

Stadt Weener (Ems)



Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 26 WM „Lüchtenborger Weg“

Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung

Entwurf/ Satzungsbeschluss

September 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



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.....	10
3.2.1 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	10
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.....	11
4.4 Anzahl der Wohneinheiten.....	11
4.5 Gebäudehöhe.....	11
4.6 Hinweise.....	11
5 Ergänzende Angaben	13
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten.....	13
5.2 Ver- und Entsorgung.....	13
5.3 Daten zum Verfahrensablauf.....	14

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Am 10. Dezember 2008 wurde durch den niedersächsischen Landtag das 35 Jahre alte Spielplatzgesetz ersatzlos aufgehoben. Das Land hat die Entscheidung über die Errichtung und Unterhaltung von Spielplätzen auf die Kommunen übertragen. Damit sind private und kommunale Bauherren nicht mehr verpflichtet, ausreichend Spielplätze zu bauen. Die Städte und Kommunen können selbst bestimmen, wo sie Spielplätze einrichten oder auch zurückbauen.

Bei der Umwandlung von Spielplatzflächen in Bauland ist nach Klärung der Erschließungssituation in den jeweiligen Plangebietten eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Das Plangebiet ist planungsrechtlich über den Bebauungsplan Nr. 26 WM „Lüchtenborger Weg“ aus Jahr 1973 ursprünglich als Baufläche und mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1976 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 sehr gering frequentierte Spielplatz an der Zeisigstraße 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 WM „Lüchtenborger Weg“ 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 nordwestlichen Bereich des Stadtgebietes im Ortsteil Mühlenwarf. Der geplante Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 825 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. Weitere Festlegungen wurden für den Standort nicht getroffen. Die beschriebenen Ziele der städtebaulichen Planung sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

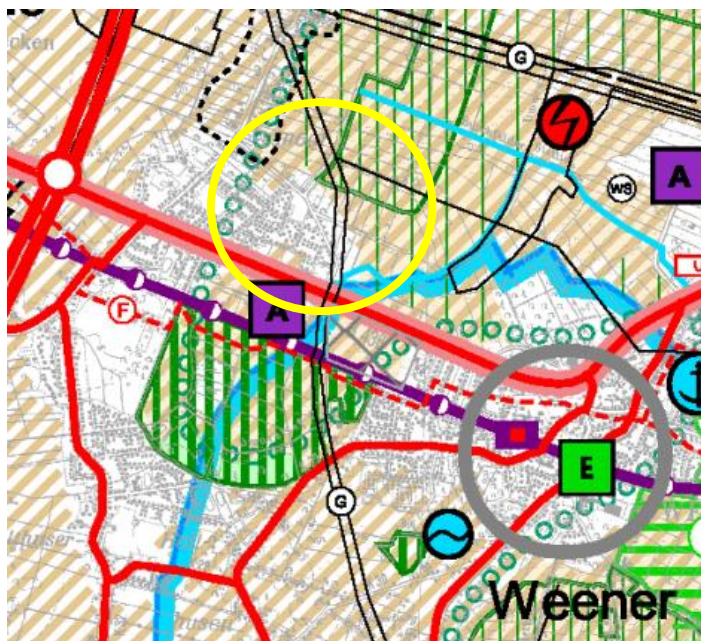


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RROP Landkreis Leer (2006)

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. 9 „Lüchtenborger Weg“ sowie mehrerer Änderungsplanungen in den darauffolgenden Jahren mit einer Umbenennung des Planes in „WM 26 Lüchtenborger Weg“. Maßgeblich für die hier vorliegende 7. Änderung ist die Festsetzung der 2. Änderung aus dem Jahr 19736, mit der die Planfläche in eine öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Spielplatz umgewandelt wurde. Die städtebaulichen Dichtewerte der umgebenden Wohngebiete wurden mit einer GRZ 0,3 und einer GFZ von 0,6 sowie einer festgesetzten II-Geschossigkeit beibehalten.



Abbildung 2: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 9, 1. Änderung (1973)

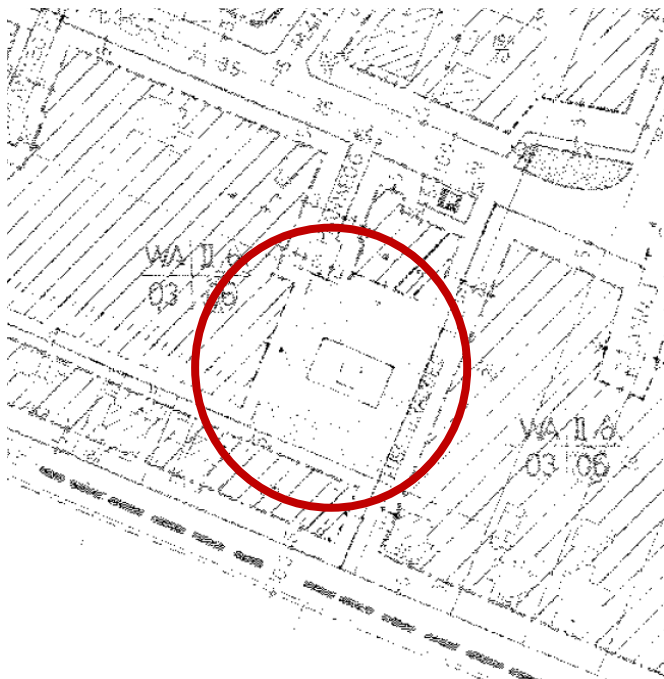


Abbildung 3 Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 26 WM, 2. Änderung (1976)

□ **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. Hierzu wird auch der Spielplatz an der Zeisigstraße/ Finkenstraße gerechnet.

1.5 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet stellt eine ruhende Spielplatzfläche dar, auf der die Spielgeräte aufgrund der fehlenden Nutzung bereits demontiert wurden. Aktuell besteht eine gemähte Zierrasenfläche ohne weitere Nutzungen.

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 die „Zeisigstraße“, Im Osten durch einen Fuß- und Radweg sowie umseitig durch Wohngrundstücke eingerahmt.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Weener (Ems) verfolgt mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 WM „Lüchtenborger Weg“ 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 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,6 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. Die Erschließung ist über die vorgelagerte Verkehrsfläche möglich und abgesichert.

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 „Zeisigstraße“ ist ausreichend leistungsfähig, die zusätzlichen Verkehre durch die ergänzte Wohnbebauung aufzunehmen. Das Grundstück selbst ist über eine kleine Stichstraße angebunden.

3.1.3 Belange der Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft werden durch die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 WM „Lüchtenborger Weg“ nicht beeinträchtigt. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das bestehende Kanalnetz. Die Oberflächenentwässerung des Hausgrundstückes erfolgt über den Regenwasserkanal. Ein Hausanschluss ist vorhanden.

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.

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.

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.

Baugrund

Der Standort liegt in der Nähe einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund (Salze und Sulfate). Im Bereich der Hochlage sind infolge flächenhafter Auslaugung der löslichen Salze weitspannig rezente Geländesenkungen möglich, die auch die umliegenden Bereiche beeinflussen können. Durch die Verkarstung des Nebengebirges oder in das Nebengebirge eingedrungener Salze oder Sulfate ist nicht auszuschließen, dass lokal auch Erdfälle außerhalb der Salzstockhochlage auftreten.

Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist gemäß der Aussagen des LBEG¹ dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann - sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.

Kampfmittelinformation

Gemäß den Ergebnissen der Beteiligung des Kampfmittelinformationssystems besteht ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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).²

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 Feldmäusen 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.

¹ Stellungnahme LBEG vom 22.07.2021

² 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.

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.

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 innergebietsliche 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 überwiegend als innerörtliche Grünfläche dar und ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 WM „Lüchtenborger Weg“, 2. Änderung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Zur Realisierung einer Neubebauung ist im Zuge der 7. Änderung des o.g. Bebauungsplanes eine Ausweisung eines WA-Gebietes mit der Größe von ca. 825 m² erforderlich.

Gegenüber der rechtskräftigen Festsetzung als Grünfläche eine Neufestsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 verbunden. Somit wird das Maß der Versiegelung als eingriffsrelevanter Faktor erhöht. Gemäß den Festsetzungen ist eine maximale Versiegelung von 30 % der Grundstücksfläche möglich (247 m²) mit zusätzlich der Option des § 19 (4) BauNVO, was eine versiegelte Fläche von zusätzlich 50% bis maximal 371 m² (45 %) 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 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 WM „Lüchtenborger Weg“ 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 hat 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 verzichtet.

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.

Der Landkreis Leer weist auf nicht mehr vorhandene Oberflächenentwässerungsgräben aus dem Ursprungsbebauungsplanes hin sowie auf die schadlose Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers. Das Oberflächenwasser wird in den Regenwasserkanal eingeleitet. Das Plangrundstück kann an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen werden.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) macht Aussagen zum Baugrund, die in die Planbegründung aufgenommen werden.

Gemäß den Ergebnissen der Beteiligung des LGLN (Kampfmittelinformationssystem) besteht ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Ostfriesische Landschaft gibt einen allgemeinen Hinweis zu archäologischen Bodenfunden, die bereits in den Planunterlagen enthalten sind.

Einige Leitungsträger (EWE Netz, Vodafone Kabel) geben Hinweise zu Bestandsleitungen und den Umgang hierzu während der möglichen Erdarbeiten.

3.2.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte eine öffentliche Auslegung des Planes. Im Zuge dieses Verfahrensschrittes wurden keine Stellungnahmen der Bürger*innen vorgebracht.

Das Planungsziel zur Schaffung einer weiteren Wohnbaufläche bleibt bestehen.

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 0,3 mit der Geschossflächenzahl von 0,6 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 6 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 verhindern und möglichen Entwässerungsproblemen vorbeugen.

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

4.6 Hinweise

Rechtsverbindlichkeit

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten die Teilbereiche der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 WM „Lüchtenborger Weg“, die durch die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 WM „Lüchtenborger Weg“ 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.

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	825 m ²
Gesamt	825 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 Grundstück ist 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 des Grundstücks erfolgt über die vorhandenen Entwässerungssysteme.

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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 WM „Lüchtenborger Weg“:



NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Die Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 WM „Lüchtenborger Weg“ ist der Planzeichnung als Anlage beigefügt.

Stadt Weener (Ems), den

Bürgermeister