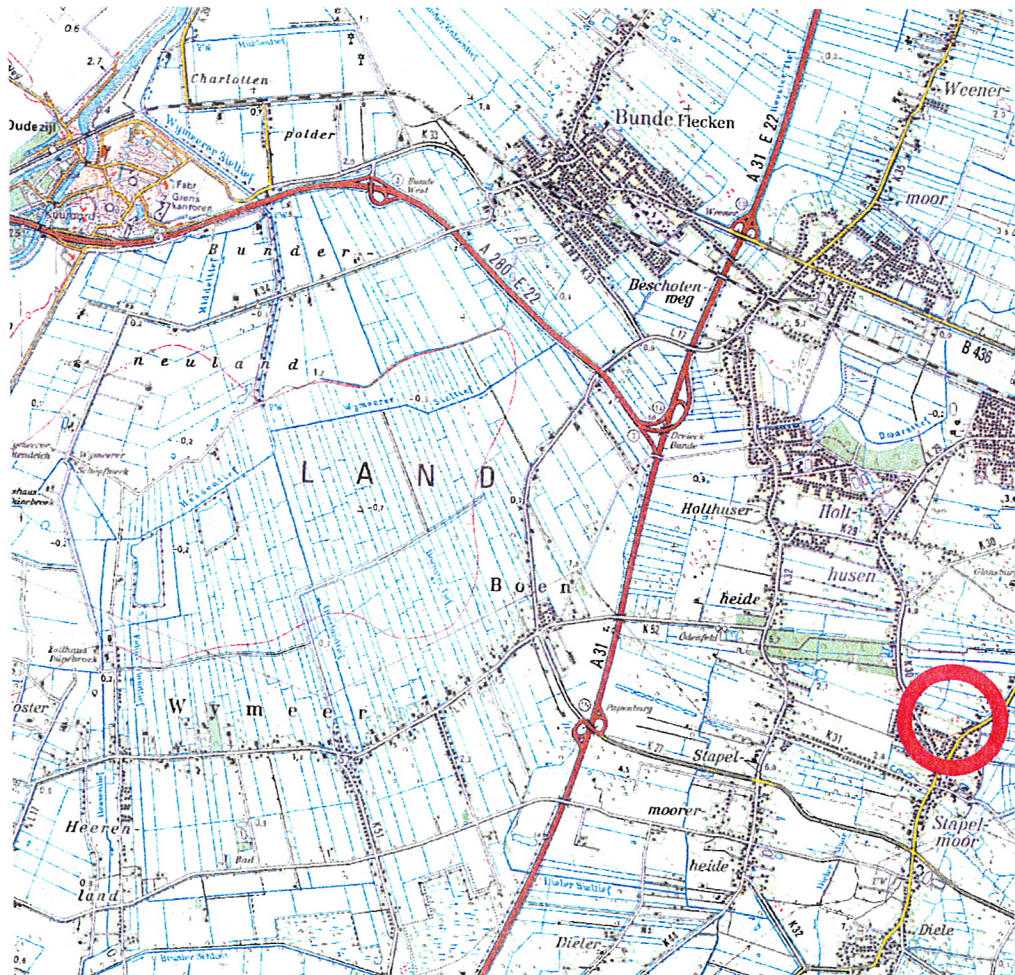


Stadt Weener (Ems)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 133 S „Nördlich Gasthuslohne“ – Teil A



Niedersächsische Landgesellschaft mbH – Geschäftsstelle Aurich
Am Pferdemarkt 1 – 26603 Aurich – Fon 04941-1705-0 – Fax 04941-1705-22
E-Mail: info-aurich@nlg.de – www.nlg.de

Inhalt:

1	Allgemeines	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Lage des Plangebietes / Bestand	3
2	Planungsvorgaben	4
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Leer	4
2.2	Wirksamer Flächennutzungsplan	4
3	Städtebauliches Konzept	5
4	Inhalt des Bebauungsplanes	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	5
4.3	Straßenverkehrsflächen	6
4.4	Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes	6
4.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	6
4.6	Müllsammelplatz	7
5	Erschließung	7
6	Ver- und Entsorgung	7
7	Oberflächenentwässerung	7
8	Hinweise	8
8.1	Archäologie / Bodenfunde	8
8.2	Altlasten / Ablagerungen	8
8.3	Erkundigungspflicht	8
8.4	Wasserschutzzone	9
8.5	Überlagerung zum Bebauungsplan Nr. 31 S.	9
9	Immissionsschutz	9
10	Umweltbericht	10
11	Naturschutz und Landschaftspflege	10
12	Flächen und Kosten	11

Teil 2: Umweltbericht

Anlage: Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 BauGB

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist der Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau. Die Stadt Weener (Ems) kann der Nachfrage nach Baugrundstücken derzeit nicht genügend Bauplätze entgegenstellen. Um die Entwicklung der Stadt und speziell die Entwicklung des Ortsteils Stapelmoor aktiv zu gestalten, soll dieser Bebauungsplan aufgestellt werden. Dabei wird durch die Stadt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und damit verbunden, ein sorgsames Handeln mit den vorhandenen natürlichen Ressourcen berücksichtigt und der Bebauungsplan zunächst lediglich für vier Baugrundstücke aufgestellt. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass ausschließlich Wohnbaugrundstücke entsprechend der vorhandenen Nachfrage entwickelt werden.

Allerdings soll perspektivisch in einem parallel stattfindenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) die zukünftige Wohnbaulandentwicklung der Stadt in diesem Ortsteil aufgezeigt werden. Hiermit unterstreicht die Stadt einerseits ihrem sorgsamem Umgang mit Natur und Landschaft. Andererseits kommt sie jedoch auch ihrer hoheitlichen Aufgabe nach, indem sie Wohnbauland für zukünftige Generationen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vorhält. Es handelt sich dabei um die 87. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt.

Die Stadt Weener (Ems) kann dabei auf eine seit Jahren positive Bevölkerungsentwicklung zurückgreifen. Laut dem Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung sind die Bevölkerungszahlen zu Beginn dieses Jahrtausends um 3,8 % gestiegen. Auch die statistische Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum 2006 - 2025 wird dort mit 3,6 % angegeben. Die positive Entwicklung trifft auch für den Ortsteil Stapelmoor zu. Hier wuchs die Bevölkerung zwischen 1994 und 2011 um 3,0 % (Erhebung Stadt Weener (Ems)).

Detaillierte Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Weener (Ems) finden sich in der Begründung zur 87. FNP-Änderung.

Durch diesen Bebauungsplan soll die zukünftige Bebauung für einen ersten Teilbereich planerisch gesteuert werden.

1.2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,4 ha und befindet sich im Ortsteil Stapelmoor und damit ca. 3,5 km westlich des Ortszentrums von Weener. Im Süden und Osten wird das Plangebiet von Wohnbebauung begrenzt. Hier befindet sich auch der Standort der örtlichen freiwilligen Feuerwehr. Im Nordwesten befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich, teilweise als Weideland/Grünland genutzt. Auf den Flächen sind keine Gebäude vorhanden. Im Plangebiet befindet sich entlang der nördlichen Plangeietsgrenze Gehölzbestand, der als Wallhecke gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG i. V. m. § 29 Abs. 1 BNatSchG als geschützter Landschaftsbestandteil anzusehen ist.

Der genaue Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan auf der Titelseite dieser Begründung und auf dem Bebauungsplan ersichtlich. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 51/13, 49/18 sowie 46/11 tlw.

2 Planungsvorgaben

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Leer

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

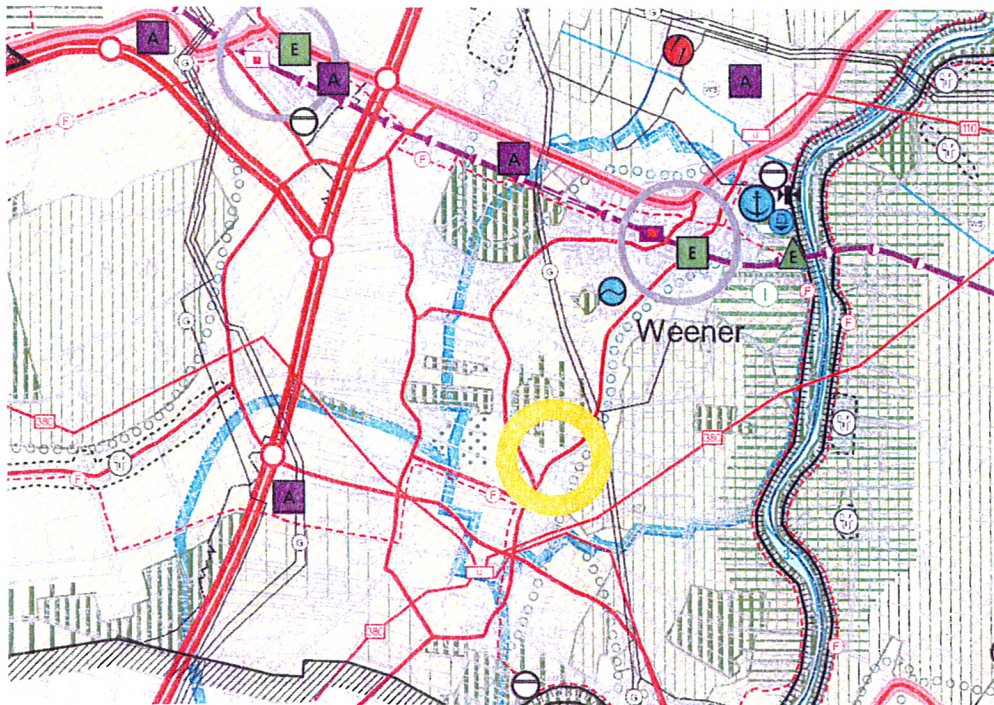


Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen RROP mit Markierung des Plangebiets - ohne Maßstab

Im RROP des Landkreises Leer ist Weener als Grundzentrum dargestellt. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Stapelmoor; hier finden sich keine Darstellungen im wirksamen RROP. Nördlich angrenzend finden sich zum einen ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft sowie zum anderen ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft. In einem Kernbereich wird das Vorsorgegebiet als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Das Vorranggebiet Nr. 36 „Holthuserheide“ zeichnet sich durch ein strukturreiches Gebiet mit vielen verschiedenen Biotoptypen aus.

Die durch diesen Bebauungsplan getroffene Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) stehen den Aussagen des RROP nicht entgegen.

2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich grenzen Wohnbauflächen sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr an. Die übrigen Bereiche in der Umgebung sind sämtlich als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit sowohl für das Plangebiet des Bebauungsplangebietes erforderlich als auch für einen größeren Bereich, da in der vorbereitenden Bauleitplanung bereits perspektivisch die zukünftige Wohnbaulandentwicklung dargestellt werden soll. Beide Verfahren sollen parallel durchgeführt werden.

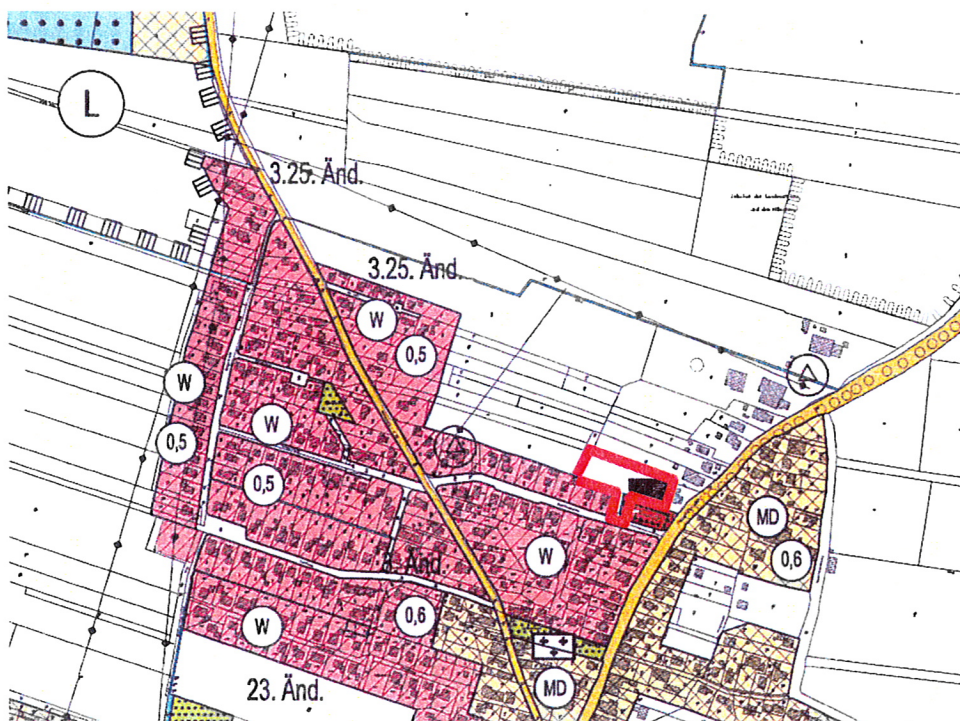


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Umgrenzung des Plangebiets - ohne Maßstab

3 Städtebauliches Konzept

Für den ersten Teilbereich ist die Entwicklung von vier Baugrundstücken geplant, die über einen kurzen Wohnstich an die Straße Gasthuslohne angebunden werden. Die hierfür notwendige Fläche wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 S, 3. Änderung, als Verkehrsfläche festgesetzt.

Ferner soll die im rückwärtigen Bereich befindliche Wallhecke durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen gesichert werden.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Stapelmoor ist ein überwiegend von Einfamilienhäusern geprägter Ort. Die Landesstraße L 31 und die Kreisstraße K 30 stellen die Haupteerschließungsstraßen des Ortsteils dar. Die beiden Straßen kreuzen sich südlich des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand direkt angrenzend an die bestehende Bebauung an der Gasthuslohne. Um den Charakter des Ortsteils beizubehalten und um der Funktion des Ortes als Wohnstandort gerecht zu werden, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl von zwei Wohneinheiten je Wohngebäude ist mit der Vermeidung von städtebaulich unverträglichen Mehrfamilienhäusern an dieser Stelle in Stapelmoor begründet. Nichtsdestotrotz soll ein generationenübergreifendes Wohnen ermöglicht werden. Grundlegendes Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung eines kleinen Einfamilienhausgebietes in einem ersten Teilbereich sowie perspektivisch zur Abrundung des Ortsrandes in einem zweiten Teilbereich.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

In dem neuen Wohngebiet werden ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt. Diese Festsetzung wird einerseits auf Grund der Ortsrandlage getroffen, um durch eine

aufgelockerte Bebauung einen Übergang zur freien Landschaft sicherzustellen, andererseits, um der Charakteristik des Ortes zu entsprechen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt, um einen schonenden Umgang mit Natur und Landschaft zu sichern. Zudem wird hierdurch den bereits angesprochenen Lebensraumbedingungen für Fledermäuse Rechnung getragen und der Anteil versiegelter Flächen in den privaten Hausgärten gemindert. Damit orientiert sich die geplante Bebauung in ihrer Struktur am Erscheinungsbild der angrenzenden Wohngebiete. Die hier gewählte Festsetzung sichert eine dem Ortsbild angepasste aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Anteilen von Gartenflächen.

Damit sich die Neubebauung harmonisch in das Umfeld einfügt werden eine maximale Gebäude- und eine Traufhöhe festgesetzt. Das jeweils gewählte Maß orientiert sich an der benachbarten Wohnbebauung. Auf die Festsetzung der Geschossigkeit wird darüber hinaus verzichtet, da durch die Festsetzungen zur maximalen Gebäude- und Traufhöhe einerseits ein ausreichendes Maß zur Regulierung der Höhenentwicklung gewährleistet ist. Andererseits den zukünftigen Bauherren genügend Gestaltungsspielraum bei der Bebauung ermöglicht wird, was insbesondere auch unter energetischen Gesichtspunkten vorteilhaft ist.

4.3 Straßenverkehrsflächen

Die Haupteinschließung des Gebietes erfolgt über eine kurze Stichstraße von der Gasthuslohne. Die Breite der Verkehrsfläche ermöglicht dabei sowohl die Führung des Verkehrs als auch die Verlegung von Leitungen sämtlicher Ver- und Entsorgungsträger.

Die Straßenverkehrsflächen sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Geplant ist es eine Tempo-30-Zone zu schaffen, da lediglich vier Grundstücke über diese Straßenanbindung erschlossen werden. Auf diese Weise soll der Charakter eines ruhigen Wohngebietes unterstrichen werden. Des Weiteren kann aufgrund der geringen Anzahl von zu erschließenden Grundstücken auf eine Wendeanlage verzichtet werden; entsprechend sind Müllsammelbehälter u. ä. im Bereich Gasthuslohne bei Bedarf abzustellen.

Eine Weiterführung der Verkehrsfläche für zukünftige bauliche Entwicklungen in Stapelmoor wird damit ausgeschlossen.

4.4 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes

Im Plangebiet wird an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze die vorhandene Wallhecke als geschützter Landschaftsbestandteil im Sinne des § 29 BNatSchG i. V. m. § 22 NAGBNatSchG nachrichtlich festgesetzt. Hierdurch gelten die gesetzlichen Vorschriften für geschützte Landschaftsbestandteile, so dass sowohl eine Beseitigung der Wallhecke als auch alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, verboten sind.

Darüber hinaus wird damit den Lebensraumbedingungen der dort vorkommenden Fledermausarten Rechnung getragen, die sich neben den Quartieren selbst auch auf lineare Gehölzstrukturen im Umfeld beziehen. Darauf wurde bereits in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hingewiesen. Die notwendige erforderliche Durch- und Eingrünung des Lebensraumes für Fledermäuse wird somit über die Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes ausreichend berücksichtigt.

4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zwischen überbaubaren Bereich und der Wallhecke ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausschließlich für den Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die Breite beträgt 1,0 m.

4.6 Müllsammelplatz

Die Stichstraße, die die vier geplanten Grundstücke erschließen soll, verfügt über keine Wendeanlage, so dass für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ein entsprechender Müllsammelplatz im Einmündungsbereich der Planstraße in die Gasthuslohne eingerichtet wird.

5 Erschließung

- **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine kurze Stichstraße zur Gasthuslohne. Von der Gasthuslohne hat man sowohl über die Hauptstraße (L 31) als auch über den Möhlenweg (K 30) Anbindung an das überörtliche Erschließungsnetz und direkter Anbindung an die A 31.

- **Fußgänger / Radfahrer**

Gesonderte Wege für Radfahrer sind nicht notwendig, diese können die Straßen benutzen, welche als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden soll.

- **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Der Hauptort Weener ist über den Verkehrsverbund Ems-Jade an die Kreisstadt Leer durch den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sowie von dort über eine Eisenbahnverbindung an das nächstgelegene Oberzentrum Oldenburg. Ferner ist eine Anbindung über die Buslinie 620 des VEJ nach Neuschanz / Groningen, Niederlande gegeben.

6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet muss über Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz angeschlossen werden. Hierzu gibt es bereits erste positive Aussagen seitens des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland.

Für die Versorgung mit Strom- und Telekommunikationsleitungen u. ä. ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche eine entsprechende Versorgungsstrasse vorgesehen.

Die Abfallentsorgung ist über die Straße Gasthuslohne gesichert; hier können die notwendigen Müllsammelbehälter an den Abfuhrtagen abgestellt werden.

7 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. Hierzu ist eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Zur Gewährleistung des Wasserablaufes wird zusätzlich im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Verrohrung vorgesehen, die an der westlichen Grundstücksgrenze an einen neu zu erstellenden Graben anschließen soll. In diesem Bereich befindet sich derzeit noch eine verrohrte Leitung, die jedoch im Rahmen der anstehenden Bauleitplanung bzw. Erschließungsarbeiten offen gelegt werden soll. Eine Räumung des Grabens kann auf der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche erfolgen. Die weiteren Details (z. B. Lage und Breite des Grabens) hierzu werden in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren geregelt, der rechtzeitig zu den anschließenden Erschließungsarbeiten bei den betroffenen Behörden

eingereicht werden wird. Eine unverbindliche Vormerkung des Grabens zur Kenntnis ist innerhalb der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt.

Zur Gewährleistung und Sicherung der Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücksflächen wird somit entlang der vorhandenen Wallhecke ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 1,0 m für den Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Dabei sind die Besonderheiten des gesetzlichen Schutzanspruches der Wallhecke als geschützter Landschaftsbestandteil zu berücksichtigen (vgl. hierzu auch die Ausführungen des Umweltberichtes).

Für die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Stichstraße wird eine entsprechende Anbindung an das bereits vorhandene Versorgungsnetz in der „Gasthuslohne“ geschaffen.

Da das Plangebiet in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland liegt, ist die Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Detaillierte Aussagen hierzu werden im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigungen zur Erschließungsplanung erfolgen.

8 Hinweise

8.1 Archäologie / Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

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

8.2 Altlasten / Ablagerungen

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung deuten, ist der Landkreis Leer umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.

8.3 Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

8.4 Wasserschutzzone

Das Änderungsgebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland. Es ist die Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Weitere Ausführungen hierzu finden sich auch im Umweltbericht, Kapitel 4.2.

8.5 Überlagerung zum Bebauungsplan Nr. 31 S

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 S wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 S „Stapelmoor Nord“, 3. Änderung aus dem Jahr 1981 in einem Teilbereich überdeckt und durch die Festsetzungen des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 51/13 und 49/18.

9 Immissionsschutz

Es wurden folgende immissionsschutzrelevanten Aspekte, die in Rahmen dieses Planverfahrens berücksichtigt werden, untersucht:

• Geruchsimmissionen

Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb befindet sich in ca. 170 m Entfernung und damit auch weit genug entfernt, so dass keine Störungen zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der Lage der Geruchsquelle in einer sog. Nebenwindrichtung (Nordost), wie in der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Ostfriesland, bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB bestätigt wurde.

• Verkehrsimmissionen

Die Landesstraße L 31 befindet sich in ca. 50 m zum Plangebiet. Aufgrund der relativ geringen Entfernung zwischen der Landesstraße als Emissionsquelle und dem Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung seitens der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr empfohlen. Diese wurde in Form einer schalltechnischen Stellungnahme durch das Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz, Aurich, durchgeführt.

Als Basis bei den Berechnungen wurde auf die durchschnittliche Verkehrsmenge (DTV), die auf Grundlage von Verkehrszählungsergebnissen gewonnen wird, zurückgegriffen. Entsprechende Daten wurden in diesem Fall von der o. g. Behörde für die Jahre 1995, 2000 und 2010 zur Verfügung gestellt. Die Zählstelle befindet sich dabei unmittelbar nördlich der Ortschaft Stapelmoor.

Die höchste Verkehrsmenge wurde dabei im Jahr 2000 ermittelt. Dabei lag der Mittelwert über alle Tage des Jahres für die sich daraus ergebenden stündliche Verkehrsstärke tags bei 239 Kfz/h sowie nachts bei 41 Kfz/h. Daraus resultiert der jeweilige Lkw-Anteil tags mit 5,2 % und nachts 1,0 %.

Bei der vorliegenden schalltechnischen Berechnung wurde auf diese Werte zurückgegriffen und im Ergebnis lässt sich festhalten, dass durch den Verkehrslärm rechnerisch die zulässigen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit 55 dB(A), tags und 45 dB(A) nachts innerhalb des Plangebietes deutlich unterschritten werden. Aus diesem Grund müssen keine aktiven und auch keine passiven Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

10 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Hierfür werden die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Vermeidung und der Ausgleich nach der Eingriffsregelung untersucht und bewertet.

Das Büro „galaplan groothusen“ hat einen Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung erstellt. Dieser Bericht ist Bestandteil der Begründung und als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

11 Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Es gilt, die in der Eingriffsregelung nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG, LNatSchG) genannten Gebote planerisch zu bewältigen und entsprechend ihres Gewichts in die sachgerechte Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzubeziehen. So sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Weiterhin sind die artenschutzrechtlichen Belange in Bezug auf § 42 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen.

Die Vermeidung des Vorhabens selbst oder die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch einen Standortwechsel sind nicht gegeben. Die Stadt beabsichtigt mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen der hohen Nachfrage gerecht zu werden.

Das Büro „galaplan groothusen“ hat einen Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung erstellt. Dieser Bericht ist Bestandteil der Begründung und als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

12 Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 0,4 ha. Davon entfallen auf (alle Angaben Zirka-Werte):

Wohngebiet (WA)	3.200 m ²
Straßenverkehrsfläche	300 m ²
Geschützter Landschaftsbestandteil	200 m ²
<hr/>	
Gesamt	3.700 m²

Kosten

Die Erschließung erfolgt durch die Niedersächsische Landgesellschaft.

Weener, den 23.08.2013

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister



Wilhelm Dreesmann