorzunehmenden Abwägungsprozess vorzugreifen - für die einzelnen von mir zu vertretenden Fachbereiche wie folgt Stellung:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen folgende Anmerkungen zu der Planung:

Ich weise darauf hin, dass die Vermeidungsmaßnahme V1 der Planurkunde in der Formulierung und in Zusammenschau mit der Begründung, in der es heißt, dass „ein Vorkommen von Bodenbrütern ausgeschlossen“ wird (s. S. 17 der Begründung), unpassend erscheint. Ich rege eine Umformulierung an, die auf den konkreten Planungsfall zugeschnitten ist.

In die ökologischen Hinweise sind auch Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich des Vorkommens von Fledermausquartieren in Gehölzen und Altgebäuden aufzunehmen. Bislang beschränken sich diese auf Vogelarten, ebenso die textlichen Ausführungen in der Begründung. Ich weise darauf hin, dass bei einem Auftreten von Fledermausquartieren die Entfernung der Quartiere oder auch eine Beeinträchtigung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten können. Anzumerken ist, dass dauerhafte Lebensstätten auch geschützt sind, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind. Es ist diesbezüglich nachzuweisen, dass bei den Gehölzentfernungen keine Lebensstätten von Fledermäusen überplant werden. Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmegesetzlich gemäß § 45 Abs. 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

**Entscheidungsvorschlag:**

Zur Kenntnisnahme.

Zur Kenntnisnahme.

Bei der Vermeidungsmaßnahme V1 handelt es sich um eine vorsorgliche Maßnahme, die prinzipiell für jede Baumaßnahme gilt. Auch wenn ein Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten ausgeschlossen wird, sollte an der Vermeidungsmaßnahme V1 festgehalten werden. Eine Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Setzzeit dient generell der Minimierung bzw. Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Konflikts.

Der Forderung wird nachgekommen. Die Begründung beinhaltet bereits die Vermeidungsmaßnahme V2. Die Vermeidungsmaßnahme sieht für Fäll- und Rodungsarbeiten ein Zeitfenster vom 1.10 bis zum 29.2 vor, um eine Tötung oder Verletzung von Gehölzbrütern und gehölzbewohnenden Fledermäusen zu vermeiden. Des Weiteren wird herausgestellt, dass, sofern die Zeiten nicht eingehalten werden, die Möglichkeit einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) besteht. Es wird vorgeschlagen, dass die vorliegende Planung generell durch eine ÖBB begleitet wird. Die ÖBB erfolgt durch fachkundiges Personal. Sollten Brutstätten oder Fledermausquartiere festgestellt werden, so werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) geeignete Maßnahmen des Artenschutzes abgesprochen und umgesetzt. Die ÖBB protokolliert die Vororttermine und informiert die UNB, sodass



festgestellt, ist ein Ausnahmeantrag bei meinem Amt für Planung und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde - zu stellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht mit dem aktuellen Stand der Planunterlagen nicht möglich. Die vorgelegten Unterlagen sind um folgende Inhalte zu ergänzen:

1. Im Rahmen der Bauleitplanung sind auch Belange des Bodenschutzes gemäß Baugesetzbuch (BauGB) zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 sowie Nr. 7 Buchstaben a) und c) Baugesetzbuch (BauGB). Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind dementsprechend auch schon im Bauleitplanverfahren Aussagen zu möglichen Auswirkungen des Bodens auf den Menschen zu treffen. Am Ende des Bauleitplanverfahrens müssen aus bodenschutzrechtlicher Sicht für die späteren Nutzer zumindest prognostisch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorherrschen bzw. eine genaue Aussage zu den Verhältnissen bestehen. Dafür sind ggf. im Bauleitplanverfahren weitere Untersuchungen, wie z.B. eine historische Recherche und/oder eine orientierende Erkundung erforderlich. In diesem Fall ist zumindest eine Zeitzugebefragung durchzuführen, die der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde in Form eines Protokolls zur Verfügung gestellt wird. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen nicht nur Lärm- und Geruchsmissionen beinhalten, sondern auch das Thema Boden abhandeln.
2. In den Planunterlagen (Kapitel 1.5.7 der Begründung) wird erläutert, dass keine Altlasten bekannt seien, als Quelle wird das Kartenmaterial des NIBIS-Kartenservers genannt. Es wird erneut darauf hingewiesen, dass das Kartenwerk des NIBIS-Kartenservers keine Altstandorte aufführt. Ein Altstandortkataster wird ausschließlich intern bei der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde geführt. Altstandorte sind mir im Plangebiet nicht bekannt.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das o. g. Vorhaben.

diese ggf. eine Freigabe zur Flächenräumung aussprechen kann. Ggf. wird ein Ausnahmeantrag gestellt und mit den dann notwendigen Maßnahmen des Artenschutzes hinterlegt.

Die Stadt Weener (Ems) hält weiter an der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans fest.

Das in Rede stehende unbebaute Plangebiet wird von den Grundstückseigentümern seit Jahren als Gartenbaubetrieb genutzt. Nach Aussagen der Eigentümer gegenüber der Stadt Weener (Ems) sind keine, eine Wohnbaunutzung be-/verhindernden Auswirkungen des anstehenden Untergrundes zu erwarten. Zusätzlich kann auch zur Beurteilung des Baugrundes das offengelegte Fachgutachten mit den darin aufgeführten Bohrungen genutzt werden. Aus dem Fachgutachten kann entnommen werden, dass in den erbohrten Bereichen unschädliche Böden (Feinsande) vorliegen. Die Stadt Weener (Ems) ist der Auffassung, dass die vorgenannten Aussagen und Untersuchungen für eine Beurteilung ausreichend und keine weiteren Untersuchungen und Befragungen erforderlich sind.

Die Forderung nach Vorlage einer zusätzlichen Zeitzugebefragung wird nicht für erforderlich gehalten.

Die Begründung wird redaktionell um die vorgenannten Aussagen zur Eignung des anstehenden Bodens ergänzt.

Planungsrechtliche Belange, die eine erneute Auslegung der Bauleitplanunterlagen erforderlich machen, sind davon nicht berührt.

Die Stadt Weener (Ems) nimmt die Aussage, dass dem Landkreis Leer keine Altstandorte im Plangebiet bekannt sind, zur Kenntnis. Sollten dennoch bei Bodenarbeiten verdächtige Altlaststrukturen auftreten, wird die Stadt Weener (Ems) in Abstimmung mit dem LK Leer und eventuel-ler gutachterlicher Begleitung die weiteren erforderlichen Maßnahmen abstimmen.

Zur Kenntnisnahme.

Für die Bereitstellung geeigneter innerstädtischer Wohnbauflächen soll im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Verkehrslärmbelastung für das geplante Gebiet wurde durch den-Schalltechnischen Bericht mit der Nr. LL15930.1/O1 der Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Hessenweg 38, 49809 Lingen untersucht. Die dort empfohlenen Ausführungen zur textlichen Festsetzung wurden in die Begründung und die textliche Festsetzung übernommen.

Aus Sicht des Straßen- und Tiefbauamtes nehme ich wie folgt Stellung:

Die Stadt Weener (Ems) beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 W „Nördlich Fliederweg“ im Stadtgebiet Weener (Ems) die städtebauliche Nachverdichtung planungsrechtlich abzusichern. Im Rahmen einer Baulückenkatastererstellung konnte mit privaten Grundstückseigentümern eine Einigung bezüglich der Überplanung ihrer Flächen zu Wohnbauzwecken erzielt werden.

Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße 29 im Abschnitt 20 von Station 2,442 bis 2,483 innerhalb einer straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll aus nördlicher Richtung über die Straße „Graf-Edzard-Straße“ (K 29) erfolgen. Es ist geplant, die vorhandene Zufahrt zur Erschließung der hinterliegenden Baugrundstücke zu nutzen.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 W „Nördlich Fliederweg“ bestehen aus Sicht des Straßen- und Tiefbauamtes bei Berücksichtigung der folgenden Punkte keine Bedenken.

- Für die Anbindung bzw. den zwingend erforderlich werdenden Ausbau der vorhandenen Zufahrt bei Station 2,443 im Abschnitt 20 ist vor Baubeginn eine Einmündungsvereinbarung nach dem Nds. Straßengesetz mit dem Baulastträger der Kreisstraße 29 zu vereinbaren.
- Um Wartezeiten für den Verkehr auf der Kreisstraße zu vermeiden, ist die vorhandene Zufahrt zwingend für Begegnungsverkehr auszubauen. Hierfür ist die vorhandene Zufahrt auf einer Länge von 25,0 m, gesehen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße, in einer Breite von 5,50 m herzustellen. Aktuell weist die vor-

Zur Kenntnisnahme.

Die Stadt Weener (Ems) wird den Grundstückseigentümer darauf hinweisen, dass für den Ausbau der vorhandenen Zufahrt bei Station 2,443 im Abschnitt 20 vor Baubeginn eine Sondernutzungsvereinbarung/-erlaubnis nach dem Nds. Straßengesetz mit dem Baulastträger der Kreisstraße 29 erforderlich ist.

Der nebengenannte Hinweis wird bei der Erstellung der Sondernutzungsvereinbarung/-erlaubnis beachtet.

<p>handene Zufahrt nur eine Breite von rd. 3,20 m auf.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im weiteren Verlauf der Erschließungsstraße zu den hinter liegenden Baugrundstücken sind Warteflächen für etwaigen Begegnungsverkehr anzulegen, um einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten.</li> <li>• Die Sichtfreihaltung gemäß RAS 06 im Einmündungsbereich der Kreisstraße 29 ist herzustellen und dauerhaft zu garantieren.</li> <li>• Mit der Bebauung ist ein Abstand von 3,0 m, wie im Plan angegeben, von der Grundstücksgrenze zur Kreisstraße bzw. des straßenbegleitenden Geh-/Radweges einzuhalten.</li> <li>• Verschmutzungen der Kreisstraße 29, die z. B. durch den Abtransport des Bodens bei der Herstellung der Anlagen entstehen, sind gänzlich auszuschließen.</li> <li>• Der Straßenbaulastträger der Kreisstraßen ist von jeglicher Forderung, die aus der o. g. Bauleitplanung entstehen kann, freizustellen. Dies gilt insbesondere für die Verkehrslämbelastigung.</li> <li>• Gemäß vorliegender Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans soll die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Plangebiet über eine Versickerung auf dem Grundstück erfolgen. Die Straßenbau Prüfstelle GmbH (Straps) mit Sitz in Leer hat dazu im Auftrag der Stadt Weener (Ems) eine Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Baugrundes durchgeführt. Laut diesem Gutachten ist der im Untersuchungsgebiet anstehende Baugrund als durchlässig für Wasser einzustufen und somit grundsätzlich für eine Versickerung von Regenwasser geeignet.</li> </ul> <p><u>Aus denkmalpflegerischer Sicht</u> wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>A) Baudenkmalpflege:      Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 W keine grundsätzlichen Bedenken.      Auf der Ostseite grenzt unmittelbar neben dem Plangebiet ein denkmalgeschützter jüdischer Friedhof von Weener (Ems) an. Neben der denkmalrechtlichen Pflicht zur Erhaltung des Friedhofes, gilt im jüdischen Glauben die Unantastbarkeit der Toten-</p>	<p>Der nebengenannte Hinweis wird bei der Erstellung der Sondernutzungsvereinbarung/-erlaubnis beachtet.</p> <p>Der nebengenannte Hinweis wird bei der Erstellung der Sondernutzungsvereinbarung/-erlaubnis beachtet.</p> <p>Der Abstand der Bebauung von der Grundstücksgrenze zur Kreisstraße bzw. des straßenbegleitenden Geh-/Radweges, ist wie in der Stellungnahme gefordert mit 3,0 m festgesetzt.</p> <p>Der nebengenannte Hinweis wird bei der Erstellung der Sondernutzungsvereinbarung/-erlaubnis beachtet.</p> <p>Der nebengenannte Hinweis wird bei der Erstellung der Sondernutzungsvereinbarung/-erlaubnis beachtet.</p> <p>Der nebengenannte Hinweis wird bei der Erstellung der Sondernutzungsvereinbarung/-erlaubnis beachtet.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Die Stadt Weener (Ems) folgt dem Hinweis des FB Denkmalpflege und setzt fest, dass aus Gründen des denkmalrechtlichen Umgebungs-schutzes gemäß § 8 NDSchG auch Terrassen als ansonsten zugelas-</p>
--	---

ruhe als Glaubensgrundsatz und damit der zeitlich fortgesetzte Erhalt von Gräbern, Grabmalen und Friedhöfen.

Eine Reihe noch vorhandenen Gräber ist auf der Westseite des Friedhofes an der Grundstücksgrenze vorhanden, deshalb ist ein Abstand zur Baugrenze von 5m dringend geboten. Zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze dürfen keine Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO als Gebäude ausgeführt werden. Die Freihaltung dieser Flächen ist dem pietätvollen Umgang mit dem unmittelbar angrenzenden kulturellen Erbe geschuldet. Zu diesen bereits ausgeschlossenen Gebäuden sind aus Gründen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes gemäß § 8 NDSchG auch Terrassen als ansonsten zugelassene bauliche Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche angrenzend an den Friedhof auszuschließen.

**B) Bodendenkmalpflege:**

Ich verweise an dieser Stelle auf die Stellungnahme des Archäologischen Dienstes der Ostfriesischen Landschaft, welche in diesem Verfahren beteiligt ist.

Im Landkreis Leer sind archäologische Funde dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft zu melden. Der Hinweis zu den Bodenfunden ist entsprechend wie folgt zu ändern.

*Sollten bei geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringer Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799 -32 unverzüglich gemeldet werden.*

*Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen:

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III A des Wasserversor-

sene bauliche Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche angrenzend an den Friedhof ausgeschlossen sind.

Die Begründung und Planzeichnung wird redaktionell um die vorgenannten Aussagen ergänzt.

Planungsrechtliche Belange die eine erneute Auslegung der Bauleitplanunterlagen erforderlich machen sind davon nicht berührt.

Der Hinweis zu den Bodenfunden wird entsprechend der nebengenannten Stellungnahme redaktionell geändert.

Planungsrechtliche Belange die eine erneute Auslegung der Bauleitplanunterlagen erforderlich machen sind davon nicht berührt.

Das Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen darf nur über den

gungsverbandes Rheiderland. In der Schutzzone III A ist entsprechend der Verordnung für die Festsetzungen dieses Wasserschutzgebietes das Versenken von Abwasser oder des von Verkehrsflächen abfließenden Wassers über Schluckbrunnen, Sickerschächte und vergleichbare Einrichtungen mit Ausnahme des Niederschlagswassers von Dachflächen verboten. Die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen.

Die Planungen der Oberflächenentwässerung sind entsprechend zu überarbeiten und zu ergänzen.

Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Überarbeitung der Planungsunterlagen möglich.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen unter Beachtung der folgenden Punkte keine Bedenken gegen die beabsichtigte Bauleitplanung:

- In der vorgelegten Planung wird die innere Erschließung des Plangebietes nicht verbindlich festgesetzt. Dies ist aufgrund des Plangebietszuschnittes und meiner vorstehenden Ausführungen aus Sicht des Straßen- und Tiefbauamtes (Stichwort „Begegnungsverkehr“) nicht ausreichend, um die durch die Planung initiierten Konfliktslagen in der Bauleitplanung abschließend zu lösen und die betroffenen Belange zu einem gerechten Ausgleich zu führen. Entsprechende Festsetzungen sind zu ergänzen.
- Im Kapitel 1.5.2.1 Oberflächenentwässerung auf Seite 11 der Begründung wird erklärt, dass spezifische Regelungen im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Hierzu ist festzustellen, dass die Verwirklichung von Wohnbebauung im Plangebiet nicht zwangsläufig über ein Baugenehmigungsverfahren, sondern wohl in erster Linie im Wege eines Bauanzeigeverfahrens erfolgen wird. Insoweit ist zu prüfen, inwieweit spezifische Regelungen bereits auf Bauleitplanebene abzubilden sind, um deren Beachtung zu sichern.

geneigten Seitenraum (belebte Bodenzone) entwässert werden. Die textliche Festsetzung zur Ableitung des Oberflächenwassers wird dahingehend konkretisiert.

Planungsrechtliche Belange die eine erneute Auslegung der Bauleitplanunterlagen erforderlich machen sind davon nicht berührt.

Die Stadt Weener (Ems) hält weiter daran fest, öffentliche Verkehrsflächen zur Herstellung der Erschließungsstraßen planungsrechtlich nicht festzusetzen. Es kann im Plangebiet eine ordnungsgemäße Erschließung unter Einhaltung der Forderungen des LK Leer bezüglich Fahrbahnbreiten und Ausweichflächen gewährleistet werden.

Die Stadt Weener (Ems) wird den Grundstückseigentümer darauf hinweisen, dass für den Ausbau der vorhandenen Zufahrt bei Station 2,443 im Abschnitt 20 vor Baubeginn eine Sondernutzungsvereinbarung/-erlaubnis nach dem Nds. Straßengesetz mit dem Baulastträger der Kreisstraße 29 erforderlich ist.

Wie oben aufgeführt erfolgt eine Konkretisierung der Festsetzung zur Regelung der Oberflächenentwässerung.

Die Ableitung von den Verkehrsflächen darf nur über die belebte Bodenzone des geneigten Seitenraums, als ungezielte Versickerung erfolgen.

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Die Bauleitplanunterlagen werden hierzu redaktionell ergänzt. Planungsrechtliche Belange, die eine erneute Auslegung der Bauleitplanunterlagen erforderlich machen, sind davon nicht berührt.

- Ähnliches gilt bezüglich der Belange des Denkmalschutzes. In Kapitel 1.5.8 auf Seite 17 der Begründung wird auf die denkmalrechtliche Beurteilung im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens verwiesen. Auch hierzu ist festzustellen, dass die Verwirklichung von Wohnbebauung im Plangebiet nicht zwangsläufig über ein Baugenehmigungsverfahren, sondern wohl in erster Linie im Wege eines Bauanzeigeverfahrens erfolgen wird. Die Belange des Denkmalschutzes sind unabhängig von der Verfahrensart von jedem Bauherrn zu beachten. Im Zweifel ist die Untere Denkmalschutzbehörde im konkreten Einzelfall rechtzeitig zu beteiligen.
- Die gewählte Nutzungskategorie des Plangebietes ist das Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO (in Kapitel 1.6.1 auf Seite 21 der Begründung wird der § 4 BauGB als Rechtsgrundlage genannt). Gleichzeitig wird festgelegt, dass alle in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1,2,3 und 5 BauNVO nicht zulässig sind. Damit sind im Plangebiet nur Wohnhäuser und ausnahmsweise Gartenbaubetriebe zulässig. Die Begründung für den Ausschluss der genannten Nutzungen erscheint vor dem Hintergrund, dass die eher raumbeanspruchende Nutzung Gartenbaubetrieb nicht ausgeschlossen wird, als nicht überzeugend. Es stellt sich zudem die Frage, ob die Gebietskategorie richtig gewählt wurde. Ein Wohngebiet, in dem ausschließlich Wohnhäuser zulässig sind, dürfte eher der Gebietskategorie Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO zuzuordnen sein. Ich bitte, die Wahl der Gebietskategorie und deren Begründung zu überprüfen.
- Zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung sowie eines einheitlichen Ortsbildes werden eine Grundflächenzahl, eine Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Hier rege ich an, zur Gewährleistung der genannten Ziele auch eine maximale First- und ggf. auch Traufhöhe festzusetzen.
- In Kapitel 2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit auf Seite 28 der Begründung wird erklärt, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Hier bitte ich um Ergänzung einer Aussage zur Gewährleistung der Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Der Belang des Denkmalschutzes wird redaktionell bezüglich des Verweises auf das Baugenehmigungsverfahren geändert.

Die Stadt Weener (Ems) hält an der Festsetzung der Nutzungskategorie „Allgemeine Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO weiter fest. Die Gebietscharakteristik entspricht der umgebenden, teilweise durch Bebauungspläne geregelten Nutzung. Auch soll die Teilnutzung als Gartenbaubetrieb weiterhin Bestand haben, auch außerhalb des Bestandsschutzes.

Im Rahmen der Gleichstellung der Zulässigkeit der Bebauung in diesem Gebiet, hält es die Stadt Weener (Ems) für ausreichend die Kubatur des Gebäude über eine Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse zu definieren. Ortsgestalterische nachteilige Auswirkungen sind nach Auffassung des Stadt Weener (Ems) nicht zu erwarten.

Der Text zur frühzeitigen Beteiligung wird um die Aussage zur Gewährleistung der Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB redaktionell ergänzt.

- Im Kapitel 1 des Schalltechnischen Berichts des Büros Zech wird ausgeführt, dass die Stadt Weener (Ems) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152W „Nördlich Fliederweg“ im Auftrag der Investoren Elke und Ingo Dirks beabsichtigt. Diese Aussage widerspricht der gesetzlichen Vorgabe, dass Angebotsbebauungspläne ausschließlich aus städtebaulichen Gründen und nur im öffentlichen und nicht im Privatinteresse aufgestellt werden dürfen. Diese missverständliche Formulierung sollte daher an die rechtliche Situation angepasst werden.

Ich bitte Sie, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Es liegt ein öffentliches Interesse der Stadt Weener (Ems) zur Ausweisung von Wohnbauflächen zur Innenverdichtung vor. Dieser Grundsatz wird durch die vorliegende Bauleitplanung, als Angebotsplanung, beachtet. Es steht der Stadt Weener (Ems) jedoch offen, vorhandene Fachgutachten, welche durch einen zugelassenen Fachgutachter erstellt wurden, als Anlage zur Begründung beizufügen. Die Begründung wird zur Konkretisierung der Formulierung an die rechtliche Situation, bezüglich der zur Beifügung eines privat beauftragten Fachgutachtens aktualisiert.

**VERFAHRENSGANG:                      Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Offenlage keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen.

Aufgestellt:  
 Papenburg, 22.09.2021  
 Ing.-Büro W. Grote GmbH