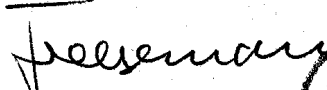


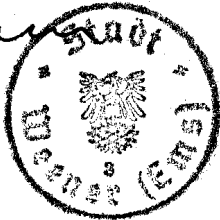
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W "Hütthaussiedlung" der Stadt Weener

Präambel:

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Weener diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W, bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Weener, den 18.12.1997


(Freeseemann)
Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

§ 1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich ist im beigefügten Erläuterungsplan gekennzeichnet. Er umfaßt die Flurstücke 25/115 (teilweise), 25/103 bis 25/107, 25/110 bis 25/113 sowie 25/148 und 25/149.

§ 2 Festsetzungen

- a) Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 6 m von der Parzelle 25/116 (Berliner Straße), 4 m von der privaten Grünfläche auf der Parzelle 25/115 östlich der Königsberger Straße und 5 m von der Südgrenze der Parzelle 25/115 (Friedensweg).
- b) Für den Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen werden Einfahrtsbereiche entlang der Breslauer Straße, der Berliner Straße, der Königsberger Straße und des Friedensweges festgesetzt. Bei Bebauung mit einem zusätzlichen Gebäude ist je Grundstück 25/103 bis 25/107 und 25/111 bis 25/113 eine Ein-/Ausfahrt zur Königsberger Straße mit einer Breite von maximal 4 m zulässig. Für die Grundstücke 25/148 und 25/149 ist je eine Ein-/Ausfahrt zur Berliner Straße sowie für 25/149 zusätzlich zur Breslauer Straße zulässig. Für das Grundstück 25/110 sind Ein-/Ausfahrten

zum Friedensweg und zur Breslauer Straße zulässig. Die Grabenabschnitte unterhalb der Ein-/Ausfahrten dürfen verrohrt werden.

c) Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet mit der Grundflächenzahl 0,3 festgesetzt.

d) Der östlich der Königsberger Straße liegende Teil des Flurstücks 25/115 wird als private Grünfläche festgesetzt.


e) Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmemissionen von der B 436) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist auf den Grundstücken 25/110, 25/111, 25/112 und 25/113 durch bauliche oder technische Maßnahmen sicherzustellen, daß in Wohngebäuden bei ausreichender Belüftung der Immissionswert (Innenpegel) von 40 dB(A) in Wohn- und Aufenthaltsräumen und 35 dB(A) in Schlafräumen nicht überschritten wird. Aufgrund der ermittelten dB(A)-Werte sind die Schalldämmmaße der Außenbauteile an dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109 auszurichten.

Aufgrund der ermittelten dB(A)-Werte, tags 58 dB(A) und nachts 49 dB(A), ist das betroffene Teilgebiet dem Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 zuzuordnen. Dies bedeutet, daß Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden müssen (Außenwand RW 35, Fenster RW 30) - RW 30 entspricht Einfachfenster mit Isolierverglasung -.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

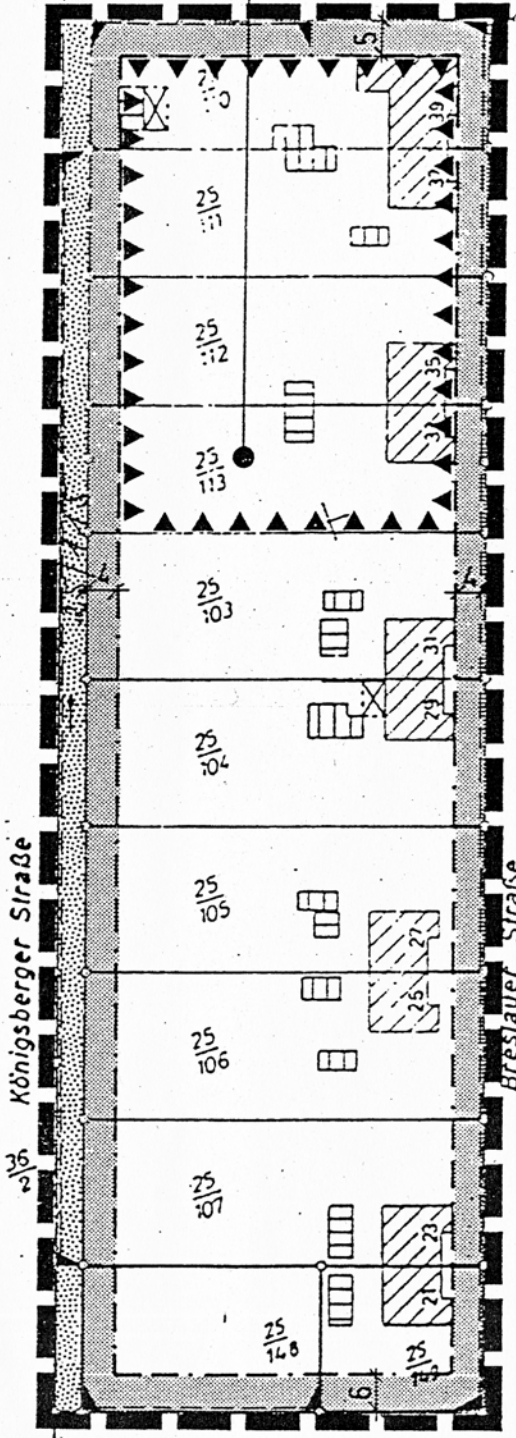
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 W ist gemäß § 12 BauGB am 01.07.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekanntgemacht worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 01.07.1998 rechtsverbindlich geworden.
Weener, den 13.07.1998

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
J. A.

(Giese)

Bunder Straße B 436

WA	II
0,3	0,4
	ED

Friedensweg

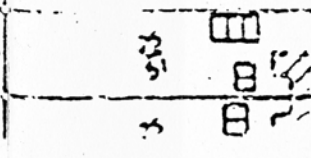
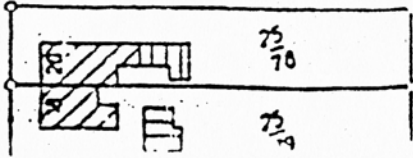
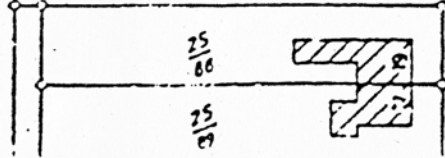


Königsberger Straße

Breslauer Straße

Berliner Straße

25/116



Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes 15 W der Stadt Weener

Gliederung

1. Stand der Bebauungsplanung und Beschreibung des Plangebietes

2. Planungsabsicht

3. Begründung der textlichen Festsetzungen

4. Sonstige Erläuterungen

5. Immissionsschutz

6. Eingriffsregelung

7. Hinweise

Anhang mit Übersichtskarte und Erläuterungsplan

1. Stand der Bebauungsplanung und Beschreibung des Plangebietes

Der Bebauungsplan 15 W "Hütthaussiedlung" der Stadt Weener wurde 1964 rechtsverbindlich. Er umfaßt Teile des Wohngebietes südlich der B 436 und nördlich der Bahnstrecke Leer - Groningen im Westen des Ortsteils Weener. Der Bebauungsplan wurde bisher vier mal geändert. Die Änderungen betrafen die Vergrößerung der überbaubaren Flächen und die Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit und der Geschoßflächenzahl. Die vier Änderungen sind rechtswirksam. Gemäß der 4. Änderung gelten gegenwärtig in dem Gebiet der 5. Änderung die Festsetzungen Kleinsiedlungsgebiet, Zweigeschossigkeit, GRZ 0,2 und GFZ 0,4. Mit Ausnahme der Flurstücke 25/107, 25/108 und 25/110 (Bautiefe ca. 47 m) ist die überbaubare Fläche 30 m tief.

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes umfaßt die Fläche zwischen den Verkehrsflächen Breslauer Straße, Berliner Straße, Königsberger Straße und Friedensweg. Sie ist insgesamt 10.830 qm groß (10.070 qm Kleinsiedlungsgebiet; 760 qm private Grünfläche). Die Fläche ist im östlichen Teil komplett mit Doppelhäusern bebaut; dabei handelt es sich um sog. Siedlungshäuser mit entsprechend großen Grundstücken (über 1.000 qm) bzw. Gärten und Nutzgärten. Die Erschließung der Doppelhäuser erfolgt von der Breslauer Straße. Am westlichen Rand der Grundstücke verläuft ein Graben und eine Baum- und Gehölzreihe. Das Plangebiet ist im Osten, Süden und Westen von ähnlichen Siedlungseinheiten umgeben. Ca. 40 bis 50 m nördlich des Änderungsbereiches verläuft jenseits einer Fläche mit Anpflanzungen die B 436.

2. Planungsabsicht

Vor dem Hintergrund des hohen Wohnungs- bzw. Bauflächenbedarfs ist es Ziel der erneuten Änderung des Bebauungsplanes, auf den relativ großen Grundstücken westlich der Breslauer Straße zusätzliche Baumöglichkeiten zu schaffen, ohne hierfür Freiraum in Anspruch nehmen zu müssen. Abgesehen von dem Freiraumschutzaspekt spricht auch die komplett vorhandene Erschließung und Ver-/Entsorgung für die Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten auf dieser Fläche. Es sollen dort Einzel- oder Doppelhäuser entstehen, damit sich die neue Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur harmonisch einfügt.

Für die Realisierung zusätzlicher Wohngebäude in den westlichen Grundstücksbereichen ist es notwendig, die Bautiefe von 30 m auf ca. 45 m zu erweitern und die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 zu erhöhen. Mit der Verwirklichung dieser Planung wird sich das Baugebiet weiter in Richtung eines üblichen Wohngebietes entwickeln, so daß die Art der baulichen Nutzung von Kleinsiedlungsgebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert werden soll.

Die Erschließungsstraße der neuen Hinterbebauung, entweder Breslauer Straße wie bisher oder Königsberger Straße, soll von den Eigentümern gewählt werden können, so daß neue Einfahrtsbereiche im Bebauungsplan festgesetzt werden.

3. Begründung der textlichen Festsetzungen

In § 1 werden die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücke benannt. Sie sind auch dem beigefügten Erläuterungsplan zu entnehmen.

§ 2a) der textlichen Festsetzungen legt die neue Lage der Baugrenzen fest. An die veränderten Baugrenzen aus der 4. Änderung wird im Norden und Süden angeschlossen. Um auch auf den dazwischen liegenden Grundstücken größere überbaubare Flächen für ein zweites Wohngebäude zu schaffen, wird die Bautiefe auf ca. 45 m erweitert. Mit einem Abstand von mindestens 4 m von den öffentlichen Flächen wird ein ausreichender Gebäudeabstand gewährleistet.

§ 2b) der textlichen Festsetzungen regelt die Erschließungsmöglichkeiten der neuen Wohngebäude. Die Ein- und Ausfahrtbereiche sind in dem Erläuterungsplan zusätzlich dargestellt. Vorgesehen ist, daß die vorhandene Bebauung Breslauer Straße 21 bis 39 wie bisher von der Breslauer Straße bzw. von der Berliner Straße (Breslauer Straße 21) und vom Friedensweg (Breslauer Straße 39) erschlossen wird und daß eine etwaige Hinterbebauung auf dem Grundstück 25/148 von der Breslauer oder der Berliner Straße und eine zusätzliche Bebauung des Grundstücks 25/110 von der Breslauer Straße oder dem Friedensweg erschlossen wird. Neue Wohnbebauung in den westlichen Teilen der Grundstücke Breslauer Straße 23 bis 37 kann entweder von der Breslauer Straße aus oder von der Königsberger Straße erschlossen werden. Hier soll den Grundstückseigentümern und Bauherren Spielraum für die für sie günstigste Erschließungsweise eingeräumt werden.

§ 2 c) Die bisherige Festsetzung WS Kleinsiedlungsgebiet (Kleinsiedlungen bestehen aus Wohngebäuden mit größeren Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) stimmt mit der heutigen und insbesondere mit der künftigen, verdichteten Wohnbaustruktur nicht mehr überein. Es wird deshalb ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem die recht breite Nutzungspalette u.a. auch Kleintierhaltung zuläßt, sofern sie der Wohnnutzung untergeordnet ist.

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 war auf die Bebauung der großflächigen Grundstücke mit einem Wohngebäude ausgerichtet. Da mit der fünften Änderung des Bebauungsplanes die zusätzliche Bebauung der Grundstücke mit Wohngebäuden ermöglicht werden soll, muß die Grundflächenzahl auf 0,3 erhöht werden (§ 2-c)), um eine hinreichende Baugrundfläche (einschließlich Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) zu gewährleisten.

Im geltenden Bebauungsplan wird das Flurstück 25/115 der öffentlichen Verkehrsfläche der Königsberger Straße zugeordnet; zusätzlich ist dort der Graben mit "Verrohrung" gekennzeichnet. Real handelt es sich um einen Graben, an dem Erlen und Baumweiden sowie vereinzelt Holunderbüsche und Brombeeren stehen. Im Zuge der Bebauung der Hintergrundstücke soll den Eigentümern die Möglichkeit gegeben werden, das jeweilige Teilstück des Flurstücks 25/115 zu erwerben. Die Fläche wird deshalb als private Grünfläche festgesetzt (§ 2 d)).

§ 2 e) der textlichen Festsetzungen ist erforderlich, da die Orientierungswerte der DIN 18.005 im Plangebiet bis in eine Tiefe von ca. 100 m nachts leicht überschritten werden (Emissionen von der B

436; vgl. Kap. 5). Vorgeschrieben wird die Einhaltung der üblichen Innenpegel gem. DIN 4109 bzw. VDI 2719 für Wohn- und Schlafräume. Mit welchen baulichen oder technischen Maßnahmen diese Werte erreicht werden, bleibt den Vorhabenträgern überlassen.

Bei § 3 handelt es sich um einen Verfahrenshinweis.

4. Sonstige Erläuterungen

Die Erschließung der zusätzlichen Baumöglichkeiten und die Löschwasserversorgung ist gesichert. Die vorhandenen Leitungsnetze der Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, öffentliche Schmutzwasserkanalisation, Telekommunikation) können für die neuen Gebäude erweitert werden. Die Abfallentsorgung betreibt der Landkreis Leer. Die Beseitigung des Oberflächenwassers von den zusätzlich versiegelten Flächen erfolgt wie für die bestehende Bebauung über die vorhandenen Gruppen und Gräben. Außerdem soll Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken versickert werden. Auf die Aufstellung eines gesonderten Oberflächenentwässerungskonzeptes kann deshalb verzichtet werden. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Weener. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Belange des Trinkwasserschutzes nicht berührt; die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung werden beachtet.

5. Immissionsschutz

Das Gebiet der Planänderung liegt zwischen 40 und 240 m von der B 436 entfernt. Da im Plangebiet Möglichkeiten geschaffen werden, zusätzliche Wohngebäude zu errichten, ist zu prüfen, ob gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Eine Ermittlung der Lärmsituation im Plangebiet mit Hilfe des Programmes "LIS" auf der Grundlage der Verkehrsdaten des SBA Aurich für die B 436 von 1995 (Zählstelle 431) hatte folgendes Ergebnis: Die Orientierungswerte der DIN 18 005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags/45 dB(A) nachts) werden in 50 m Entfernung (ca. nördliche Baugrenze) tags leicht (56 dB(A)) und nachts erheblich (48 dB(A)) überschritten. Während die Tagwerte bereits in einer Entfernung von 75 m (Breslauer Straße 35; 53 dB(A)) eingehalten werden, wird der Nachtwert erst in einer Entfernung von ca. 100 m unterschritten (44 dB(A)).

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird durch textliche Festsetzung § 2 e) vorgeschrieben, daß Wohngebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen so zu gestalten sind, daß in ihnen die üblichen Innenpegel von 40 bzw. 35 dB(A) bei ausreichender Belüftung nicht überschritten werden. Hierzu sind laut Immissionsberechnung Außenbauteile mit Schalldämmmaßen für den Lärmpegelbereich II der DIN 4109 zu verwenden.

436; vgl. Kap. 5). Vorgeschrieben wird die Einhaltung der üblichen Innenpegel gem. DIN 4109 bzw. VDI 2719 für Wohn- und Schlafräume. Mit welchen baulichen oder technischen Maßnahmen diese Werte erreicht werden, bleibt den Vorhabenträgern überlassen.

Bei § 3 handelt es sich um einen Verfahrenshinweis.

4. Sonstige Erläuterungen

Die Erschließung der zusätzlichen Baumöglichkeiten und die Löschwasserversorgung ist gesichert. Die vorhandenen Leitungsnetze der Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, öffentliche Schmutzwasserkanalisation, Telekommunikation) können für die neuen Gebäude erweitert werden. Die Abfallentsorgung betreibt der Landkreis Leer. Die Beseitigung des Oberflächenwassers von den zusätzlich versiegelten Flächen erfolgt wie für die bestehende Bebauung über die vorhandenen Gräben und Gräben. Außerdem soll Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken versickert werden. Auf die Aufstellung eines gesonderten Oberflächenentwässerungskonzeptes kann deshalb verzichtet werden. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Weener. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Belange des Trinkwasserschutzes nicht berührt; die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung werden beachtet.

5. Immissionsschutz

Das Gebiet der Planänderung liegt zwischen 40 und 240 m von der B 436 entfernt. Da im Plangebiet Möglichkeiten geschaffen werden, zusätzliche Wohngebäude zu errichten, ist zu prüfen, ob gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Eine Ermittlung der Lärmsituation im Plangebiet mit Hilfe des Programmes "LIS" auf der Grundlage der Verkehrsdaten des SBA Aurich für die B 436 von 1995 (Zählstelle 431) hatte folgendes Ergebnis: Die Orientierungswerte der DIN 18 005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags/45 dB(A) nachts) werden in 50 m Entfernung (ca. nördliche Baugrenze) tags leicht (56 dB(A)) und nachts erheblich (48 dB(A)) überschritten. Während die Tagwerte bereits in einer Entfernung von 75 m (Breslauer Straße 35; 53 dB(A)) eingehalten werden, wird der Nachtwert erst in einer Entfernung von ca. 100 m unterschritten (44 dB(A)).

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird durch textliche Festsetzung § 2 e) vorgeschrieben, daß Wohngebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen so zu gestalten sind, daß in ihnen die üblichen Innenpegel von 40 bzw. 35 dB(A) bei ausreichender Belüftung nicht überschritten werden. Hierzu sind laut Immissionsberechnung Außenbauteile mit Schalldämmmaßen für den Lärmpegelbereich II der DIN 4109 zu verwenden.

Die Erschließung mit der Anlage von Zufahrten von der Königsberger Straße stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar.

Im Landschaftsplan Weener ist der Gehölzstreifen entlang der Königsberger Straße als Baumreihe/Allee dargestellt. In der Karte Entwicklungsziele/Maßnahmen wird dieser Bereich als zu sichernde, entwickelnde bzw. aufzuwertende Grünverbindung beschrieben.

6.2 Kompensationsbedarf

Im folgenden wird durch eine Gegenüberstellung des Eingriffs bzw. der zu erwartenden beeinträchtigten Funktionen und Werte mit den vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsvorschlägen überprüft, ob im Sinne der Eingriffsregelung nach Abschluß dieser Maßnahme eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbleibt.

Von den insgesamt 1,1 ha Plangebiet ist derzeit die Hälfte mit einer Doppelhausbebauung bebaut. Diese Flächen werden bei der Bilanzierung als Bestand angenommen, auf denen keine weiteren Veränderungen stattfinden. Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht eine Bautiefe von 30 m vor. In der Änderung wird dieser Wert auf ca. 45 m erhöht, was einer Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 15 m entspricht. Zusätzlich wird der Gehölzstreifen entlang der Königsberger Straße mit berücksichtigt, da er von der zukünftigen Bebauung in unterschiedlicher Weise beeinträchtigt wird.

Derzeit gilt im Plangebiet auf der überbaubaren Grundstücksfläche eine Grundflächenzahl von 0,2 mit einer möglichen Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen etc. In der Änderung des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 erhöht. Es wird also mit einer maximal möglichen Versiegelungsrate von 45 % auf den Baugrundstücken (entspricht ca. 4.530 qm) gerechnet. Derzeit beträgt die maximale versiegelbare Fläche 30 %, also 3.020 qm.

Die Fläche des vorhandenen Gehölzstreifens wird mit ca. 5 m Breite und 190 m Länge angenommen.

Es werden somit ca. 1.500 qm derzeit als Garten genutzte Fläche durch Neubebauung und Erschließung überformt. Von dieser Neubebauung gehen zudem Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Gehölzbestände aus. Auf den verbleibenden Flächen, z.B. Wohnbebauung, Gräben (Gruppen) und Gärten, findet keine bzw. nur eine kleinflächige Nutzungsänderung statt.

Kompensationsforderung durch Beeinträchtigungen des Bodens

Eine Beeinträchtigung, insbesondere des Bodens ist wie folgt zu erwarten:

- Für die Wohngebietserweiterung erhöht sich die mögliche zu versiegelnde Fläche von 30% (GRZ 0,2 + 50%) auf 45% (GRZ 0,3 + 50%).
- Somit sind statt 3.020 qm jetzt 4.530 qm versiegelte Fläche auf der gesamten Baufläche (10.070 qm) möglich.
- Auf den verbleibenden Flächen existieren bzw. entstehen Gärten.

- Bei der Erschließung von der Königsberger Straße aus wird der Gehölzstreifen und der Graben (private Grünfläche) durch- bzw. überquert. Bei maximal einer Zufahrt je Grundstück werden ca. 130 qm neu versiegelt (bei einer Breite der Zufahrt von 4m).

Es können somit insgesamt ca. 1.640 qm derzeit unversiegelte Fläche neu versiegelt werden.

Die Erschließung von der Königsberger Straße aus führt zu einer sehr starken Beeinträchtigung des Gehölzes und des Grabens, bedingt durch notwendige Überführungen und Querungen.

Bedingt durch die geringen Möglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geeignete Kompensationsmaßnahmen festzusetzen, verbleibt bei der Gegenüberstellung ein Eingriff in den Naturhaushalt, bedingt durch die Versiegelung von derzeit offenem Boden, der durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren ist.

Kompensationsforderung durch Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes

Aufgrund der aktuellen Bedeutung der Fläche für den Wasserhaushalt (bedingt durch freie Versickerung des Regenwassers), des Anteils der zu versiegelnden Fläche bzw. der verbleibenden Grünflächen, auf denen eine Versickerung und Verdunstung auch weiterhin möglich ist, der Nutzung des gesamten Gebietes und der vorgesehenen Maßnahmen für Natur und Landschaft ergibt sich eine ähnliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes wie des Bodens.

Auch hier verbleibt unter Berücksichtigung der Funktionen und Werte des Plangebietes speziell für den Wasserhaushalt eine Beeinträchtigung, die durch geeignete Ersatzmaßnahmen kompensiert werden muß.

Kompensationsforderung durch Beeinträchtigung des Klimas

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Gebietes ist trotz der eintretenden Veränderungen der Oberflächennutzung nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes im Bereich des Klimas zu rechnen. Wird jedoch der Gehölzstreifen in Anspruch genommen können sich langfristig Veränderungen im Kleinklima ergeben, bedingt durch eine geringere Verdunstungsrate, erhöhte Sonneneinstrahlung sowie größere Erwärmung des Bodens.

Kompensationsforderungen durch Beeinträchtigungen von Fauna und Flora

Beeinträchtigungen von Fauna und Flora ergeben sich insbesondere durch die mögliche zusätzliche Versiegelung von maximal 1.510 qm und der Umnutzung in siedlungstypische Gärten wobei die Versiegelung als der gravierendere Faktor zu werten ist. Auf diesen Flächen ist die Funktion als Lebensraum für Fauna und Flora zerstört.

Die Umnutzung Grünland bzw. Nutzgarten zu siedlungstypischen, kleineren Gartenbiotopen bringt eine Verschiebung des Artenspektrums von Fauna und Flora zu typischen Gartenpflanzen und -tieren hin.

Werden die neuen Wohngebäude von der Königsberger Straße aus erschlossen, wird der Gehölzstreifen und der angrenzende Graben wesentlich beeinträchtigt. Die Durchgängigkeit des derzeit gut strukturierten Gehölzstreifens wird unterbunden. Dieses Biotop verliert seine Funktion als Wanderungs-, Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsbiotop innerhalb der Besiedlung. Es ist zudem zu

befürchten, daß bedingt durch die heranrückende Bebauung die verbleibenden Gehölzflächen durch fremde Nutzungen beeinträchtigt und langfristig zerstört werden.

Bedingt durch die Struktur und Größe des Plangebietes sind keine innergebietlichen Kompensationsmaßnahmen möglich. Bei der Umsetzung der Planung werden daher Ersatzmaßnahmen für den Verlust der Funktionen und Werte dieses Gehölzstreifens und Grabens in der Höhe von mindestens 1:2 bis 1:3 der jetzigen Fläche notwendig werden, ca. 1.500 bis 3.300 qm.

Kompensationsforderungen durch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Da der Gehölzstreifen nicht in seiner Form und Ausprägung erhalten werden kann und zudem ein nachträglicher Verlust der Gehölze durch Rodungen (Beseitigung des Schattenwurfes, Windbruchgefahr) zu erwarten ist, wird für den Verlust von charakteristischen landschaftsbildprägenden Gehölzstreifen ein entsprechender Ersatz notwendig (s.o.).

6.3 Zulässigkeitsprüfung gemäß § 11 NNatG

Diese Gegenüberstellung des Eingriffes mit den zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes mit den vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen hat eine verbleibende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes ergeben. Die aufgeführten Maßnahmen können den mit dem Eingriff verbundenen Verlust der Wertigkeiten und Funktionen der Fläche, bedingt durch die Versiegelung und Zerstörung des Gehölzbiotopes je nach Wahl der Erschließung, nicht kompensieren.

Die Stadt Weener muß entscheiden, ob das Vorhaben Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft besitzt und somit zulässig ist oder ob die Belange von Natur und Landschaft in diesem Falle Vorrang genießen und das Vorhaben somit unzulässig ist.

Die Stadt Weener vertritt die Auffassung, daß der Deckung des dringenden Wohnbauflächenbedarfs in innerörtlicher Lage auf naturräumlich weniger bedeutsamen Flächen Vorrang einzuräumen ist. Die Belange von Natur und Landschaft sind somit nicht als vorrangig zu betrachten, so daß über zusätzliche Ersatzmaßnahmen für die verlorengegangenen Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu entscheiden ist.

6.4 Ersatzmaßnahmen gemäß § 12 NNatG / Art und Realisierung der Maßnahme

Ersatzmaßnahmen gemäß § 12 NNatG / Art und Realisierung der Maßnahmen

Der Verursacher des Eingriffs hat durch die Durchführung von Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle im betroffenen Naturraum die vom Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in ähnlicher Weise wiederherzustellen.

An die Art und den Umfang der Ersatzmaßnahmen sind folgende Forderungen zu stellen:

- es ist eine Kompensation der Eingriffe in die Biotopfunktion, in den Boden und den Wasserhaushalt sowie das Landschaftsbild erforderlich, die Veränderungen im Bereich Luft sind nicht erheblich und daher vernachlässigbar,
- es müssen für den Naturraum charakteristische Strukturen geschaffen bzw. entwickelt werden.

6.4.1. Art der Ersatzmaßnahme

Von dem Eingriff sind siedlungsnah genutzte Gartenflächen und Gehölzflächen betroffen. Da auch nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer die Zuordnung von Ersatzmaßnahmen in den Meenteländen, wie sie die Stadt Weener ursprünglich konzipiert hatte, nach deren Auffassung nicht in Betracht kommt, erschwerte sich die Suche nach geeigneten Ersatzmaßnahmen. Nunmehr bietet sich im geringen Umfang die Anpflanzung einer lockeren Gehölzfläche im Bereich des Hesse-Parks auf den Flächen der ehemaligen Hesse-Baumschule als Gebiet für Ersatzmaßnahmen an. Die hier vorkommenden Bodenverhältnisse erlauben die Einstufung der Ersatzmaßnahmen als Wiederherstellung ähnlicher Funktionen im Vergleich zu den verlorengelassenen Werten im Planungsgebiet 15 W.

Im Gebiet bieten sich Flächen an, auf denen durch Wiederaanpflanzung heimische Gehölzbereiche mit ähnlicher Artenzusammensetzung wie im Windschutz erstellt werden. Die bislang vorhandenen intensiv genutzten Baumschulbereiche der Wertstufe 3 werden dabei langfristig in einen extensiv gepflegten Landschaftspark der Wertstufe 1 überführt. Der Ausgleich für den Verlust der Biotoptypen für den Gehölzstreifen und den Grabenbereich kann daher im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen werden.

Die Durchführung biotopgestaltender Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen führt nur zu einem geringen Teilausgleich. Hiedurch kann die Nutzungsänderung der Gartenflächen (von großen Gemüsegärten zu intensiv genutzten Kleingärten) ausgeglichen werden.

Für die Versiegelung im B-Planbereich von 1640 qm (1510 qm in der Fläche und 130 qm Zufahrten im Windschutz) müssen direkte Entsiegelungen durchgeführt werden. Die Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung sind auf den Kompensationsbedarf für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ nicht anrechenbar. Bei einer Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, wie hier vorhanden, soll das Verhältnis 1: 0,3 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge betragen. Damit müssen hier 550 qm Boden entsiegelt werden.

Alternativ wäre ein Ausgleich über die Umwandlung und Extensivierung von 1.640 qm Baumschulfläche in eine lockere Gehölzfläche möglich.

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Schutzgut	Ausprägung , Größe, Wert der Bereiche vor Eingriff	Voraussichtliche Beeinträchtigung Wert nach Eingriff	Vorkehrung zur Vermeidung von Beeinträchtigung	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Biotoptypen / Arten und Lebensgemeinschaften	1.510 qm zusätzlich bebaubare Fläche intensive Gartenfläche (Wertstufe 3) 1500 qm Windschutz und Graben (Wertstufe 1)	Versiegelung und intensive Kleingartenanlagen (Wertstufe 3) keine erhebliche Beeinträchtigung Zerschneidung, Teilversiegelung (Wertstufe 2) erhebliche Beeinträchtigung	Die Nachverdichtung eines Wohngebietes wird als Schutz des Freiraumes vor weiterer Versiedlung betrachtet	keine keine	keine 1500 qm Intensiv-Baumschulfläche (Wertstufe 3) wird zu extensiv gepflegten Gehölzflächen, aber nicht zeitnah, (Wertstufe 1)
Boden	1.510 qm zusätzlich versiegelbare Fläche: stark überprägter Naturboden (Wertstufe 2) 130 qm Zufahrten im Windschutz stark überprägter Naturboden (Wertstufe 2)	Bodenversiegelung (Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge Wertstufe 3) erhebliche Beeinträchtigung Versiegelung für Zufahrten (Wertstufe 3) erhebliche Beeinträchtigung	Begrenzung zur Bodenversiegelung in Freiräumen; siehe oben; unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen im Planungsbereich bleiben bestehen	kein Ausgleich möglich	direkte Entsiegelung von 550 qm Boden oder 1640 qm Intensiv-Baumschulfläche (Wertstufe 3) wird zu extensiv gepflegten Gehölzflächen, aber nicht zeitnah (Wertstufe 1)
Wasser	siehe Boden Wertstufe 2	Bodenversiegelung, Verringerung der Versickerung auf insgesamt da. 1640 qm; (Wertstufe 2 bleibt erhalten) ; geringe Beeinträchtigung bleibt erhalten	Versickerung auf dem Grundstück und in offenen Gräben verhindert große Nachteile für Grundwasserbildung	kein Ausgleich	Ersatz für Boden kann für Wasser mit angerechnet werden
Landschaftsbild	190 m landschaftsbildprägender Gehölzstreifen	Verlust v. 190 m charakteristischem landschaftsbildprägenden Gehölzstreifen	Entfernung wird nur für eine Zufahrt pro Grundstück erlaubt	kein Ausgleich	Ersatz durch Ersatzmaßnahme für Biotoptypen

130

7. Hinweise

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

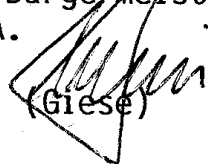
Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Weener (Wasserschutzzone III A). Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Das östlich der Königsberger Straße und südlich des Friedensweges verlaufende Gewässer III. Ordnung dient der Oberflächenentwässerung des Gebietes „Hütthausiedlung“. Bei Neubauvorhaben ist zwecks Überfahrtsverrohrung bindend auf die Notwendigkeit der Genehmigungspflicht zu verweisen, damit Dimensionierung und Höhenlage festgelegt werden können.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 W "Hütthausiedlung" der Stadt Weener wurde von der NWP Planungsgesellschaft mbH erstellt.

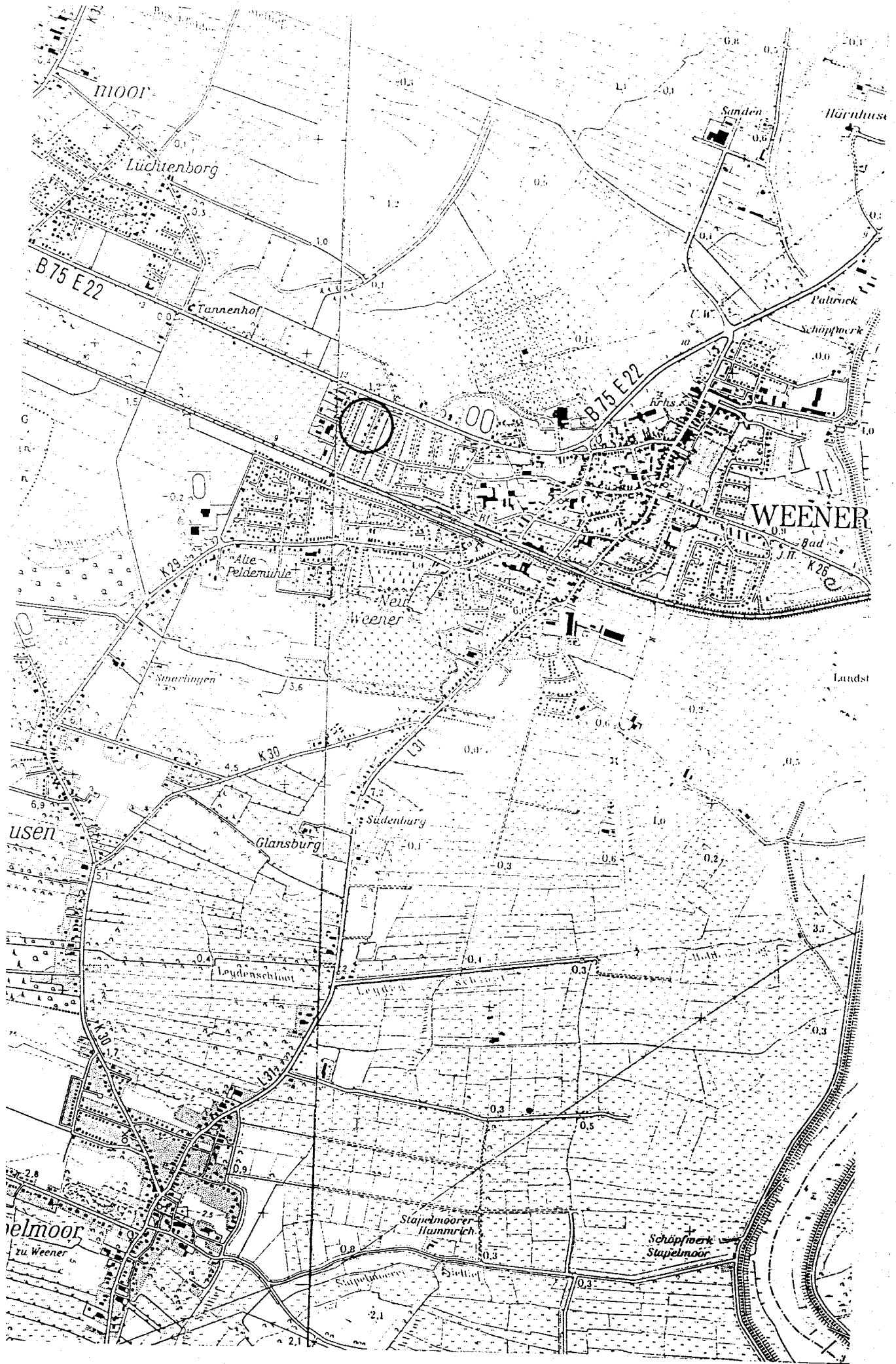
Oldenburg, im Oktober 1997

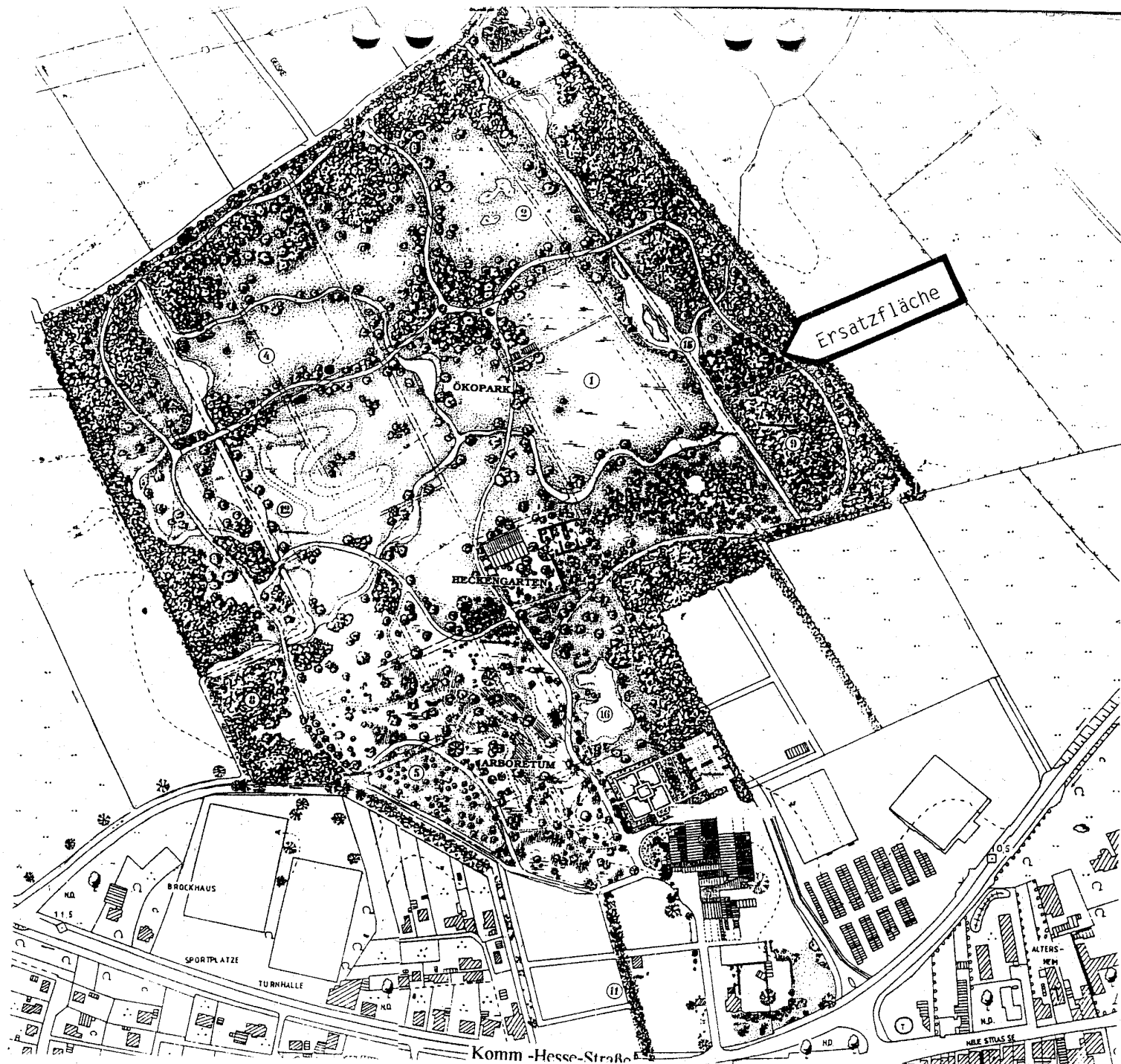
Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
i. A.



(Giese)

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)





Ersatzfläche

ÖKOPARK

HECKENGARTEN

ARBORETUM

BROCKHAUS

SPORTPLATZE

TURNHALLE

Komm -Hesse-Strabe

ALTERS-HEIM

HEIK STILAS SE

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100