

STADT WEENER (Ems)



Landkreis Leer

**Bebauungsplan Nr. 25 WM
„Alt Möhlenwarf“
mit örtlichen Bauvorschriften**

BEGRÜNDUNG

Endfassung

März 2018

Diekmann • Mosebach & Partner

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax: 04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation	1
2.4	Verkehrliche Einbindung	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Belange des Denkmalschutzes	3
4.3	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	4
4.4	Belange der Landwirtschaft	4
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden	5
5.3	Maß der baulichen Nutzung	5
5.4	Bauweise	5
5.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
5.6	Verkehrsflächen	6
5.6.1	Straßenverkehrsflächen	6
5.6.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	6
5.7	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	7
5.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	7
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
7.0	VERKEHRliche UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	9
8.1	Rechtsgrundlagen	9
8.1.1	Aufstellungsbeschluss	9
8.1.2	Öffentliche Auslegung	9
8.1.3	Satzungsbeschluss	9
8.2	Planverfasser	9

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Weener (Ems) beabsichtigt im Ortsteil Möhlenwarf den vorhandenen Siedlungsraum zu erweitern, um die Eigenentwicklung dieses Ortsteils zu sichern. Die angestrebte Entwicklung wurde durch die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan schon vor vielen Jahren vorbereitet und soll nur durch eine verbindliche Bauleitplanung konkretisiert werden. In diesem Bereich sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnraumangebot geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 WM „Alt Möhlenwarf“ durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 25 WM umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich eine rund 2,8 ha große Fläche. Die Umgebung ist geprägt durch eine über viele Jahrzehnte gewachsene Siedlungsstruktur mit unterschiedlichen Gebäudetypen. Das Plangebiet selbst stellt sich als Grünland mit unterschiedlichen Gehölzstrukturen dar.

Die Stadt Weener (Ems) beabsichtigt im Rahmen ihrer Ortsentwicklung, diesen Siedlungsbereich in verträglicher Weise planungsrechtlich abzusichern und städtebaulich weiterzuentwickeln. Planungsziel ist die verträgliche Verdichtung und Abrundung des bestehenden Siedlungsraumes. Zur Vermeidung einer übermäßigen Verdichtung sind im Plangebiet ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig. Auf diese Weise soll sich die Siedlungserweiterung gebietsverträglich in das gewachsene Umfeld einfügen.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 25 WM „Alt Möhlenwarf“ dokumentiert.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erarbeitet und dann als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 25 WM „Alt Möhlenwarf“ den Planunterlagen beigelegt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 25 WM wurde auf der Grundlage der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 WM „Alt Möhlenwarf“ befindet sich westlich des Hauptortes Weener, im Ortsteil Möhlenwarf. Das Plangebiet umfasst eine ca. 2,8 ha große Fläche zwischen den Straßen „Zur Mühle“ und „Alt Möhlenwarf“. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Eine Ausweitung des Geltungsbereiches auf den umliegenden Siedlungskörper wird von der Stadt Weener (Ems) nicht verfolgt, da hier kein Planerfordernis vorliegt. Dieser Bereich unterliegt der Entwicklung nach § 34 BauGB.

2.3 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur des Plangebietes ist entsprechend der innerörtlichen Lage im nördlichen Siedlungsraum von Möhlenwarf geprägt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden entlang der Straßen „Zur Mühle“ und „Alt Möh-

lenwarf“ vorwiegend Wohnnutzungen. Die Wohnbebauung ist zum Teil durch alte Gebäudesubstanz geprägt, im Bereich der Straße „Alt Möhlenwarf“ sind in den zurückliegenden Jahren auch neue Einfamilienhäuser in unterschiedlichen Bautypen entstanden. Insgesamt ergibt sich so ein sehr heterogenes Siedlungsbild. Der zentrale Bereich des Plangebietes, zwischen den genannten Straßen ist bisher unbebaut und durch Privatgärten, Grünland und unterschiedliche Gebüsche und Gehölze geprägt.

Etwa 300 m Luftlinie südlich des Plangebietes befindet sich das geschäftliche Zentrum von Möhlenwarf mit allen Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf.

2.4 Verkehrliche Einbindung

Über die „Weenerstraße“, die in Ost-West-Richtung durch Möhlenwarf verläuft, ist der Ortsteil an den Hauptort Weener im Osten und die Bundesautobahn 31 (BAB 31) und Bunde im Westen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sehr gut angebunden. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht über die Haltestelle „Möhlenwarf Kirche“ durch die Buslinien 620, 631, 641 und N62. Über diese Buslinien ist Möhlenwarf u. a. mit den Orten Bunde, Bad Nieuweschan, Weener und Leer verbunden. In Leer hat man Anschluss an den Nah- und Fernverkehr der Deutschen Bahn.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 WM „Alt Möhlenwarf“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008, fortgeschrieben 2012, sowie durch die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) vom Februar 2017 werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Die Schaffung einer Siedlungserweiterung in integrierter Lage entspricht grundsätzlich den Zielen des LROP, somit auch die vorliegende Bauleitplanung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer aus dem Jahr 2006 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Die Stadt Weener (Ems) ist als Grundzentrum dargestellt. Die im Landkreis Leer vorhandenen Grundzentren dienen der Versorgung des allgemeinen, täglichen Bedarfs. Die Stadt Weener (Ems) ist darüber hinaus als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Die natürliche Eignung der umgebenden Landschaft für Erholung und Freizeit, die Umweltqualität, eine ausreichende Erholungsinfrastruktur und kulturelle Angebote sind hier vorhanden. Diese Qualitäten sind zu sichern und weiterzuentwickeln. Für den Ortsteil Möhlenwarf gibt es keine differenziertere Darstellung. Grundsätzlich sind in den ländlichen Räumen solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besondere Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Hierzu gehören Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung des landschaftstypischen Charakters, des Gemeinwesens und der soziokulturellen Eigenart der Dörfer und Siedlungen.

Das mit dem Bebauungsplan verfolgte Entwicklungsziel der Weiterentwicklung der örtlich bereits vorherrschenden Siedlungsstrukturen steht somit im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Weener (Ems). Hierin wird der gesamte Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen somit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein, so dass eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich ist.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 25 WM „Alt Möhlenwarf“ bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Die unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft werden nach Maßgabe des Umweltberichtes kompensiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 25 WM „Alt Möhlenwarf“.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich des historischen Zentrums von Möhlenwarf, hat im vergangenen Jahr in Abstimmung mit der Ostfriesischen Landschaft bereits eine Prospektion stattgefunden. Diese Prospektion blieb allerdings ohne Ergebnis, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit historischen Bodenfunden zu rechnen ist. Dennoch wird folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen:

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 gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 (2) des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

Neben möglichen Bodenfunden sind im Rahmen der Bauleitplanung ggf. Baudenkmale im Plangebiet oder dessen Umgebung zu berücksichtigen. Südlich des Plangebietes

befindet sich eine denkmalgeschützte Mühle, deren Umgebungsschutz zu berücksichtigen ist. Aus diesem Grund und zur Pflege des Ortsbildes werden Örtliche Bauvorschriften in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen, die sicherstellen sollen, dass das Baudenkmal einerseits und das Ortsbild andererseits angemessen berücksichtigt werden (vgl. hierzu das Kapitel Örtliche Bauvorschriften).

4.3 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Momentan liegen keine Hinweise vor, die es erforderlich machen das Plangebiet als Altstandort einzustufen. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, 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. Abfälle sind 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 wieder verwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht).

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

Im Geltungsbereich ist ein seltener Boden (Plaggenesch) vorhanden, der zu schützen ist. Da die Eintragung in der Liegenschaftskarte nicht parzellenscharf ist, wurde durch einen Fachgutachter (Geonovo) festgestellt, wo sich der Plaggenesch genau befindet. Für den festgestellten Bereich des Plaggenesches sind umfangreichere Kompensationsmaßnahmen erforderlich, als für den üblichen Eingriff in den Boden. Die Untersuchung von Geonovo ist der Begründung als Anlage beigelegt, der Bestand des Plaggenesches wurde im Rahmen der Eingriffsbilanzierung entsprechend berücksichtigt.

Eine Bodenuntersuchung zum Vorkommen möglicher sulfatsaurer Böden wurde nicht durchgeführt, da aufgrund des fehlenden Vorkommens solcher Böden für das Plangebiet eine solche Untersuchung nicht erforderlich war.

4.4 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich in einer durch Landwirtschaft geprägten Landschaft, im Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, im weiteren Umfeld sind unterschiedliche landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, die im Rahmen dieser Planung einmal betrachtet werden müssen.

Im Umfeld des Plangebietes „Alt Möhlenwarf“ befinden sich landwirtschaftliche Betriebe bzw. Tierhaltungsanlagen, die über eine Gerüche emittierende Tierhaltung bzw. über baurechtlich genehmigte Tierplätze, Mistlagerstätten und evtl. Güllehochbehälter verfügen. Eine gesonderte Betrachtung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich. Durch die vorliegende Planung werden die vorhandenen Betriebe nicht beeinträchtigt. Die Entwicklungsmöglichkeiten der umliegenden Betriebe werden bereits heute durch die vorhandene Wohnbebauung, welche das Plangebiet vollständig umgibt, vorgegeben.

Die unmittelbar an das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Produktionsflächen werden heute und zukünftig mit Wirtschaftsdüngern in ortsüblicher Weise und nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gedüngt. Eine gewisse Geruchsbelastung ist daher nicht auszuschließen. Diese ist im ländlichen Raum im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich hinzunehmen.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinteilige und bedarfsgerechte Siedlungserweiterung im Ortsteil Möhlenwarf zur Deckung des Eigenbedarfes geschaffen. Entsprechend dem eingangs formulierten Planungsziel wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 25 WM ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3 bis Nr. 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Die vorgenannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung zur Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes und hätten zudem negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter. Die genannten Anlagen würden wohnunverträgliche Verkehrsbewegungen verursachen, für die das geplante und bestehende Erschließungssystem nicht ausreichend dimensioniert ist. Dementsprechend dient dieser Nutzungsausschluss der Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen.

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden

Zur planungsrechtlichen Steuerung einer ortsverträglichen Bebauungsdichte bedarf es des Weiteren der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude. Zur Sicherung des ländlichen Siedlungscharakters werden im Plangebiet maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB zugelassen. Sofern als Einzelhaus zwei Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. In Anlehnung an die ortsbildprägenden Strukturen wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Zudem erfolgt die Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes einheitlich über die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) in Verbindung mit der Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise gem. § 20 BauNVO. Entsprechend den ortsüblichen Gebäudehöhen wird für das allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Firsthöhe von $FH \leq 9,50$ m festgesetzt.

Maßgebend sind hierbei die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte). Der obere Bezugspunkt ist die obere Firstkante (Firsthöhe).

5.4 Bauweise

Zur Steuerung einer maßvollen städtebaulichen Entwicklung in der Ortschaft Möhlenwarf wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) unter Berücksichtigung der lokal vorherrschenden Bebauungsstruktur eine abweichende Bauweise (a) gem.

§ 22 (4) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit den Abweichungen zur Längenbegrenzung.

Die Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser mit Gebäudelängen von bis zu 22,00 m zulässig, wobei die seitlichen Grenzabstände entsprechend der Landesbauordnung einzuhalten sind. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen. Mit dieser Definition der abweichenden Bauweise wird auf planungsrechtlicher Ebene gesichert, dass innerhalb des Wohngebietes ausschließlich ortstypische Gebäudeformen entstehen. Eine unverträgliche Verdichtung der ländlich strukturierten Ortschaft durch überdimensionierte Baukörper soll auf diese Weise vermieden werden.

5.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Diese halten einheitlich einen Abstand von 3,00 m zu den Verkehrsflächen, der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, den Regenrückhaltebecken und den Geltungsbereichsgrenzen ein. Über die vorgenannten Regelungen wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die vorgesehene Wohnnutzung geschaffen. Im Bereich der Einmündung der Planstraße in die Straße „Zur Mühle“ (K35) hält die Baugrenze den vom Straßen- und Tiefbauamt vorgegebenen Abstand von 10,00 m zur Fahrbahnkante der Kreisstraße ein.

Zudem sind innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den nicht überbaubaren Bereichen, die an eine Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses grenzen, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig (vgl. § 23 (5) BauNVO).

5.6 Verkehrsflächen

5.6.1 Straßenverkehrsflächen

Bestehende Straßenverkehrsflächen werden in dem vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich nicht festgesetzt. Der Überwiegende Teil des neuen Wohngebietes wird über die Planstraße A erschlossen, welche direkt an die Straße „Zur Mühle“ anbindet. Über die Straße „Alt Möhlenwarf“ wird lediglich eine untergeordnete Anzahl von Baugrundstücken erschlossen werden. Die Planstraße A wurde so durch das Gebiet geführt, dass in Zukunft eine weitere Siedlungsentwicklung über diese Planstraße erfolgen könnte.

Die im Plangebiet vorgesehenen Planstraßen werden als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Verkehrsflächen erfolgt im Zuge der Ausführungs- und Erschließungsplanung und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

5.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

Um das Plangebiet für den Fuß- und Radverkehr möglichst gut erreichbar zu machen, soll durch das Plangebiet eine neue Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den Straßen „Zur Mühle“ und „Alt Möhlenwarf“ geschaffen werden. In Verlängerung der Planstraße A wird daher eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ (F+R) festgesetzt. Die genaue Ausbaubreite und Gestaltung wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. In jedem Fall soll diese Verbindung nur für den Fuß- und Radverkehr hergestellt werden. In der Einmündung zur Straße „Alt Möhlenwarf“ sollte daher später durch eine bauliche Lösung (z. B. Poller, Knieholm oder ähnliches) ein Durchfahren für Pkw unterbunden werden.

5.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zur Regelung der Oberflächenentwässerung sollen zwei neue Regenrückhaltebecken hergestellt werden. Diese beiden Becken orientieren sich an den möglichen Bauabschnitten des Plangebietes. Eines dieser Regenrückhaltebecken befindet sich daher in der südlichen Hälfte des Plangebietes, an der Planstraße A und das zweite Becken ist im nördlichen Bereich, an der Straße „Alt Möhlenwarf“ vorgesehen. Beide Regenrückhaltebecken dienen dazu, dass anfallenden Oberflächenwasser aufzufangen und gedrosselt an die Vorflut abzugeben. Die Regenrückhaltebecken werden im Bebauungsplan als Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

5.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zwischen der geplanten Wendeanlage und dem im Norden vorgesehenen Regenrückhaltebecken wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, dass Leitungsträger eine für die Entwässerung erforderliche Leitung zwischen der Verkehrsfläche und dem Regenrückhaltebecken verlegen und warten können. Über diese Festsetzung werden hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Gleichzeitig wird auf diesem Weg die südlich des Plangebietes gelegene denkmalgeschützte Mühle und deren Umgebungsschutz berücksichtigt.

Demzufolge sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete die Hauptdachflächen der Gebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach bei einer Dachneigung von 20°-50° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche ≤ 75.00 qm sowie für Dachausbauten oder Wintergärten.

Zur farblichen Gestaltung und Materialien der Dächer wird vorgegeben, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete die Dacheindeckung von geneigten Dachflächen aus Tonziegeln oder Betonpfannen in roten bis dunkelbraunen sowie anthrazit/dunkelgrauen Farben auszuführen ist. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig, um störende glänzende oder reflektierende Wirkungen zu vermeiden. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

Für die Fassaden wird festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendmauerwerk herzustellen ist. Die Außenwände können zu 1/2 der Wandfläche mit einer Holzverschalung oder in Putz errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind wahlweise aus Holz oder Mauerwerk zulässig. Für das Außenmauerwerk der Gebäude sind wahlweise rote bis rotbraune, blaubraune oder anthrazite Farben zu verwenden. Für Putzfassaden sind weiße, altweiße oder beige Farben zu verwenden.

Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO)

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu herzustellende Erschließungsstraße mit Wendeanlagen. Diese Erschließungsstraße wird an den Straßen „Zur Mühle“ angebunden. Ein untergeordneter Bereich wird über die Straße „Alt Möhlenwarf“ direkt angebunden.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über neu herzustellende Leitungen und den Anschluss an die bestehende Kanalisation im Bereich der Straßen „Zur Mühle“ und „Alt Möhlenwarf“.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene und auszubauende Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über zwei neu herzustellende Regenrückhaltebecken. Über diese beiden Becken wird das Wasser gedrosselt in die Vorflut abgegeben.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 07.03.2017 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 WM „Alt Möhlenwarf“ gefasst.

8.1.2 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 05.12.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes 25 WM „Alt Möhlenwarf“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am 12.12.2017 veröffentlicht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 WM „Alt Möhlenwarf“ hat mit Begründung vom 08.01.2018 bis zum 08.02.2018 öffentlich ausgelegt.

Weener, 04. Sep. 2018



Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

8.1.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat den Bebauungsplanes Nr. 25 WM „Alt Möhlenwarf“ nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 14.03.2018 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Weener, 04. Sep. 2018



Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 25 WM „Alt Möhlenwarf“ erfolgte im Auftrag der Stadt Weener (Ems) durch

Diekmann •
Mosebach
& Partner



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de