



Stadt Weener

Osterstraße 1

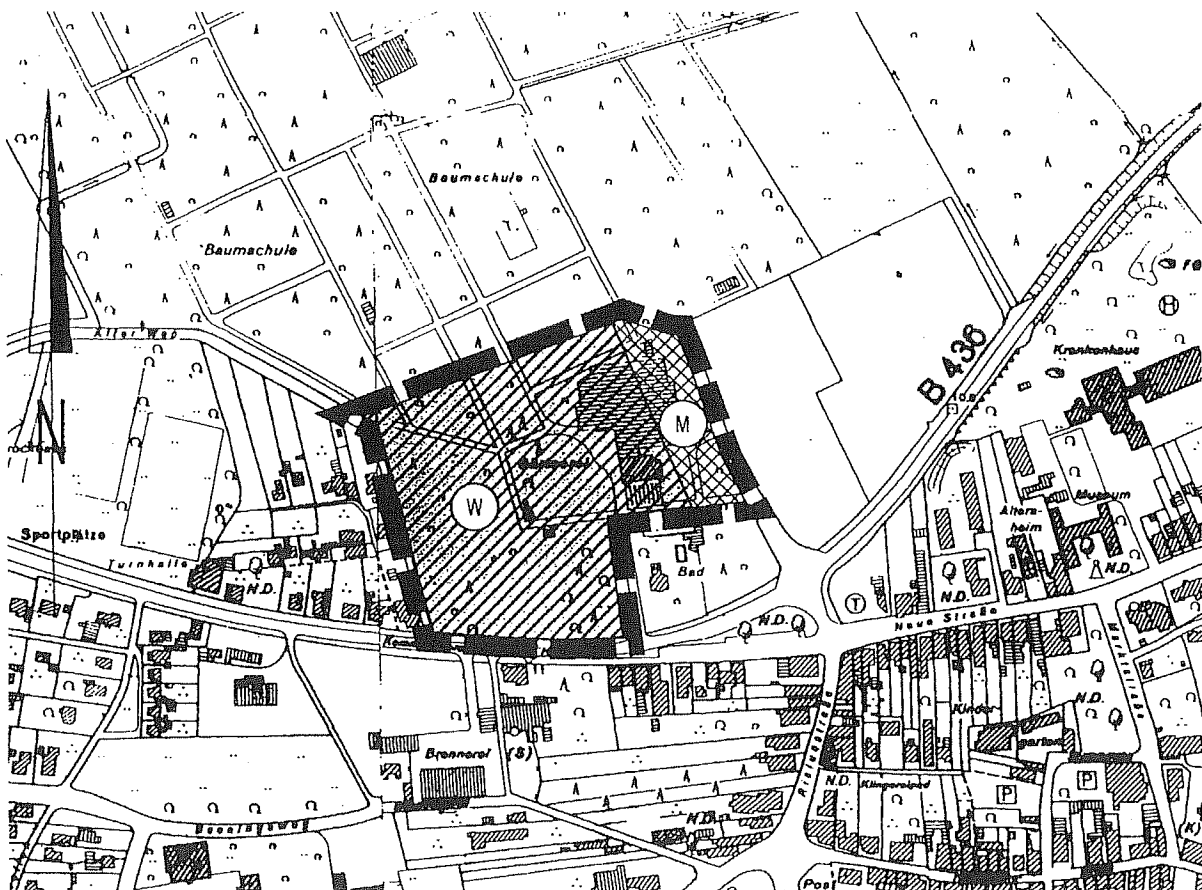
26821 Weener

Tel.: (04951) 305 - 0

Fax.: (04951) 305 - 50

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum

Bebauungsplan Nr. 118 W „Wohnen am Hesse-Park“



Übersichtsplan

planungsbüro dr. ing. hans müller * büro für stadt- und raumplanung * tannenstraße 2 * 26122 oldenburg
tel. 0441 777 492 * fax 0441 75729 * e-mail: pbm@gmx.info
Stand der Planung: 10.11.2005

Für die Richtigkeit
Stadt Weener (Lms)
Der Bürgermeister

J.A. Jansen 8/3.06

INHALT

0. Einleitung

0.1 Verfahren

1. Das Plangebiet

- 1.1 Lage im Raum / vorhandene Nutzungen
- 1.2 Bestand aus grünordnerischer Sicht
- 1.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

2. Anlass und Ziel der Planung

3. Planerische Vorgaben

- 3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- 3.2 Naturschutz / Eingriffsregelung
- 3.3 Umweltbericht

4. Planinhalt

- 4.1 Erschließung/Bauliche Nutzung
- 4.2 Flächenbilanz
- 4.3 Bauweise
- 4.4 Spielplatz

5. Berücksichtigung von Natur und Landschaft

- 5.1 Bestand
- 5.2 Eingriffsfolgen/Kompensation
- 5.3 Ersatzmaßnahmen
- 5.4 Faunistische Ergänzung

6. Lärmimmissionen

7. Energieversorgung, Ver- und Entsorgung

8. Hinweise

9. Nachrichtliche Übernahme

Anlage und Bestandteil der Begründung:

- * Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum B-Plan 118 W
Dipl.-Ing. U. Gerhardt 20. Nov. 2003
- * Landschaftspflegerischer Fachbeitrag – faunistische Ergänzung
Dipl.-Ing. U. Gerhardt 230. Okt. 2004
- * Lärmschutzgutachten Jacobs vom 28.10. 2003 (Ord. Nr. 03 10 1574) mit
Ergänzung vom 6.10.05

0. Einleitung

Der zur Jahreswende 2003/2004 ins Verfahren – öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange – gegebene Planentwurf wurde nach dem Realisierungskonzept der jetzigen Grundstückseigentümer in einigen Punkten geändert, ohne dass die Grundzüge der Planung dabei berührt wurden. Im Einzelnen betreffen die Änderungen:

- * Das Erschließungskonzept sieht nunmehr zwei Anschlüsse an die Neue Feldstraße vor. Der südliche Bereich wird von einer Stichstraße (Planstraße A) erschlossen. Südlich des Wendehammers ist die Errichtung von Seniorenwohnungen in einem zweigeschossigen Gebäude geplant, im nördlich gelegenen Bereich sollen Einzelgebäude für Senioren errichtet werden.

Der zweite Anschluss liegt nördlich so, dass zur Plangebietsgrenze eine Bautiefe von ca. 20 m verbleibt. Die Straße knickt dann nach Süden ab, wenn im westlichen Planbereich – westlich der Eichenallee - an beiden Seiten Bautiefen von ca. 30 m entstehen. Diese Straße (Planstraße B) soll Grundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern erschließen, wobei Hausgruppen nicht ausgeschlossen werden.
- * Das Mischgebiet an der Neuen Feldstraße wird aufgrund der Konzeption um ca. 20 m nach Westen erweitert. In einem städtebaulichen Vertrag haben sich die Eigentümer verpflichtet, künftige Nutzungen vorher mit der Stadt abzustimmen. Insofern hat die Stadt auf einschränkende Nutzungen im Mischgebiet verzichtet.
- * Der Spielplatz soll im Plangebiet entfallen (siehe unter 2.3).
- * Das Allgemeine Wohngebiet mit zwei zulässigen Vollgeschossen (WA -2) wird in den Bereich verlegt, in dem Seniorenwohnungen und Einzelhäuser für Senioren errichtet werden sollen.

0.1 Verfahren

Die Stadt hat das im Jahre 2003 begonnene Verfahren nicht zum Abschluss gebracht, weil nach dem Eigentümerwechsel das Konzept teilweise, wie oben dargestellt, geändert wurde. Die Stadt sieht daher die Wiederaufnahme des Planverfahrens als Fortführung des begonnenen Verfahrens an, bei dem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, sodass das Verfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB fortgeführt werden kann.. Dabei werden die Träger öffentlicher Belange beteiligt und die öffentliche Auslegung durchgeführt. Die Ergänzung um einen Umweltbericht gem. § 2 a BauGB ist gem. § 233 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich, weil das Verfahren vor der Gesetzesänderung begonnen und entsprechend den bisher geltenden Rechtsvorschriften abzuschließen ist.

Aufgrund der Änderung und Ergänzung um die textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 2a ist ein ergänzendes Verfahren gem. § 2a Abs. 2 BauGB durchgeführt worden

1. Das Plangebiet

1.1 Lage im Raum / vorhandene Nutzungen

Der Bereich des Bebauungsplanes 118 W liegt am nord-östlichen Rande der Stadt Weener, unmittelbar nördlich der Bundesstraße 436 und ist Teil der ehemaligen Hesse-Baumschule. Er wird von der Kommerzienrat-Hesse-Straße (B 436) über die Neue Feldstraße erschlossen. Der Planbereich ist ca. 4,3 ha groß und von der jetzigen Eigentümerin der Hesse-Baumschule an einen Investor veräußert worden.

Das noch vorhandene ehemalige Hauptgebäude der früheren Baumschule mit einem Türmchen mit Uhr und Glocke im Nordosten des Änderungsbereiches diente früher als Büro-, Lade- und Lagergebäude für Baumschulpflanzen, Fahrzeugschuppen und Werkstatt sowie als Wohnung.

Im Osten schließen sich auf der Ostseite der Neuen Feldstraße Parkplätze und zwei Verbrauchermärkte sowie ein Baumarkt an. Nördlich grenzt der übrige Bereich der ehemaligen Hesse-Baumschule an, der jetzt im Besitz der Irma-Waalkes-Stiftung ist. Westlich grenzt ein vorhandenes Wohngebiet an (Bebauungsplangebiet 49 W „Broeksgaste“).

1.2 Bestand aus grünordnerischer Sicht

Der Planbereich befindet sich im Grenzbereich der naturräumlichen Einheiten „Rheiderland“ der „Emsmarschen“ und „Weener Geest“ des Bourtanger Moores. Das Gebiet wurde von der Ems aus aufgelandet. dabei kam zuerst brackischer Schlick, in der Folgezeit fluvialer Schlick zur Ablagerung. Die ursprüngliche Stärke der Kleidecke war sehr unterschiedlich. Da sie auf fluvialen Sanden oder auch auf stark zersetzten Seggen oder Seggen-Schilftorf lag, wurden Bodenverbesserungsmaßnahmen für erfolgversprechend angesehen. Durch wasserbauliche, kulturtechnische und wirtschaftsbedingte Maßnahmen wurde der ursprüngliche Boden bis in den Untergrund verändert.

Plaggenesch- und Braunerdeböden wurden in der Baumschule tief umgebrochen und mit Schlick verbessert. Die Böden sind heute gekennzeichnet durch eine weitgehende Überformung von Bodenmeliorationen (Bodenauftrag, Tiefumbruch etc.). Die Bodeneigenschaften wurden mit dem Ziel einer intensiven wirtschaftlichen Nutzung verändert. Die heute vorzufindenden Böden sind irreversibel verändert worden, sie sind aber keineswegs als einheitlich zu bezeichnen und weisen auch heute noch charakteristische Eigenschaften ihres Ausgangszustandes auf.

Neben einzelnen Gehölzen ist die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Eichen-Allee im westlichen Änderungsbereich das Landschaftsbild wesentlich prägend.

1.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist ein ca. 40 m breiter Teil an der Grenze zum westlich vorhandenen Plangebiet 49 W als Wohnbaufläche dargestellt. Der Änderungsbereich ist wie die gesamte ehemalige Baumschule als Grünfläche dargestellt.

Östlich angrenzend ist die Fläche als „Sonstiges Sondergebiet; Zweckbestimmung: Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ dargestellt.

In der Mitte der 90-er Jahre wurde schon einmal das Verfahren zur 52. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Seinerzeit war die Errichtung einer Altenwohnanlage mit einer zentralen Versorgungseinheit und der Rest der ehemaligen Baumschule als Parkanlage vorgesehen. Diese Planvorstellungen aufgrund eines seinerzeit vorliegenden architektonischen Konzeptes sind nicht mehr relevant.

Im Parallelverfahren wird im Rahmen der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Planbereich überwiegend als Wohnbaufläche (W) dargestellt; am Rande des Plangebietes entlang der Neuen Feldstraße wird in ca. 40 m Tiefe gemischte Baufläche (M) dargestellt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Nach Veräußerung eines ca. 4,3 ha großen Teiles der ehemaligen Hesse-Baumschule durch die Irma-Waalkes-Stiftung ist erneut die bauliche Nutzung des Bereiches vorgesehen.

Ziel ist, den Bereich überwiegend einer Wohnnutzung zuzuführen und nach Möglichkeit Flächen für Senioren-Wohneinrichtungen zur Verfügung zu stellen. Die Stadt geht davon aus, dass die noch vorhandenen ehemaligen Betriebsgebäude beseitigt werden, da sie nicht zur Wohnnutzung verwendbar sind und eine Verwendung für Gewerbebetriebe oder Einrichtungen zum Verkauf an Endverbraucher nach den Planvorstellungen der Stadt ausscheidet.

aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist in zweifacher Hinsicht Planungserfordernis gegeben: nach Änderung des Flächennutzungsplanes ist daraus entwickelt im Parallelverfahren der Bebauungsplan aufzustellen.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

In der Karte „Zeichnerische Darstellung – Verbindliche Festlegungen“ ist der Planbereich – soweit dies aus Plänen im Maßstab 1:500 000 entnommen werden kann – noch zum „Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung“ gehörig dargestellt. Im übrigen gehört der Änderungsbereich noch zum „Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung“. Aus der Beikarte 7 zum LROP 1994 (Abwägungsgrundlagen für die Regionalen Raumordnungsprogramme) ist dies noch einmal verstärkt ersichtlich, indem es darin als „Vorsorgegebiet für Grünlandbewirtschaftung“ dargestellt ist. Allerdings sind diese Festlegungen im Hinblick auf den Maßstab in ihrer Bedeutung für die anstehende Flächennutzungsplanänderung zu relativieren, sie sind nicht parzellenscharf auszulegen.

Es gelten die für die ländlichen Räume formulierten Ziele wie z. B.: „In den ländlichen Räumen sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig auszuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft zu nutzen,“ und: „In den ländlichen Räumen sind durch eine am Eigentums- und Mietwohnungsbedarf orientierte Bauleitplanung Wohnbauflächen zu schaffen.“ (LROP 1994, Teil II C 1.3).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht dazu nicht im Widerspruch.

Das Landesraumordnungsprogramm setzt den Rahmen für die Regionalen Raumordnungsprogramme, die von den Landkreisen und kreisfreien Städten aus dem Landesraumordnungsprogramm zu

entwickeln sind. Der Landkreis Leer hat noch kein Regionales Raumordnungsprogramm verabschiedet.

Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Leer „2002“.

Im Entwurf des RROP für den Landkreis Leer, Stand Oktober 2004, ist der Planbereich im Zeichnerischen Teil als „Vorranggebiet für Wassergewinnung“ und als Teil eines „Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft“ gekennzeichnet; letzteres dürfte nicht parzellenscharf auszulegen sein.

Es ist daher davon auszugehen, dass der Entwurf des RROP 2002 des LK Leer keine der Planung entgegenstehenden Vorgaben enthält, zumal auch im textlichen Teil keine der Planung entgegenstehenden Ziele der Raumordnung formuliert sind.

3.2 Naturschutz / Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 8 (1) BNatSchG. vor. Insofern ist die Stadt verpflichtet „in der Begründung auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und darzulegen, wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind“ (§ 6 NNatG).

Da plangebietsbezogen ein „landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ zum Bebauungsplan vorliegt, wird im Nachfolgenden unter 5. darauf Bezug genommen.

3.3 Umweltbericht

Gemäß § 2 a Baugesetzbuch hat „bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, die Gemeinde bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung einen Umweltbericht aufzunehmen“.

UVP-pflichtig sind Bebauungspläne, die die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Projektes im Sinne der Anlage 1 zum UVP-Gesetz regeln. Nach Anlage 1 Nr. 18.7.2 ist für den „Bau eines Städtebauprojektes

für sonstige bauliche Anlagen, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Grundfläche von insgesamt 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm“ eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen.

Im Bebauungsplan 118 W wird in den Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet Nettowohnbau land zur Größe von 33.929 qm festgesetzt mit einer zulässigen Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,4, sodass sich eine zulässige Grundfläche von 13.571 qm ergibt. Damit wird die Größe von 20.000 qm nach Anlage 1 Nr. 18.7.2 UVPg nicht erreicht, eine UVP-Pflicht ist insofern nicht gegeben.

Im Bebauungsplanverfahren beschränken sich daher die Ermittlungen der Umweltauswirkungen auf Behandlung der naturschutzrechtlichen „Eingriffsregelung“ und die Ermittlung der Lärmbelastung durch Verkehr und Gewerbe.

4. Planinhalt

4.1 Erschließung/Bauliche Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung, den Bereich überwiegend der Wohnnutzung zuzuführen, wird der größte Teil des Bebauungsplanbereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt. Entlang der Neuen Feldstraße wird in einer Tiefe von etwa 60 m Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, um in diesem Bereich eine Mischnutzung zu ermöglichen. Das bietet sich an, weil dieser Bereich ohnehin von den gegenüberliegenden Parkplätzen und dem damit verbundenen Zu- und Abgangsverkehr bezüglich Lärm vorbelastet ist und auf der anderen Seite gerade wegen des damit zusammenhängenden Publikumsverkehrs eine teils gewerbliche Nutzung (mit Wohnen) sich geradezu anbietet.

Die Konzeption basiert wesentlich darauf, dass im westlichen Teil des Plangebietes von Nord nach Süd eine über 100 Jahre alte Eichenallee verläuft, die nur im südlichen Bereich nahe der Bundesstraße 436 in unbedingt notwendigem Umfang beeinträchtigt, im übrigen aber erhalten und auch nicht wegen der damit in der Regel einhergehenden negativen Folgen privatisiert werden soll. Sie wird daher als öffentliche Grünfläche festgesetzt, als fußläufige Verbindung aus dem Baugebiet und soll gleichzeitig dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder dienen.

Die Erschließung des Mischgebietes erfolgt über die Neue Feldstraße.

Der Zugang zum Allgemeinen Wohngebiet WA 2 erfolgt über eine Stichstraße (Planstraße A) unmittelbar nördlich des privaten Baugrundstückes an der B 436 / Ecke. Südlich des Wendehammers sollen Seniorenwohnungen errichtet werden. Eine kurze Stichstraße nach Norden vom Wendehammer soll als Privatstraße freistehende Einzelgebäude für Senioren erschließen. In diesem Bereich WA 2 ist wie im Mischgebiet eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen möglich. Die zweite Erschließungsstraße nördlich (Planstraße B) führt von der Neuen Feldstraße so in Richtung Westen, dass am nördlichen Rand des Plangebietes Baugrundstücke mit einer mittleren Tiefe von ca. 20 m entstehen. Die Linienführung der Planstraße A wird im Bereich westlich der (noch) vorhandenen Gebäude wesentlich von dem zu erhaltenden Baumbestand geprägt. Im westlichen Planbereich führt die Planstraße A – auch als Stichstraße – nach Süden, sodass an beiden Seiten Grundstückstiefen von ca. 30 m entstehen, die mit Einzel- und Doppelhäusern mit einem Vollgeschoss bebaubar sind, wobei Hausgruppen im Bebauungsplan auch nicht ausgeschlossen werden. In diesem Teil des Plangebietes westlich der Eichenallee haben die Grundstücke rückwärtig fußläufigen Anschluss, einmal durch die Eichenallee und zum anderen durch den vorhandenen Alten Weg, der unmittelbaren Anschluss an die Bundesstraße hat. Die Grundflächenzahl ist in allen Baugebieten 0,4.

4.2 Flächenbilanz

Flächenbilanz zum Bebauungsplan "Wohnen am Hesse-Park"

Bezeichnung der Fläche	Flächengröße [m²]
Verkehrsfläche	3.884
öffentlich	3.402
privat	482
Fußwege, gesamt	510
Öffentliche Grünflächen	
Grünflächen entlang der Allee	2.336
Grünflächen Lärmschutzwall (incl. Straßenbegleitendes Grün)	2.672
Grünflächen insgesamt	5.008
Nettowednbauland (WA)	
Allgemeine Wohngebiete WA-1	20.062
Allgemeine Wohngebiete WA-2	6.997
Nettowednbauland (WA), gesamt	27.059
Nettowednbauland	
Mischgebiet	6.870
Nettowednbauland, gesamt	33.929
Überbaubare Fläche	
NWBL x 0,4	13.571
Überbaubare Fläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)	13.571
Versiegelbare Fläche	
Überbaubare Fläche (NWBL x 0,4)	13.571
Versiegelb. Fläche Baugrundst. (NWBL x 0,4 x 0,5)	6.781
zuzügl. Verkehrsfläche (incl. Fußwege)	4.394
Versiegelbare Fläche (gesamt)	24.746
Geschossfläche	

Fläche WA-1	20.062
Fläche WA-1 x 0.6 (§ 19Abs. 4 BauNVO)	12.037
Fläche WA-2	6.997
Fläche WA-2 x 0.8	5.598
Fläche MI	6.870
Fläche MI x 0,8	5.496
Geschossfläche, gesamt:	23.131
2 % der gesamten Geschossfläche(Kinderspielplatzgröße)	462
Gesamtes Plangebiet	43.334

Zur Bilanz (Versiegelung)Fläche des bestehenden Gebäudes: 5.028 m²Fläche der Wege: 1.875 m²Versiegelte Fläche am Gebäude: 6.556 m²**Gesamt:****13.459 m²****4.3 Bauweise**

Es wird im gesamten Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt, d. h. dass sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen bis 50 m Länge zulässig sind. Damit soll insbesondere die Möglichkeit gegeben sein, dass z. B. Seniorenwohnungen als Hausgruppe oder als Block mit 50 m Länge errichtet werden können.

4.4 Kinderspielplatz

Das Niedersächsische Spielplatzgesetz (in der Fassung vom 11.12.2002) verpflichtet die Gemeinden zur Anlage von Kinderspielplätzen für Kinder im Alter von 6-12 Jahren. Sie müssen in der Größe 2% der zulässigen Geschossfläche entsprechen, mindestens jedoch 300 qm groß sein. Sie müssen außerdem von allen Grundstücken in dem Bereich, für den sie bestimmt sind, in einer Entfernung von nicht mehr als 400 m erreicht werden können. Die Stadt Weener ist im vorliegenden Fall im Hinblick darauf, dass erhebliche Teile des Plangebietes für Seniorenwohnungen und –

häuser vorgesehen sind, dass der Grünbereich Eichenallee den Kindern zur Verfügung steht und im benachbarten Bebauungsplangebiet 49 W ein Spielplatz und Sportplatz vorhanden sind, die in 400 m Entfernung erreichbar sind, der Auffassung, dass die Voraussetzungen des § 5 Abs. 2 NSpPG für eine Ausnahme von der Verpflichtung gem. § 1 NSpPG gegeben sind und verzichtet auf die Festsetzung eines Spielplatzes im Plangebiet. Außerdem ist der angrenzende Hesse-Park für Kinder nutzbar.

5. Berücksichtigung von Natur und Landschaft

5.1 Bestand

Das Plangebiet ist Teil der ehemaligen Baumschule Hesse, die im Jahre 1879 in *Weener* von Hermann Albrecht Hesse nördlich der Bundesstraße auf zunächst einem Hektar gegründet wurde. Zu dieser Zeit war die Fläche bereits als Gemüsegarten bewirtschaftet, während das angrenzende Grünland sehr feucht und von Gräben durchzogen war, die ihren Ursprung in Prielten gehabt haben sollen, die der *Geiske* entstammten, einem Wasserzug, der in früheren Zeiten bis nach *Jelsgaste* schiffbar gewesen ist.

Seit dieser Anfangszeit, in der noch ein offenes Landschaftsbild im Bereich der heutigen Baumschulflächen vorherrschte, sind die umliegenden Flächen kultiviert mit den verschiedensten Gehölzen aufgeschult worden. Nach Aufgabe der Baumschule sind die Flächen z. T. abgeräumt worden bzw. es stehen noch einzelne Gehölze, Gehölzgruppen und -reihen. Im jetzigen Plangebiet ist ein Teil der Flächen brachgefallen, während andere Bereiche durch eine Pflegemahd wiesenähnlichen Charakter angenommen haben. Dominierend wirkt neben einigen herausragenden Großgehölzen das alte Betriebsgebäude der Firma Hesse.

Das Ortsbild hat sich lokal durch die Baumaßnahmen des östlich angrenzenden Sondergebietes, die nicht die typischen Erschließungs- bzw. Bebauungsstrukturen der angrenzenden Siedlungsbereiche aufnehmen, sowie durch ortsuntypische Größe, Gestalt und Materialverwendung bei den Baukörpern, merklich

gewandelt. Dieses hatte eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes durch Verfremdungseffekte, die ein der Landschaft gegenüber aufgeschlossener Betrachter zwangsläufig als störend empfinden muss. Einer weiteren Entwicklung in dieser Richtung muss durch eine behutsame, an den vorhandenen, historisch gewachsenen Strukturen orientierte Planung neuer Bauvorhaben begegnet werden.

Bis heute beschränkt sich die Bebauung hauptsächlich auf die Geestbereiche südlich der Bundesstraße 436 bzw. setzt sich hier auf dem Geestrücken fort. Sichtbeziehungen in die gehölzarme Niederung sind aufgrund des Gehölzbestandes der ehemaligen Baumschule nicht vorhanden.

Als Gesamteindruck handelt es sich bei dem betrachteten Landschafts- und Ortsbildaspekt um den Teil einer aufgegebenen Baumschule mit z. T. erhaltenswertem Großgehölzbestand und grasreichen Ruderalstadien sowie wiesenähnlichen Brachen im Übergang zur Ortsrandlage einer alten Geeststadt. Erheblich beeinträchtigt wird die Situation von der vorhanden Bundesstraße und der angrenzenden Sondergebietsflächen. Nach den *Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* (BREUER 1994:42) bestimmen diese Voraussetzungen eine Einstufung als beeinträchtigter Landschaftsbildbereich (Wertstufe 2).

Vorkommende Biotoptypen

Reale Vegetation/Biotoptypen

Im Rahmen der Kartierungen für den landschaftspflegerischen Fachbeitrag am 12. September 2003 sind die im Planungsraum vorkommenden Biotoptypen flächendeckend erfasst und in Anlage 3 dargestellt worden. Nach den Definitionen des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 1994) sind dem Untersuchungsraum folgende Biotoptypen zuzuordnen:

Strauchhecke (HFS):

Hecken aus Sträuchern oder strauchförmigen Bäumen, die Acker- und Grünlandgebiete gliedern. Traditionell werden derartige Hecken meist regelmäßig auf den Stock gesetzt oder zurück geschnitten.

Feldhecke mit standortfremden Gehölzen (HFX):

Hecken aus Sträuchern oder strauchförmigen Bäumen mit standortfremden, nicht heimischen Gehölzen.

Artenarmer Scherrasen (GRA):

Intensiv genutzte oder gepflegte, meist sehr oft gemähte und stark gedüngte, z. T. mit Herbiziden behandelte Rasenflächen, die teilweise nur aus Süßgräsern bestehen. Artenarme Cynosurion-Fragmentbestände oder Trittrasen ohne Blühaspekte.

Einzelbaum/Baumbestand des Siedlungsbereiches (HE):

Einzelne, vorwiegend alte Bäume, Baumgruppen, Baumreihen, Alleen und locker auf größerer Fläche verteilte Baumbestände im Siedlungsbereich. Im direkt durch Planmaßnahmen betroffenen Bereich finden sich hier an erhaltenswerten Gehölzen: Nr. 18- 21: 4 *Magnolia accuminata*, Nr. 22, 23: fehlt, Nr. 27: *Cupressocyparis leylandii*, Nr. 28: *Ilex aquifolium* „Foxii“, Nr. 29: *Betula pendula* „Elegantissima“, Nr. 30: *Metasequoia glyptostroboides*, Nr. 31: *Taxus baccata*, Nr. 32: *Sequoiadendron giganteum*, Nr. 33: *Metasequoia glyptostroboides*, Nr. 34: *Sequoiadendron giganteum* „Glauca Pyramidalis“, Nr. 35: *Ginkgo biloba* „Pendula“, Nr. 36: *Taxus baccata* „Hessei“, Nr. 37: *Tsuga canadensis* „Pendula“, Nr. 38, 39: fehlt, Nr. 40: 6 *Taxus baccata* „Aurea“, Nr. 41: 30 *Quercus robur* als Hochstammreihe, Nr. 42: *Hamamelis japonica* „Zuccariniana“, Nr. 43: *Hamamelis japonica*, Nr. 67: *Aesculus x carnea* „Briotii“, Nr. 68: *Fraxinus excelsior* „Nana“, Nr. 70: *Taxus baccata* „Fastigiata“

Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF):

Hier: Grünlandartiges Brachestadium auf mäßig grund- oder staufeuchten, auch kurzzeitig überfluteten Böden mehr oder weniger nährstoffreicher Standorte, Vegetation ähnelt der feuchten Variante der Weidelgras-Weide (*Cynosurion*) und Glatthafer-Wiesen (*Arrhenatherion*) im weiteren Sinne.

Baumschule (EBB):

Intensiv genutzte Flächen mit Anzucht von Nadel- und Laubgehölzen, die i. d. R. im Abstand von wenigen Jahren regelmäßig umgebrochen werden. Hier im Brachestadium vorhanden.

Obstbaum-Plantage (EOB):

Intensiv bewirtschaftete Obstbaumbestände mit geringer Stammhöhe und mit meist intensiver Bodenbearbeitung; einschließlich junger Brachestadien solcher Kulturen

Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL):

Feldmieten, Ablagerung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen außerhalb von Ortschaften und Gehöften. Hier: Lagerfläche für Gehölzschnitt.

Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF):

Vorwiegend ältere Brachestadien mit Mischbeständen aus Feuchte- und Stickstoffzeigern, z. B. Brennnessel-Schilfbestände oder andere Arten aus Sümpfen, Röhrichten, Uferstaudenfluren und Feuchtgrünland in Vergesellschaftung mit Ruderalpflanzen frischer bis feuchter Standorte.

Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM):

Vorwiegend ältere Brachestadien mit Mischbeständen aus Arten des mesophilen und des Intensivgrünlands und sonstige krautige Pflanzen mittlerer Standorte in Vergesellschaftung mit Arten frischer Ruderalfluren.

Hausgarten mit Großbäumen (PHG):

Alte Gärten mit großen Bäumen wie z. B. parkartige Gärten alter Villen; meist geringere Pflegeintensität, daher Entfaltungsmöglichkeiten für Spontan- und Subspontanvegetation.

Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PSZ):

Sportflächen aller Art mit hohem Anteil an unversiegelten Flächen (insbesondere Rasenflächen).

Vollständig versiegelte Fläche (TFV):

Plätze mit befestigter Oberfläche wie Beton- und Asphaltdecken (einschließlich fugenarmer Betonplattenbelege).

Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL):

Einzelhausgebiet aus vorwiegend ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern mit größeren Hausgärten.

Gewerbegebiet (OGG):

Industriell und gewerblich genutzte Flächen mit Fabriken, Lagerhallen, Lagerplätzen usw., einschließlich Einkaufszentren, auch kleinere Bereiche mit Gewerbebetrieben. Hier: östlich des Plangebietes.

Verkehrsfläche (OVS):

Anlagen und Flächen des Straßenverkehrs.

Befestigter Weg (OVW):

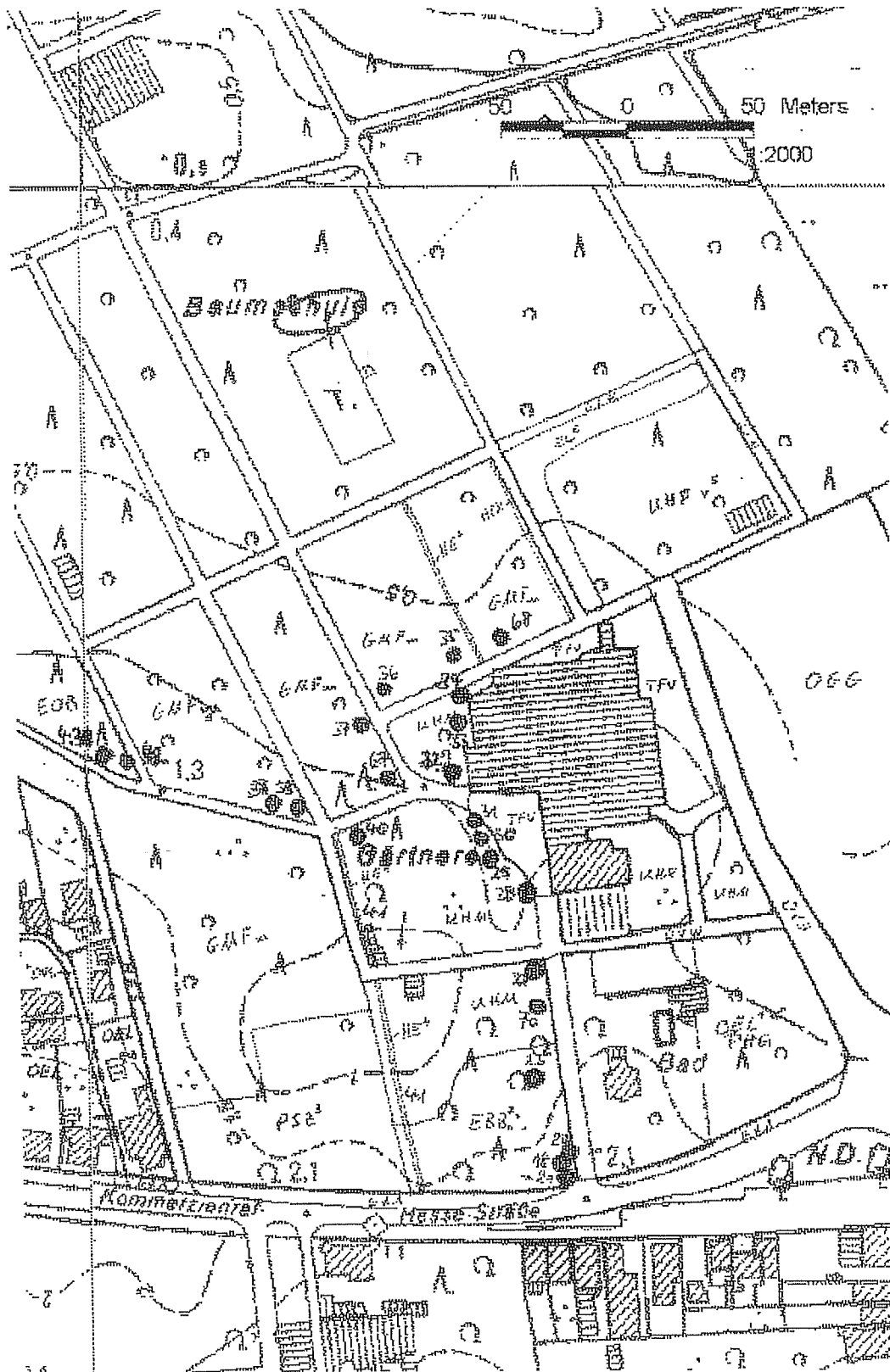
Wege innerhalb des ehemaligen Baumschulgeländes

Bewertung

Bei der Vegetation innerhalb des Plangebietes handelt es sich z. T. um Brachestadien aus krautigen Pflanzen, die sich auf den aufgelassenen Baumschulflächen entwickelt haben, aber auch um gemähte Bestände, die der Vegetation des mesophilen feuchten Grünlands ähneln. Derartige Bestände sind nach BREUER (1994) von allgemeiner Bedeutung (mittlere Wertstufe) für den Naturschutz. Besonders erwähnenswert sind die im Planbereich befindlichen Einzelgehölze oder Gehölzgruppen, die bereits in der Liste des erhaltenswerten Baumbestandes aufgeführt sind, die die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Leer 1995 aufstellen ließ.

Im gesamten Untersuchungsbereich wurden keine Rote-Liste-Arten an Gefäßpflanzen gefunden. Pflanzengesellschaften der Roten Liste kommen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

(Übersichtsplan siehe Seite 18)



Übersichtsplan

5.2 Eingriffsfolgen / Eingriffskompensation

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes werden die Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BREUER 1994) herangezogen.

Boden

Die gesamte Versiegelungsfläche ergibt sich aus der Zusammenstellung der Flächenbilanz. Hieraus ergibt sich eine versiegelbare Fläche von insgesamt 24.746 m².

Dem gegenüber stehen Flächen innerhalb des Plangebietes, die durch Gebäude, Wege oder befestigte Flächen bereits versiegelt sind:

- | | | |
|----|--------------------|--------------------------|
| 1. | bestehende Gebäude | rd. 5.028 m ² |
| 2. | befestigte Flächen | rd. 6.556 m ² |
| 3. | bestehende Wege | rd. 1.875 m ² |

Wird die bestehende Versiegelungsfläche von insgesamt 13.459 m² von der geplanten Fläche von 24.746 m² abgezogen, verbleibt ein durch die geplanten Maßnahmen zusätzlicher Versiegelungsgrad von insgesamt $(24.746 - 13.459) = 11.287$ m².

Durch die geplanten Versiegelungsmaßnahmen kommt es zu einem Verlust von stark überprägtem Naturboden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 2; vgl. BREUER 1994:40), für den Ersatzmaßnahmen im Verhältnis 1 : 0,3 anzusetzen sind (BREUER 1994:30). Bei 11.287 m² Versiegelungsfläche bedeutet dieses einen Kompensationsflächenbedarf von $(11.287 * 0,3) =$ rd. 3.386 m² für das Schutzgut Boden einschließlich der übrigen von der Baumaßnahme betroffenen abiotischen Schutzgüter.

Da aufgrund der dauerhaften Versiegelung kein Ausgleich möglich ist, sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Vegetation

Durch die geplanten Maßnahmen geht die derzeitige Vegetation verloren, insbesondere grünlandartige Brachestadien und halbruderale Gras- und Staudenfluren. Derartige Biotoptypen sind nach BREUER (1994:38f) der Wertstufe 2 zuzuordnen. Die

Vegetation des Hundeübungsplatzes (ca. 4.250 m²) ist intensiver gepflegt und entspricht der Wertstufe 3.

Da im Planbereich bereits umfangreiche Versiegelungsflächen vorliegen, werden diese mit den geplanten überbaubaren Flächen verrechnet.

Folgende Grundlagendaten sind dabei relevant:

1. B-Plangebiet	43.334 m ²
2. Grünflächen	5.008 m ²
3. Verkehrsflächen insgesamt	3.884 m ²
4. Nettowohnbauland	33.929 m ²
5. Versiegelbare Fläche Wohnbauland	20.352 m ²

Bei den Grünflächen wird eine extensive Pflege erfolgen, so dass eine Abwertung in diesen Bereichen nicht gegeben ist.

Rechnerisch ist bei den Verkehrsflächen (3.884 m²) und den überbaubaren Bereichen (20.352 m²) eine Gesamtversiegelung von 24.746 m² gegeben. Wird die vorhandene Versiegelung (13.459 m²) hiervon abgezogen, so bleibt eine zusätzliche Versiegelungsfläche von 11.287 m². Durch die Versiegelung erfolgt eine Abwertung um eine Stufe auf Wertstufe 3. Um diesen Wertverlust zu kompensieren, sind Ausgleichsflächen in derselben Flächengröße um eine Stufe oder in halber Flächengröße um zwei Stufen aufzuwerten.

Beim Nettowohnbauland verbleiben abzüglich der überbau- und versiegelbaren Fläche (33.929–20.352=) 13.577 m², die in mehr oder weniger intensiv genutzte Ziergärten überführt werden. Derartige Gärten sind nach BREUER (1994:39) der Wertstufe 3 zuzurechnen. Um diesen Wertverlust zu kompensieren, sind Ausgleichsflächen in einfacher Fläche um eine Stufe aufzuwerten oder in der Hälfte der Fläche um zwei Stufen aufzuwerten. Rechnerisch sind von den 13.577 m² die ca. 4.250 m² des intensiv genutzten Hundeübungsplatzes abzuziehen, so dass hier ein Kompensationsbedarf von 9.327 m² bzw. 4.663 m² (bei zweifacher Aufwertung) bleibt. Der Flächenbedarf für die Beeinträchtigung der Vegetation ist bei einer Aufwertung um eine Wertstufe somit folgender:

- Für die Abwertung durch Versiegelung rd. 11.287 m²
- Für die Abwertung durch Nutzungsintensivierung. rd. 9.327 m²

Ziel der Entwicklung auf den Kompensationsflächen sind feuchte bis nasse Ausprägungen von ungenutzten, grünlandartigen Vegetationsstrukturen oder naturnahe Hochstaudenfluren.

Landschaftsbild

Wie bereits ausgeführt handelt es sich bei der Planfläche um einen Bereich, der durch vorhandene Gehölzbestände und angrenzenden Siedlungs- und Bebauungsbereiche eingefasst ist. Aufgrund der vorhandenen, zu erhaltenden Gehölzbestände und zusätzlicher Ein- und Durchgrünung ist eine Integration des Plangebietes gewährleistet.

Durch die geplante Bebauung wird keine markante Sichtbeziehung unterbrochen oder angrenzende Landschaftsräume abgeriegelt. Prägende siedlungs- und landschaftsräumliche Bezüge gehen nicht verloren.

Anhand der wertbestimmenden Kriterien der *Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung* (BREUER 1994:42) ist der betroffene Raum hinsichtlich des Landschaftsbildes von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2).

Da das Schutzgut „Landschaftsbild“ mit Verwirklichung der Bebauungsplanung insbesondere durch den Erhalt des prägenden Gehölzbestandes, weiterer Eingrünungsmaßnahmen und durch die Errichtung naturraum- bzw. regionaltypischer Bauformen in der Wertstufe 2 erhalten bleibt, ist der Eingriff nicht erheblich und eine Kompensation nicht erforderlich.

5.3 Ersatzmaßnahmen

Wenn auf verfügbaren Ersatzflächen eine Aufwertung um eine Wertstufe realisiert werden kann, beläuft sich der Kompensationsflächenbedarf auf $(11.287+9.327+3.386=)$ 24.000 m².

Davon entfallen auf

- das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“: 20.614 m²
- die abiotischen Schutzgüter: 3.386 m²

Werden Aufwertungsmaßnahmen um zwei Wertstufen umgesetzt, reduziert sich der Flächenbedarf auf 12.000 m².

5.4 Faunistische Ergänzung

Zur Zeit der Planaufstellung im November 2003 waren faunistische Erhebungen nicht mehr möglich, sodass diese im April bis Juni 2005 durchgeführt wurden.

Im Ergebnis (Faunistische Ergänzungen, U. Gerhardt 20.Okt. 2004) wird zu Brutvögeln festgestellt:

Die mit der Umsetzung des Bauvorhabens einhergehende Beseitigung von Vegetation, Überbauung und Bodenversiegelung bedeutet einen erheblichen Eingriff in die (Teil-) Lebensräume der dort bislang vorkommenden Tierwelt. Bestimmte Arten werden durch Vernichtung ihrer Lebensstätten verdrängt.

Die Brutvogelgemeinschaften werden sich vermutlich von denen der halboffenen Landschaft zu denen der Siedlungsbereiche verschieben. Insbesondere die Gartenrotschwanz-Grünfink-Gemeinschaften dürfte nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen hier verbreitet sein, wenn entsprechende Gehölzstrukturen erhalten bleiben und/oder neu geschaffen werden.

Da Ruderalfluren, Brachflächen und jüngere Gebüschstadien zeitnah wiederherstellbar sind und bei gefährdeten Arten mit einer Wiederbesiedlung gerechnet werden kann, ist bei den vorliegenden erheblichen Eingriffen eine Ausgleichbarkeit erreichbar.

Bewertung der Ergebnisse zu Fledermäusen:

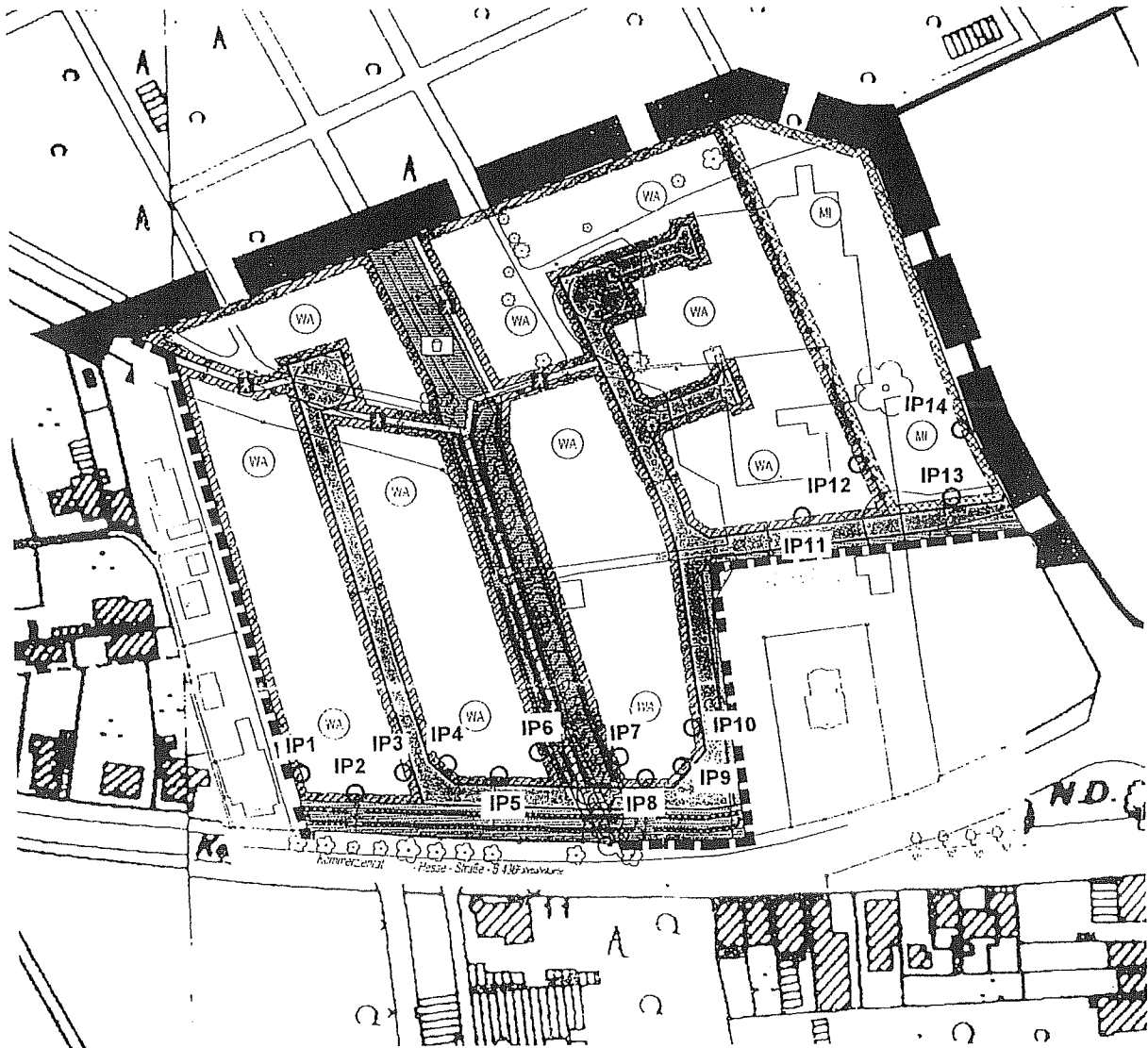
Aufgrund der Gebäude- und Ausflugskontrollen kann davon ausgegangen werden, dass die Gebäude nicht von Fledermäusen besiedelt werden. Daher steht dem Abbruch dieser Gebäude aus fledermauskundlicher Sicht nichts entgegen.

Die Nutzung des umgebenden Geländes durch Fledermäuse kann als gut bezeichnet werden. Aus diesem Grunde ist aus fledermauskundlicher Sicht zu fordern, dass beim Abriss bzw. Neubebauung des Geländes die Gehölzsituation nicht verschlechtert wird. Für den Fall, dass Gehölzbestände wie Hecken oder Bäume entfernt werden, sollte unbedingt ein Ausgleich bzw. Ersatz durch die Pflanzung heimischer Gehölze hergestellt werden.

Durch Erhaltung der Eichenallee, einzelner zu erhaltender Bäume und Pflanzvorgaben für den Lärmschutzwall wird dem Rechnung getragen.

6. Lärmimmissionen

Das Ingenieurbüro Jacobs, Papenburg, hat die Lärmsituation untersucht und die Auswirkungen bewertet (Lärmschutzgutachten vom 28.10.03, Ord. Nr. 03 10 1574). Danach stellt sich die Situation so dar, dass zum einen von dem benachbarten Sondergebiet mit Parkplätzen und Einrichtungen zum Verkauf an Endverbraucher an der Neuen Feldstraße und der südlich der B 436 gelegenen Tankstelle Lärmimmissionen in das Plangebiet einwirken, die über den Orientierungswerten der DIN 18005 für Wohngebiete liegen. Insofern bietet es sich auch aus dem Grunde an, im Randbereich ein Mischgebiet vorzusehen, dessen Orientierungswert um 5 dB(A) höher liegt.



Übersichtsplan mit den Immissionspunkten

M 1:2000

Wie nachfolgende Tabelle 2 zeigt, liegen die Werte am Südostbereich des geplanten Mischgebietes an der Neuen Feldstraße (IP 14) noch knapp 5 dB(A) oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete und knapp 10 dB(A) über den Werten für Wohngebiete. Da zum Wesen der Mischgebiete gehört, dass Wohnen und nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe nahezu zu gleichen Teilen die bauliche Nutzung ausmachen, wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass die Wohnnutzung mit Freisitzen und Balkonen an der lärmabgewandten Westseite der Gebäude, an der dann um bis zu 10 dB(A) geringere Lärmimmissionen vorliegen (Gutachten Jacobs S. 13 unter 5.3) und somit sogar die Orientierungswerte für Wohngebiete eingehalten werden, anzuordnen ist. Schlafräume können nach Osten

angeordnet werden, wenn die Fenster mit einer schallgedämmten Lüftung versehen werden (da im Sondergebiet Einrichtungen zum Verkauf an Endverbraucher errichtet wurden, ist davon auszugehen, dass zur Nachtzeit überwiegend geringere Orientierungswerte erreicht werden als im Gutachten angenommen; allerdings ist in den frühen Morgenstunden mit einer Lärmbeeinträchtigung durch Anlieferverkehr zu rechnen).

Tabelle 2 (Gutachten Jacobs)

Immissionspunkt Nr.	Nutzung gem. BauNVO	Beurteilungspegel L _r in dB(A) Tag / Nacht	Orientierungswert in dB(A)
IP1 - EG	WA	- / -	55 / 40
IP1 - OG	WA	- / -	55 / 40
IP2 - EG	WA	27,8 / 12,8	55 / 40
IP2 - OG	WA	27,9 / 12,9	55 / 40
IP3 - EG	WA	49,5 / 34,5	55 / 40
IP3 - OG	WA	49,6 / 34,6	55 / 40
IP4 - EG	WA	- / -	55 / 40
IP4 - OG	WA	- / -	55 / 40
IP5 - EG	WA	23,1 / 8,1	55 / 40
IP5 - OG	WA	23,3 / 8,3	55 / 40
IP6 - EG	WA	50,8 / 35,8	55 / 40
IP6 - OG	WA	51,0 / 36,0	55 / 40
IP7 - EG	WA	- / -	55 / 40
IP7 - OG	WA	- / -	55 / 40
IP8 - EG	WA	- / -	55 / 40
IP8 - OG	WA	- / -	55 / 40
IP9 - EG	WA	51,1 / 36,1	55 / 40
IP9 - OG	WA	51,4 / 36,4	55 / 40
IP10 - EG	WA	52,7 / 37,6	55 / 40
IP10 - OG	WA	52,9 / 37,9	55 / 40
IP11 - EG	WA	48,6 / 33,6	55 / 40
IP11 - OG	WA	49,0 / 34,0	55 / 40
IP12 - EG	WA	58,3 / 43,3	55 / 40
IP12 - OG	WA	58,9 / 43,9	55 / 40
IP13 - EG	MI	54,4 / 39,4	60 / 45
IP13 - OG	MI	55,4 / 40,4	60 / 45
IP14 - EG	MI	64,2 / 49,2	60 / 45
IP14 - OG	MI	64,7 / 49,7	60 / 45

siehe auch Ergebnisprotokolle Anlage 8.3

Zum anderen ergibt sich aus der Verkehrsbelastung der Bundesstraße B 436 eine erhebliche Lärmimmission für das geplante angrenzende Wohngebiet. Die ermittelten Werte (siehe nachfolgende Tabelle 1) führen zum Ergebnis, dass zur B 436 ein aktiver Lärmschutz erforderlich ist, um die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete einhalten zu können. Tabelle 1 des Gutachtens Jacobs zeigt, dass im mittleren Teil (IP 4, 6 und 7) in ca.

25 m Abstand vom Fahrbahnrand der B 436 die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete im Erdgeschossbereich dann eingehalten werden und nur im Obergeschoss noch geringfügig überschritten werden. Die Überschreitung an den Seiten (IP 1, 2, 8 und 9) ist darauf zurückzuführen, dass dem Gutachten eine an der Ost- und Westseite offene Mauer oder Wall zugrunde liegt. Um für diese Bereiche die Immissionswerte zu verringern, wurde der Lärmschutzwall an den Enden abgeknickt und auch um einen halben Meter auf 3,50 m erhöht.

Tabelle 1 (Gutachten Jacobs)

Immissionspunkt Nr.	Nutzung gem. BauNVO	Beurteilungspegel L _r in dB(A) Tag / Nacht	Orientierungswert in dB(A)
IP1 - EG	WA	59,9 / 49,8	55 / 45
IP1 - OG	WA	61,8 / 51,6	55 / 45
IP2 - EG	WA	58,1 / 47,9	55 / 45
IP2 - OG	WA	64,5 / 54,4	55 / 45
IP3 - EG	WA	52,7 / 42,6	55 / 45
IP3 - OG	WA	56,9 / 46,8	55 / 45
IP4 - EG	WA	54,6 / 44,4	55 / 45
IP4 - OG	WA	58,1 / 48,0	55 / 45
IP5 - EG	WA	55,8 / 45,6	55 / 45
IP5 - OG	WA	60,9 / 50,7	55 / 45
IP6 - EG	WA	52,3 / 42,1	55 / 45
IP6 - OG	WA	54,5 / 44,3	55 / 45
IP7 - EG	WA	52,7 / 42,6	55 / 45
IP7 - OG	WA	56,2 / 46,1	55 / 45
IP8 - EG	WA	56,3 / 46,1	55 / 45
IP8 - OG	WA	60,8 / 50,7	55 / 45
IP9 - EG	WA	56,2 / 46,0	55 / 45
IP9 - OG	WA	58,5 / 48,4	55 / 45

siehe auch Ergebnisprotokolle Anlage 8.2

Immissionspunkt Nr.	Nutzung gem. BauNVO	Beurteilungspegel L _r in dB(A) Tag / Nacht	Orientierungswert in dB(A)
IP10 - EG	WA	55,2 / 45,1	55 / 45
IP10 - OG	WA	56,2 / 46,0	55 / 45
IP11 - EG	WA	53,3 / 43,1	55 / 45
IP11 - OG	WA	53,8 / 43,6	55 / 45
IP12 - EG	WA	51,3 / 41,2	55 / 45
IP12 - OG	WA	51,7 / 41,5	55 / 45
IP13 - EG	MI	54,7 / 44,5	60 / 50
IP13 - OG	MI	55,2 / 45,0	60 / 50
IP14 - EG	MI	51,9 / 41,7	60 / 50
IP14 - OG	MI	52,3 / 42,1	60 / 50

siehe auch Ergebnisprotokolle Anlage 8.2

Das Büro für Lärmschutz Dipl. Ing. A. Jacobs hat mit Datum vom 26.01.05 eine Ergänzung zum Gutachten hinsichtlich der Auswirkungen des Windparks am Dwarstief auf das Plangebiet

vorgenommen. Demnach ergibt sich an der schalltechnisch ungünstigsten Lage an der geplanten Wohnbebauung durch den Windpark ein Beurteilungspegel von ca. 34 dB(A), der jedoch gem. TA-Lärm nicht immissionsrelevant ist, weil er über 6dB(A) unter den zulässigen Orientierungswerten der geplanten WA-Nutzung von 55/40 dB(A) tags/nachts liegt.

Die Auswirkungen durch die zusätzliche Errichtung eines Lebensmitteldiscounters sind unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung und unter Zugrundelegung der fast höchstmöglichen flächenbezogenen Schallleistungspegel ermittelt wurden, Auswirkungen allenfalls auf die Immissionspunkte IP 10, IP 12 und IP 14 insofern gegeben, als für sie Rechengenauigkeit nicht angenommen werden kann. Da der IP 10 im WA-Gebiet mit einschränkenden Festsetzungen und die IP 12 und IP 14 im Mischgebiet, ebenfalls mit einschränkenden Festsetzungen, liegen, ist eine u. U. anzunehmende Ungenauigkeit unbedenklich.

Mit Schreiben vom 21.02.05 hat das Büro für Lärmschutz Dipl. Ing. A. Jacobs zu der Frage Stellung genommen, wie sich im Bereich unmittelbar nördlich der B 436 der Lärm, auch nach den vorgenommenen (geringfügigen) Planänderungen auswirkt.

Für das Erdgeschoss liegen demnach im gesamten Bereich der WA-Nutzung keine Überschreitungen der Orientierungswerte am Tage oder in der Nacht vor.

Im Lageplan hat das Büro den Bereich gekennzeichnet, ab dem die Orientierungswerte im Obergeschoss eingehalten werden und mit Schreiben vom 6.10.2005 die Linie für die Tag- und Nachtsophone für das Dachgeschoss – oberhalb des 1.OG - im WA 2 gekennzeichnet. Diese Bereiche werden im Bebauungsplan übernommen und für sie werden folgende Festsetzungen getroffen:

TF 2: „In den Obergeschossen – Dachgeschoss im Bereich WA 1 und 1. Obergeschoss sowie Dachgeschoss im Bereich WA 2 - sind auf der zur B 436 zugewandten Seite

- Fenster von Wohnräumen der Schallschutzklasse 3 entsprechend auszubilden

- Fenster von Schlafräumen mit schallgedämmter Dauerlüftung auszustatten
- offene Balkone nicht zulässig.“

TF 2a: Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche gilt TF 2 für die Errichtung von Wohnungen im Dachgeschoss – oberhalb des 1. OG.

7. Energieversorgung, Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind sämtliche Infrastruktureinrichtungen zu schaffen.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Wasserversorgungsverband Rheiderland gewährleistet.

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Gas wird durch die EWE in Leer sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Sie ist gewährleistet durch die Kläranlage in Weener. Das Oberflächenwasser wird z. T. über die in der Neuen Feldstraße vorhandene Leitung und im übrigen über den Wegeseitengraben am Alten Weg abgeleitet.

Die Löschwasserversorgung wird durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung gewährleistet.

Der Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die Telekom AG realisiert.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Leer.

8. Hinweise

1. Ur- oder frühgeschichtliche 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 gemäß § 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 Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Altablagerungen bzw. Altstandorte

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.

9. Nachrichtliche Übernahme

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Trinkwasser-Schutzgebiet Zone III A für das Wasserwerk Weener.

Diese Begründung wurde vom Planungsbüro Dr. Müller, Oldenburg, ausgearbeitet.

Oldenburg, im Dezember 2005

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
I.V.:

(Giese)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss vom 14.12.2005 zugrundegelegt.

Weener, den 03.02.2006

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
I.V.:

(Giese)

Der Bürgermeister