

# STADT WEENER (Ems)



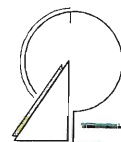
## Landkreis Leer

---

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“

gemäß § 13 a BauGB

## BEGRÜNDUNG



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Ziele der Raumordnung	2
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	3
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	3
4.2	Artenschutzrechtliche Belange	3
4.3	Belange des Immissionsschutzes	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes	7
4.5	Altablagerungen	7
4.6	Kampfmittel	8
4.7	Abfallrechtliche Belange	8
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>8</b>
5.1	Maß der baulichen Nutzung	8
5.2	Bauweise	9
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	9
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>9</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE</b>	<b>10</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	10
7.1.1	Aufstellungsbeschluss	10
7.1.2	Öffentliche Auslegung	10
7.1.3	Satzungsbeschluss	11
7.2	Planverfasser	11

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Weener beabsichtigt den Neubau eines Feuerwehrgebäudes. Um das Planungsziel umsetzen zu können, muss ein Teilbereich (ca. 0,58 ha) des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“ geändert werden, wobei der gesamte Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt wird. Aus diesem Grund stellt die Stadt Weener die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“ auf.

Hintergrund der Bauleitplanung ist die Umsiedlung der Freiwilligen Ortsfeuerwehr Weener, bei der es sich um eine Stützpunktfeuerwehr handelt. Um den heutigen und künftigen feuerwehrtechnischen Anforderungen vollumfänglich gerecht werden zu können, benötigt die Feuerwehr Weener einen zentralen Standort, der eine schnelle Erreichbarkeit der Einsatzorte ermöglicht. Unter dieser Prämisse wurden im Zuge der Entscheidungsfindung verschiedene Standorte anhand spezifischer Qualitätskriterien geprüft. Maßgebliche Entscheidungsgrundlagen waren dabei insbesondere die verkehrliche Anbindung im Hinblick auf die Erreichbarkeit des Einsatzortes und die Anfahrtswege für die Feuerwehrmitglieder zum Feuerwehrhaus, grundstücksbezogene Begebenheiten wie u.a. die Größe, künftige Entwicklungsmöglichkeiten, das bauliche Umfeld und die Erwerbsmöglichkeit der entsprechenden Liegenschaft sowie der Zeitfaktor mit der Zielsetzung einer schnellstmöglichen Realisierbarkeit. Ergebnis dieser Vorprüfungen war, dass die alternativ betrachteten Standorte keine Option für die Realisierung der Planungen sind, weil diese Flächen wegen ihrer Größe, ihres Grundstückszuschnitts, ihrer Lage inmitten bzw. in unmittelbarer Nähe zu einer Wohnbebauung in einem ruhigen Wohnumfeld, aufgrund gewerblicher Nutzungen bzw. entsprechender Entwicklungspotenziale oder aus anderen städtebaulichen Gründen für die vorgesehene langfristige Nutzung als Feuerwehrstandort nicht in Betracht kommen. Aufgrund der innerstädtischen Trennung durch die Bahnlinie Leer-Groningen und die Bundesstraße 436 wäre eine ausreichend schnelle Erreichbarkeit bei den meisten der betrachteten Standorte im Einzelfall selbst unter Berücksichtigung von Hilfsfristen nicht mehr gewährleistet. Der nunmehr vorgesehene Standort ist somit die einzige Möglichkeit, die Erfordernisse des Brandschutzes adäquat zu erfüllen.

Des Weiteren wurde im Rahmen dieser Bauleitplanung ein Immissionsschutzgutachten durch die IEL GmbH erstellt, worin die zu erwartenden Schallemissionen, ausgehend von der Nutzung eines Feuerwehrhauses innerhalb des Plangebietes, beurteilt wurden. Hieraus ergibt sich, dass die heranzuziehenden Richtwerte eingehalten bzw. geringfügig überschritten werden. Aufgrund des überragenden Gemeinwohlinteresses zur jederzeitigen Gewährleistung des Brandschutzes sind geringfügige Überschreitungen vertretbar. Somit wird den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen (s. Kap. 4.3).

## 2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“ wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Beening, Leer zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

## 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“ befindet sich im zentralen Bereich der Stadt Weener und umfasst eine ca. 5.800 m<sup>2</sup> große Fläche südlich der Kommerzienrat-Hesse-Straße (B 436) sowie östlich und nördlich des Beningaweges. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“ besteht aus dem Flurstück 69/6 als geplantem Standort für das Feuerwehrgebäude. Diese Fläche wird derzeit als Grünland genutzt. Nördlich der Geltungsbereichsgrenze verläuft die Kommerzienrat-Hesse-Straße (B 436). Nördlich der Bundesstraße befindet sich zudem die Sportanlage eines örtlichen Mehrspartenvereins mit zwei Fußballplätzen sowie einer Turn- und Gymnastikhalle mit Nebenräumen. Darüber hinaus ist das Umfeld des geplanten Feuerwehrstandortes südlich und östlich durch eine ehemalige gewerbliche Nutzung geprägt. Eine (Neu)ansiedlung stark emittierender Gewerbe ist in diesem Bereich nicht zu erwarten. Die künftige Nutzung ist noch nicht abschätzbar, wird sich nach aktuellem Stand jedoch voraussichtlich Richtung Wohn- bzw. Mischgebiet entwickeln und städtebaulich entsprechend gesteuert. Westlich befinden sich gemischte Strukturen. Südwestlich des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche.

## 3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

### 3.1 Ziele der Raumordnung

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008, fortgeschrieben 2012, werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen.

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. Unmittelbar entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft mit der B 436 eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung, die zudem als Straße mit regional bedeutsamem Busverkehr dargestellt wird.

Das mit dem Planvorhaben verfolgte Planungsziel dient der Funktionsstärkung der Stadt Weener als zentralem Ort bzw. der Sicherung öffentlicher Einrichtungen der Stadt Weener und ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weener wird der Bereich der Bebauungsplanänderung als gemischte Baufläche dargestellt. Damit weicht die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“ von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Da mit dem Bebauungsplan eine Maßnahme der Innenent-

wicklung verfolgt und die städtebauliche Entwicklung hiervon nicht beeinträchtigt wird, ist gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst. Es erfolgt eine Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr. Des Weiteren befindet sich der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W in der Schutzzone III A des Wasserwerkes Rheiderland. Bei baulichen Maßnahmen sind die Schutzbestimmungen der Wasserschutzonenverordnung entsprechend zu beachten und mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

### **3.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtverbindliche Bebauungsplan Nr. 35 W „Beningaweg“, inklusive Änderungen, vor. Hierin wird das Plangebiet als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt, wobei der gesamte Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“ im Ursprungsplan, inklusive Änderungen, als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W treten die für das Plangebiet derzeit geltenden Festsetzungen entsprechend dem Ursprungsplan, inklusive Änderungen, außer Kraft.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“ wird aufgrund des geringen Planumfangs im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche  $\leq 20.000 \text{ m}^2$  sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Da das Plangebiet insgesamt nur eine Größe von ca.  $5.800 \text{ m}^2$  hat, ist die zulässige Grundfläche folglich kleiner als  $20.000 \text{ m}^2$ , so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

### **4.2 Artenschutzrechtliche Belange**

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV).

Zwar ist die planende Stadt / Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanänderung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

### **Tierarten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend ist ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht wahrscheinlich. Als allgemeine Vermeidungsmaßnahme werden in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Quartier- und Reproduktionszeit von Fledermäusen berücksichtigt.

### **Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie**

Im Planungsraum können verschiedene europäische Vogelarten potenziell vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

### Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumansprüche aufweisen. Aufgrund der gegebenen Strukturen und der umgebenden Strukturen (Hausgärten, befestigte Flächen, Gehölzstrukturen) sind im Plangebiet Arten der Siedlungs- und Gehölzstrukturen am wahrscheinlichsten. Sollte im Rahmen der Planumsetzung die Entfernung von Gehölzen erforderlich werden, so sind diese nur außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) zu beseitigen, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen. Sämtliche potenziell vorkommenden Arten sind nicht an einen Niststandort gebunden und sind deshalb in der Lage, in Ausweichhabitats, die im räumlichen Zusammenhang ausreichend vorhanden sind, auszuweichen. Tötungen von Individuen z. B. im Rahmen von Bauarbeiten sind ebenfalls auszuschließen, da es sich bei dem Plangebiet um einen nicht besonders stark von Vögeln frequentierten Raum handelt und die Bauarbeiten zeitlich begrenzt sind. Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG können nach entsprechender Beurteilung ausgeschlossen werden und sind daher nicht einschlägig.

### Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund der geplanten Nutzung nicht vollständig vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbestand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten führen.

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitats in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf

zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vögel sind an die verkehrs- und siedlungsbedingten Beunruhigungen (auch durch die bereits bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen wird.

Hinsichtlich des Störungsverbot während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen im und um das Plangebiet davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen typische Störquellen gewöhnt sind.

#### **Fazit**

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig sind.

### **4.3 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Zu diesem Zweck wurde im Rahmen der Bauleitplanung ein schalltechnisches Gutachten durch die IEL GmbH erstellt<sup>1</sup>, das die zu erwartenden Emissionen aus dem Betrieb des Feuerwehrhauses auf die umliegende Wohnbebauung beurteilt.

Darüber hinaus gilt es einleitend festzuhalten, dass die Gesamtbelastung aus Bundesstraße, Sportgelände und Gewerbe nicht zu den lärmtechnisch beurteilungsrelevanten Faktoren zählt. Gleichwohl wurden die örtlichen Gegebenheiten in die Gesamtbetrachtung einbezogen. Das hier zu beurteilende „Betriebsgrundstück“ liegt im Zentrum von Weener mit einer entsprechend hohen Verkehrsbelastung, insbesondere auch durch den überörtlichen Verkehr der Bundesstraße. Mit dem Bau der Autobahn (BAB A 28 / A 31) und dem Bau des Kreisverkehrsplatzes sind sowohl bei der Frequentierung als auch hinsichtlich des Verkehrsflusses für die Anlieger lärmrelevante Verbesserungen eingetreten. Darüber hinaus hat die Nutzung des benachbarten Sportgeländes in Bezug auf etwaige lärmspezifische Belastungen nur marginale Auswirkungen. Zudem befinden sich im näheren Umfeld des Plangebietes keine stark emittierenden Gewerbebetriebe, die aus lärmtechnischer Sicht einer näheren Betrachtung bedürfen. Festzustellen ist vielmehr, dass alle ggf. relevanten Lärmquellen durch die Nutzung der Bundesstraße überlagert und somit nicht bzw. kaum wahrnehmbar sind.

<sup>1</sup> IEL GmbH :Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 35 W „Beningaweg“:Neubau eines Feuerwehrhauses (Stadt Weener (Ems)), Aurich, 03.06.2015

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurden die Immissionsrichtwerte gem. DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) von 55 dB (A) tags / 40 dB(A) nachts für Wohngebiete sowie von 60 dB (A) tags / 45 dB (A) nachts für Mischgebiete herangezogen. Gemäß TA-Lärm dürfen kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten. Auf Grundlage der örtlichen und betrieblichen Beschreibung sowie der Schalltechnischen Ausgangsdaten (Schallemission der Fahrten mit den Feuerwehreinsatzfahrzeugen, Schallemission der Parkplätze, technischer Schallquellen im Freien (Abluftanlage) sowie Tätigkeiten im Freien (Übungen, Reinigung, Wartung der Gerätschaften)) wurden Beurteilungs- und Spitzenpegel ermittelt, die den zulässigen Immissionsrichtwerten bzw. den maximal zulässigen Geräuschpegelspitzen gegenübergestellt wurden.

Der durch das Martinshorn verursachte Lärm unterliegt der Sozialadäquanz, wenn sichergestellt ist, dass alle anderen nach dem Stand der Technik möglichen Maßnahmen zur Schallreduzierung getroffen werden. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurde hierzu ein Urteil des VG Würzburg (Urteil vom 27. März 2014 Az. W 5 K 12.1029) herangezogen: „Die mit dem Betrieb eines Feuerwehrgerätehauses verbundenen Geräuschauswirkungen sind also als sozial adäquat zu verstehen mit der Folge, dass nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen von der Nachbarschaft getragen werden müssen (vgl. zu Rettungswachen: BayVGH, B.v. 6.11.2000 Nr. 20 ZS 00.2796).“ Entsprechend des Urteils des VG Würzburg erfüllt die Feuerwehr „...eine bedeutende gemeindliche Pflichtaufgabe im Bereich des abwehrenden Brandschutzes und des technischen Hilfsdienstes...“ Daher sind die notwendigen Einsatzfahrten hinzunehmen und nicht zu beurteilen. Im Rahmen des vorliegenden Falls könnten die Fahrgeräusche auf dem Gelände bei Einsätzen ebenfalls der Sozialadäquanz unterliegen. Weil dies im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens nicht abschließend geklärt werden konnte, werden die Einsatzfahrten gemäß TA-Lärm 7.2 „Seltene Ereignisse“ untersucht. Da die Anzahl der Einsätze im Vorfeld nicht exakt prognostiziert werden kann, wurde die Beurteilung nach TA-Lärm 7.2 ohne die Beurteilung der Anzahl der Ereignisse durchgeführt. Gem. 7.2 TA-Lärm wurden für seltene Ereignisse Immissionsrichtwerte von 70 dB (A) tags / 55 dB(A) nachts herangezogen. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Innerhalb des Tagzeitraumes (06:00 – 22:00 Uhr) ergibt sich eine Unterschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte sowie der maximal zulässigen Geräuschpegelspitzen um mind. 4 dB. Während der Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr) werden die zulässigen Immissionsrichtwerte sowie die maximal zulässigen Geräuschpegelspitzen für seltene Ereignisse, mit zwei Ausnahmen, für alle Immissionspunkte eingehalten. Lediglich am Immissionspunkt 04a „Kommerzienrat-Hesse-Str. 19“ wird der zulässige Immissionsrichtwert um 1 dB überschritten, was als vernachlässigbar einzustufen ist. Am Immissionspunkt 01 „Kommerzienrat-Hesse-Str. 12“ werden die maximal zulässigen Geräuschpegelspitzen um ca. 6 dB überschritten. Diese Überschreitung ist nach Einschätzung des Gutachters als nicht gesundheitsgefährdend einzustufen. Darüber hinaus führen schalltechnische Maßnahmen zu einer Reduzierung der Schallimmissionen, beispielsweise das Unterlassen von beschleunigten Abfahrten auf dem Betriebsgelände sowie der Austausch der Fahrzeuge durch aktuellere und lärmärmere Modelle in regelmäßigen Abständen. Unter der Voraussetzung der Durchführung schalltechnischer Maßnahmen zur Reduzierung der Schallemissionen, in diesem Fall das Unterlassen von beschleunigten Abfahrten auf dem Betriebsgelände sowie dem regelmäßigen Austausch der Fahrzeuge durch aktuellere und lärmärmere Modelle werden die maximal zulässigen Geräuschpegelspitzen innerhalb des Nachtzeitraumes am Immissionspunkt 01 „Kommerzienrat-Hesse-Str. 12“ um 2 dB überschritten, was jedoch als geringfügig einzuschätzen ist.

Zusammenfassend ergeben sich unter den im schalltechnischen Gutachten beschriebenen Bedingungen (Nutzungsangaben, Schallimmissionswerte, Auflagen) die Einhaltung bzw. eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte und Geräuschpegelspitzen für die umliegende Wohnbebauung. Die geringfügige rechnerische Überschreitung durch die nächtliche Nutzung entsteht jedoch ausschließlich bei Notfalleinsätzen. Eine verlässliche Einschätzung der Häufigkeit derartiger Einsätze ist naturgemäß nicht möglich. Etwaige Überschreitungen beziehen sich ausschließlich auf vorgenannte Notfalleinsätze, bei denen dem Schutz der Allgemeinheit/Bevölkerung ein Stellenwert zukommt, bei dem sich eine Abwägung mit anderen Interessenslagen in jeder Hinsicht verbietet. Aufgrund des überragenden Gemeinwohlinteresses zur jederzeitigen Gewährleistung des Brandschutzes sind nach Ansicht der Stadt gelegentliche Überschreitungen vertretbar. Hinzu kommt, dass die Stadt selbst Betreiber der Feuerwehr ist. Die Stadt wird demzufolge im Bewusstsein der besonderen Umstände (u.a. Kenntnis der „Spitzenpegel“ unter Berücksichtigung von Hydraulik und Martinshorn (obwohl der Einsatz des Martinshornes schalltechnisch nicht zu berücksichtigen ist, wurden die Spitzenpegel des als sozialadäquat einzustufenden Martinshornes ermittelt<sup>2</sup>)) im Rahmen der Möglichkeiten erforderliche Rücksichtnahmen (z.B. durch eine technisch mögliche, spätere Zuschaltung des Martinshornes, die, wenn diese situationsabhängig umsetzbar ist, erst bei der Fahrt auf der Bundesstraße erfolgen kann) walten lassen. Als Ergebnis der Beurteilung sind von den geplanten Anlagen keine unzumutbaren Lärmimmissionen für die umliegende Wohnnutzung zu erwarten. Den Belangen des Immissionsschutzes wird ausreichend Rechnung getragen.

#### **4.4 Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 179932 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

#### **4.5 Altablagerungen**

Nachforschungen der Stadt Weener haben ergeben, dass sich im Plangebiet keine Altlasten befinden, da es sich laut Aussage des bisherigen Eigentümers bei dem Plangebiet um eine Pferdeweide handelt, die immer als solche genutzt wurde.

Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

---

<sup>2</sup> IEL GMBH : Änderung B-Plan Nr. 35 W „Beningaweg“, Stadt Weener (Feuerwehrhaus), Stellungnahme zu den Anmerkungen des Landkreises, Spitzenpegel des Martinshornes, Aurich, 14.07.2015

#### **4.6 Kampfmittel**

Die Kampfmittelauswertung durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst hat ergeben, dass keine auswertbaren Luftbilder für das Plangebiet vorhanden sind.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

#### **4.7 Abfallrechtliche Belange**

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. Bevor ein Bauwerk abgerissen und Boden im Rahmen einer Baumaßnahme ausgehoben wird ist zu erkunden, ob mit einer Schadstoffbelastung der anfallenden Abfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, Boden) gerechnet werden muss, zumal die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) der Abfälle von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Für Flächen im Mischgebieten besteht im Hinblick auf anfallenden Bodenaushub grundsätzlich Untersuchungsbedarf.

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, 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 (Recycling-schotter 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").

### **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **5.1 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet über die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) definiert. Für den Feuerwehrstandort wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 13,00 m festgesetzt. Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO maßgebend. Als oberer Bezugspunkt zählt die Oberkante des Gebäudes. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante der Erschließungsstraße. Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig. Für die Errichtung eines Trockenturmes der geplanten Feuerwehr innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf kann die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise bis auf 18,00 m überschritten werden. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass der geplante Feuerwehrneubau einen großzügigen Entwicklungsspielraum erhält.

## 5.2 Bauweise

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“ wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) festgesetzt, um die Errichtung des Feuerwehrgebäudes sowie von baulichen Anlagen, die der Feuerwehr und Sicherung des Brandschutzes dienen, zu ermöglichen.

## 5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“ durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Die Baugrenze wird innerhalb des Plangebietes mit einem Abstand von 3,00 m zur östlichen, südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Die Baugrenze zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird mit einem Abstand von 5,00 m festgesetzt.

## 5.4 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Der gesamte Geltungsbereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräteräumen auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**  
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt innerörtlich über die Kommerzienrat-Hesse-Straße (B 436).
- **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 den Anschluss an die bestehende Kanalisation.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- **Oberflächenentwässerung**  
Die Oberflächenentwässerung des Planungsraumes erfolgt durch Anschluss an die lokal vorhandene Regenwasserkanalisation.

- **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. Hierfür wird eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunde vorausgesetzt, die für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen muss. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte 150 m nicht unterschreiten.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung 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),
- **BBodSchG** (Bundes-Bodenschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

#### 7.1.1 Aufstellungsbeschluss

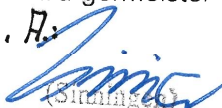
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 11.11.2014 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“ gefasst.

#### 7.1.2 Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13a (2), § 13 (2) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB vom 25.06.2015 bis 13.07.2015 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 17.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Weener, 11.11.2015

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister

J. R.  
  
(Stempel)

### 7.1.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Weener hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 21.07.2015 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Weener, 11.11.2015

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister

  
Ludwig Sonnenberg

### 7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 W „Beningaweg“ erfolgte im Auftrag der Stadt Weener durch das Planungsbüro:

  
**Diekmann &  
Mosebach**  
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 91 16-30  
Telefax (0 44 02) 91 16-40*

  
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach  
(Planverfasser)