

# Stadt Weener

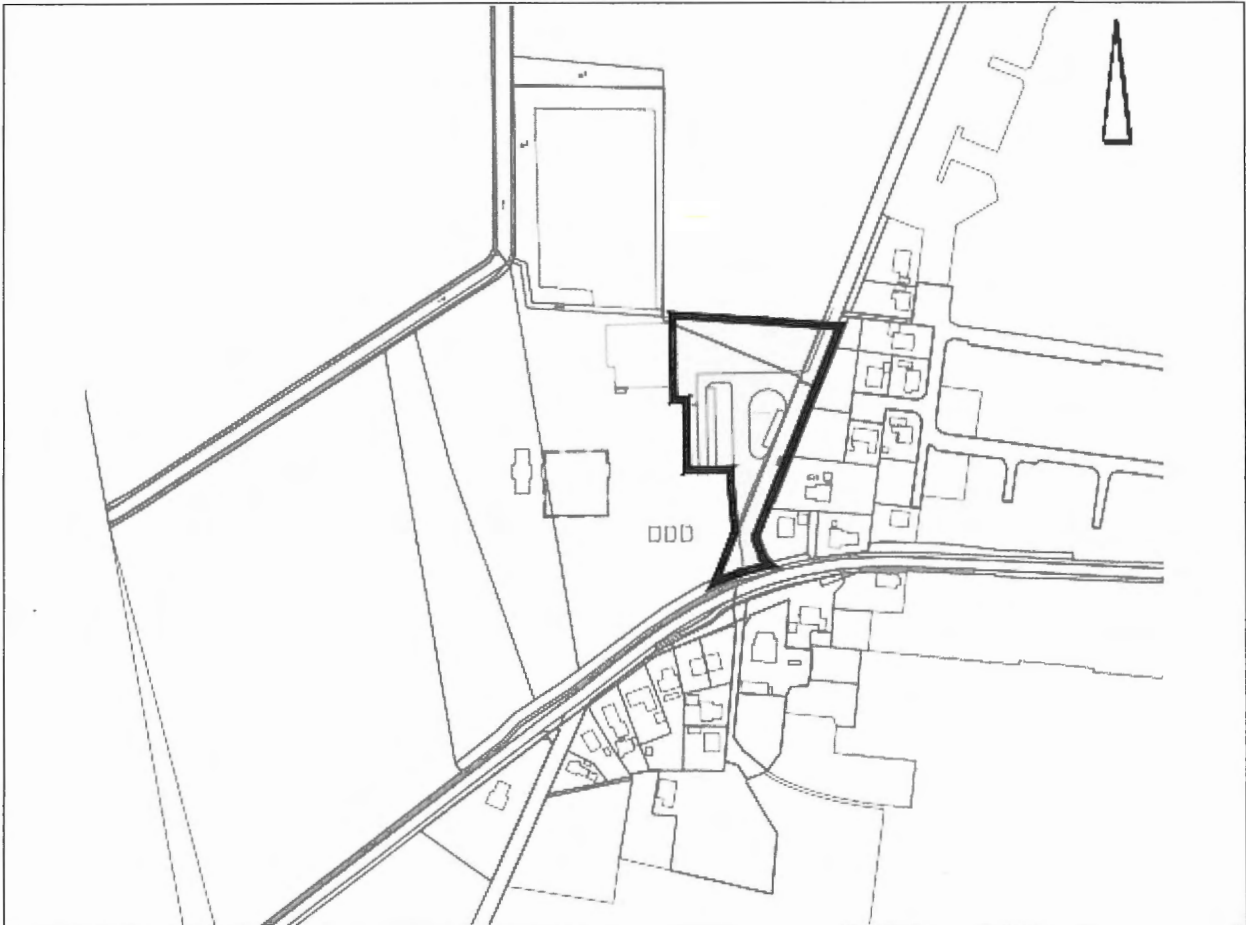


## Bebauungsplan Nr. 146 W

### „Floorenstraße“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

#### BEGRÜNDUNG



Urschrift:

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0  
Telefax 0441/97 174 -73

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Email [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für  
räumliche Planung  
und Forschung



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>1</b>
1.1.	Planungsanlass .....	1
1.2	Rechtsgrundlagen.....	1
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	1
1.4	Planungsrahmenbedingungen .....	1
1.5	Beschreibung des Plangebietes.....	2
<b>2.</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG .....</b>	<b>4</b>
3.1	Beteiligungsverfahren .....	4
3.1.1	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung (Öffentliche Auslegung) .....	4
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange .....	4
3.2	Relevante Abwägungsbelange .....	6
3.2.1	Belange der Raumordnung.....	6
3.2.2	Belange der Infrastruktur / Erschließung.....	7
3.2.3	Belange der Ver- und Entsorgung / Baugrund .....	7
3.2.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	8
3.2.5	Belange der Wasserwirtschaft .....	9
3.2.6	Belange des Bodenschutzes / Altlasten / Kampfmittel .....	9
3.2.7	Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz .....	10
3.2.8	Klimaschutz .....	15
<b>4.</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>16</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
4.3	Baugrenzen, Bauweise, Gebäudehöhen, Gewässerräumstreifen .....	16
4.4	Öffentliche Verkehrsflächen.....	17
4.5	Waldflächen.....	17
4.6	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	17
<b>5.</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF.....</b>	<b>19</b>
7.1	Auslegungszeitraum .....	19
7.2	Verfahrensdaten .....	20

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1. Planungsanlass**

Die Stadt Weener beabsichtigt auf einem Grundstück in direkter Benachbarung zur Oberschule, Außenstandort Floorenstraße, eine Kindertagesstätte zu errichten, um dem steigenden Bedarf an Betreuungsmöglichkeiten für Kinder im Alter bis zum Erreichen der Schulpflicht adäquat begegnen zu können.

Zugleich sollen die bestehenden Verkehrsflächen planungsrechtlich beordnet werden.

Die Schaffung des Baurechtes lässt sich derzeit mit den rechtskräftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Weener nicht realisieren. Zur Klärung der planungsrechtlichen Situation ist in Abstimmung mit dem Landkreis Leer eine Bauleitplanung erforderlich. Aufgrund der Vorprägung des Plangebietes wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB als sachgerecht angesehen.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan Nr. 146 W sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

### **1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das 9.290 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im Westen von Weener im Ortsteil Holthusen südlich der Bahnstrecke Leer - Groningen. Das Stadtzentrum liegt Luftlinie in ca. 2 km Entfernung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen und Süden von den Flächen der Oberschule sowie der begleitenden öffentlichen Stellplatz- und Straßenflächen des Buswendeplatzes begrenzt. Im Norden grenzen großräumige Grünlandbereiche an. Östlich der Planfläche befindet sich die namensgebende Floorenstraße, ein Weg, der die Siedlungsbereiche in Holthusen zur freien Landschaft abgrenzt.

Die genaue Umgrenzung des Plangebietes sowie die Flurstücksnummern sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### **1.4 Planungsrahmenbedingungen**

#### **☐ Regionales Raumordnungsprogramm**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 2006 für den Landkreis Leer ist die Stadt Weener als Grundzentrum eingestuft und als Standort mit der besonderen Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie der Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet. Das zu betrachtende Plangebiet befindet sich innerhalb des Sied-

lungsraumes. Die Flächen befinden sich innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung.

Die beschriebenen Ziele der städtebaulichen Planung sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die vorliegende Planung widerspricht nicht den raumordnerischen Vorgaben.

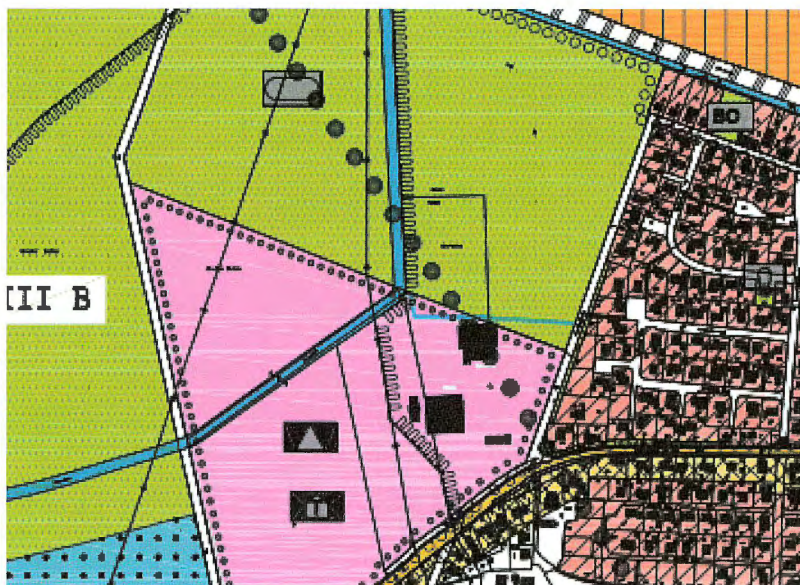
#### □ Flächennutzungsplan

Die übergeordneten Planungsziele für die in Rede stehenden Flächen werden im Flächennutzungsplan der Stadt Weener dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes umfassen für das Plangebiet im südlichen Bereich Darstellungen einer Gemeinbedarfsfläche mit den besonderen Zweckbestimmungen „Schule“ und „Turnhalle“ sowie im nördlichen Bereich eine Grünfläche, die westlich der Grabenfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ belegt ist. Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb einer Wasserschutzgebietszone III A.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich aus den eigentumsrechtlichen Verhältnissen vor Ort und werden im Zuge dieser Planung angepasst. Nach Anpassung der Planziele erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB.

#### □ Bebauungspläne

Für die Flächen des Geltungsbereiches gibt es keine verbindliche Bauleitplanung.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weener

### 1.5 Beschreibung des Plangebietes

Die Planumgebung ist weitgehend entsprechend den Zielen der Flächennutzungsplanung vollständig bebaut und erschlossen. Die nördlich angrenzenden Flächen sind durch eine landwirtschaftliche Nutzung (Grünlandwirtschaft) geprägt.

Die Planfläche ist Teil eines großräumigen Schulgeländes mit Gebäuden, Sporthalle und Straßenverkehrsflächen mit einer Omnibuswendeanlage.

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Weener beabsichtigt an der Floorenstraße in der Nähe zu bereits bestehenden Gemeinbedarfsflächen am Standort der Oberschule weitere Gemeinbedarfsflächen bzw. Infrastruktureinrichtungen zu realisieren. Die Stadt Weener (Ems) sieht den Standort als sehr gut geeignet an, um die sozialen Nutzungen zu konzentrieren und somit Synergieeffekte auszunutzen. Die Realisierung weiterer Flächen ist ohne wesentliche Erschließungsmaßnahmen möglich.

Nach derzeitigem Planstand ist die Errichtung einer Kindertagesstätte für bis zu 5 Gruppen (4 Krippengruppen, 1 Kindergartengruppe) und maximal 85 Kindern geplant. Die Trägerschaft der Einrichtung soll von der Lebenshilfe Leer übernommen werden. Neben bis zu vier Gruppen für die Kinderkrippe im Alter von bis zu 3 Jahren wird eine Gruppe für Kinder im Kindergartenalter von 3-6 Jahren eingerichtet. Die Regelbetreuungszeiten sind von 7:30 – 13:00 Uhr vorgesehen. Nachmittagszeiten sind derzeit nicht geplant.

Der Standort der Oberschule wird zugunsten des Standortes an der Wiesenstraße mittel- bis langfristig aufgegeben, so dass hierdurch ebenfalls eine sinnvolle Nachnutzung initiiert sein wird.

Die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen können für die Erschließung genutzt werden.

Für die Ordnung des Plangebietes und somit für den Bebauungsplan ergeben sich folgende Grundzüge der Planung:

- ⇒ Anpassung und Arrondierung der bestehenden Flächendarstellung der Gemeinbedarfsfläche und planungsrechtliche Absicherung einer ergänzenden Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte/ Soziale Einrichtungen“,
- ⇒ Planungsrechtliche Absicherung und Festsetzung der Straßenverkehrsflächen und Stellplatzbereiche,
- ⇒ Sicherung einer ordnungsgemäßen Grabenräumung und
- ⇒ Würdigung der benachbarten schützenswerten Landschaftsstrukturen.

Aus der bestehenden Flächendarstellung des Flächennutzungsplanes heraus lässt sich auf der in Rede stehenden Fläche keine sinnvolle Ergänzung der Gemeinbedarfsnutzung umsetzen.

Aufgrund der vorgenannten Zielsetzungen wird das Planerfordernis gemäß § 1 (3) BauGB abgeleitet. Mit den getroffenen Festsetzungen sind eine Realisierung von Gemeinbedarfsflächen und die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie anderen sozialen Einrichtungen möglich.

### **3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 W „Floorenstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

#### **3.1 Beteiligungsverfahren**

##### **3.1.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung (Öffentliche Auslegung)**

Die Stadt Weener führt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung der Pläne durch. Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen geltend gemacht.

##### **3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden parallel die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Es wurden folgende relevante Bedenken und Anregungen geäußert:

Der Landkreis Leer regt an, dass die Planurkunde zum Artenschutz um Angaben zu konkreten Zeiträumen zu ergänzen ist. Den Vorgaben des § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sollte gefolgt werden. Der Hinweis wird entsprechend angepasst.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollten die bestehenden Bäume erhalten werden. Zudem ist es zur Gesunderhaltung der Gehölze (Weide, Ahornbäume) sinnvoll, auch während der Baumaßnahme jegliche Schädigungen des Wurzelwerks zu vermeiden. Die Ahornbäume werden erhalten und in die Gestaltung der Außenspielflächen/Freiraumplanung integriert. Die Weiden sollen ebenfalls erhalten werden, jedoch darf das Bauvorhaben in seiner Funktionalität nicht eingeschränkt werden.

Sollten Gehölze mit nachgewiesenen Fledermausquartieren entfernt werden müssen, reicht es nicht aus, die Fällung auf einen Zeitraum nach dem Ausfliegen zu verschieben. Sofern auf Umsetzungsebene eine Gehölzentfernung notwendig wird, sind diese auf Fledermausquartiere zu überprüfen. Werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. ein Besatz festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

Weiter weist der Landkreis Leer darauf hin, dass in der Begründung Aussagen zum Einfluss des Vorhabens auf das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop „GB-LER-101-1 - nährstoffreiche Nasswiese“ fehlen. Die Begründung wird redaktionell gem. den Ausführungen im Bodengutachten ergänzt.

Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht sind die im noch ausstehenden Bauantrag für die Kinderkrippe Angaben zu Menge und Verbleib des Bodenaushubs für den erforderlichen Bodenaustausch zu machen. Zudem sind Angaben über das Material für die Wiederverfüllung der ausgekofferten Bereiche sowie ggf. zusätzlicher Bodenauftrag erforderlich. Der Umgang mit dem Bodenaushub wird im Bauantrag des Vorhabens ergänzend dargestellt.

Die Vornutzung der Flächen ist zu recherchieren. In Abhängigkeit der Ergebnisse dieser Recherchen hätte eine Bodensondierung erforderlich werden können, insbesondere da hier die hoch sensible Nutzung als Kinderkrippe geplant ist. Die Begründung wird redaktionell ergänzt. Es handelt sich um eine Fläche, die dauerhaft und langfristig als Grünland/Gemeindeweide und Rasenfläche genutzt wurde. Die geplante Nutzung einer Kinderkrippe entspricht keinem höheren Schutzanspruch als der von anderweitig wohnbaulich genutzten Bereichen. Insofern wird hier kein zusätzlicher Handlungsbedarf ausgelöst.

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird angeregt, dass der Hinweis zur Meldepflicht nach § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz als Hinweis im Bebauungsplan zu korrigieren ist. Es muss heißen: „[...] der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer [...]“. Der Hinweis in der Planurkunde wird redaktionell angepasst.

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist durch den Betrieb der Kindertagesstätte mit einer erhöhten Zahl an Verkehrsbewegungen im Umfeld sowie mit erhöhten Emissionen aus dem Stellplatzverkehr zu rechnen. Es ist zu beurteilen, welche Auswirkungen durch den Zu- und Abgangsverkehr hervorgerufen werden. Für eine sachgerechte Abwägung sind Aussagen zum Schallschutz bzw. eine Prognose zum Verkehrslärm zu ergänzen. Es wurde ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben und die Immissionsbelastung durch die zusätzlichen Verkehre und Stellplätze ermittelt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 an allen Immissionsorten für ein reines Wohngebiet (WR) eingehalten werden.

Weiter weist der Landkreis Leer darauf hin, dass in den vorgelegten Unterlagen die Angaben zu den vorgesehenen Kita- bzw. Krippenplätzen von den in früheren Abstimmungsgesprächen bzw. Pressemeldungen verlauteten Zahlen abweichen. Die in den Planunterlagen angegebenen Belegungszahlen werden redaktionell berichtigt. Entsprechend den Abstimmungsgesprächen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger (Lebenshilfe) wurden Belegungszahlen von insgesamt 85 Kindern geplant. Diese verteilen sich auf vier Kinderkrippengruppen (à 15 Kinder) und eine Kindergartengruppe (à 25 Kinder).

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund der veränderten Kita-Plätze die Verkehrsbelastung erhöht. Dies ist lärmgutachterlich zu berücksichtigen. Grundlage für die Berechnung der Immissionen bilden die vorhandenen und geplanten Stellplätze. Durch den geplanten Parkplatz der Kindertagesstätte ergeben sich zusätzliche Verkehrsbewegungen, die bei der Berechnung des Soll-Zustandes (Prognose) zu den zuvor genannten Verkehrsdaten addiert werden müssen. Laut dem Gutachten ist bei den PKW-Bewegungen auf dem PKW-Parkplatz am Kindergarten von 1,0 Bewegungen je Stunde (6-22 Uhr) auf den elf Einstellplätzen auszugehen. Im Ergebnis des Gutachtens werden die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 für ein reines Wohngebiet (WR) eingehalten.

Da mit dieser Planung auch weitere soziale Nutzungen (zumindest perspektivisch) ermöglicht werden sollen (z.B. „Jugendtreff“) stellt sich die Frage, ob im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung eine weitreichendere Betrachtung des Belanges Immissionsschutz für eine sachgerechte Abwägung erforderlich wäre. Die in der Planbegründung angeführte „weitere soziale Nutzung wie z.B. ein Jugendtreff“ ermöglicht der Stadt Weener die Öffnung der zulässigen sozialen Nutzungen sofern die aktuell angestrebte Nutzung der Kindertagesstätte ersetzt werden soll. Sollte sich eine Nutzungsänderung ergeben, ist im dazugehörigen Bauantragsverfahren der entsprechende Nachweis des Immissionsschutzes zu führen.

Seitens der unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Wasserschutzgebiet Weener, Schutzzone III A liegt. Entsprechende Auflagen sind zu beachten. Für die Ausweisung von Baugebieten in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Weener ist eine Genehmigung nach der SchuVO erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Planurkunde wird nachrichtlich ergänzt.

Aus planungsrechtlicher Sicht weist der Landkreis Leer darauf hin, dass eine Auseinandersetzung mit der Frage, wie die morgendlichen Schülerströme und der Anlieferungsverkehr der Eltern zur Kindertagesstätte geordnet werden sollen, fehlt. Die Stadt Weener sieht durch die Verkehrsströme der Kindertagesstätte und des Schulbetriebs keine Konfliktlage ausgelöst, da zu den Tageszeiten sowie den Bring- und Holzeiten der Kindertagesstätte der Stellplatz der Turnhalle nur in geringem Umfang genutzt wird. Zur Klarstellung wird der Begründungstext redaktionell ergänzt.

Die Deutsche Bahn AG gibt zu bedenken, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstehen und es zu Immissionen an der benachbarten Bebauung führen kann. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Vom Plangebiet ausgehend befinden sich Reine Wohngebiete in deutlich geringerem Abstand zur Bahntrasse. Zusätzliche Schutzmaßnahmen werden daher als nicht erforderlich angesehen.

Die Nds. Landesforsten, Forstamt Neuenburg weisen darauf hin, dass sich auf den Flurstücken 5/4 und 5/13 der Flur 13 Wald i. S. des § 2 (3) NWaldLG befindet. Die Waldbelange hinsichtlich der Waldumwandlungsvorschriften sind zu berücksichtigen, sofern die öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß Planzeichnung realisiert wird. Das angesprochene Teilstück wird zur Klarstellung der tatsächlichen Nutzungen in den Planunterlagen nachrichtlich als Waldfläche festgesetzt. Es ist seitens der Stadt Weener nicht vorgesehen, die Erschließungssituation im Einmündungsbereich zu verändern.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist darauf hin, dass das Plangebiet in der Schutzzone III (A) für das Wasserwerk Weener liegt. Es sind die Wasserschutzgebietsverordnung bzw. die Erfordernis des Grund- und Trinkwasserschutzes zu beachten. Die Planurkunde wird nachrichtlich um den Hinweis auf das Wasserschutzgebiet Weener und der Schutzzone III A ergänzt.

## **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

### **3.2.1 Belange der Raumordnung**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2006 für den Landkreis Leer ist die Stadt Weener als Grundzentrum eingestuft und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung eingestuft.

Gemäß den Zielen der Landesraumordnung wie aber auch der Regionalen Raumordnung ist zudem eine moderate Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung innerhalb der einzelnen Ortsteile der Stadt Weener möglich. Diese Entwicklung soll umweltbezogen, bedarfsgerecht und funktionsbezogen erfolgen und sich an den bestehenden

Siedlungsstrukturen ausrichten. Eine Ausweisung von Siedlungsstrukturen in bisher unberührte Landschaftsteile hinein soll unterbleiben.

Die Ausweitung der wohnbaulichen Nutzung bedingt einen entsprechenden Ausbau der Infrastrukturen für die jüngsten Einwohner der Kommunen. Zudem führt der Rechtsanspruch auf eine Kinderbetreuung im Vorschulalter zu einem stetig steigenden Bedarf an Kindertagesplätzen.

Die vorliegende Planung entspricht den genannten raumordnerischen Vorgaben.

### **3.2.2 Belange der Infrastruktur / Erschließung**

Das Plangebiet ist infrastrukturell über die Floorenstraße vollständig erschlossen und an das örtliche und somit auch überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Ergänzend kann eine mögliche Erschließung der Kindertagesstätte von den bestehenden Verkehrsflächen der Buswendeanlage aus erfolgen. Diese befindet sich in der Trägerschaft des Landkreises, der hier eine mögliche Vereinbarung in Aussicht gestellt hat.

Eine Konfliktlage durch die Verkehrsströme der Kindertagesstätte und dem Schulbetrieb wird nicht ausgelöst, da zu den Tageszeiten bzw. den Bring- und Holzeiten der Kindertagesstätte der Stellplatz der Turnhalle nur in geringem Umfang genutzt wird.

In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich ergänzend großflächige Wohngebiete. Eine Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfes erfolgt im Zentrum von Weener.

### **3.2.3 Belange der Ver- und Entsorgung / Baugrund**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rheiderland. Innerhalb des Plangebietes verlaufen Hausanschlussleitungen, die bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind.

Die Versorgung mit Strom/Gas erfolgt durch den örtlichen Energieversorger.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg, sowie durch andere private Anbieter.

Bei Arbeiten im Bereich der vorhandenen Gas-, Strom- und Telekommunikationsleitungen sowie Trinkwasserleitungen muss ein Abstand eingehalten werden, der eine Schädigung ausschließt. Die entsprechenden Sicherheitsabstände und -bestimmungen sind vor Beginn der Bauarbeiten bei den entsprechenden Versorgungs- und Leitungsträgern zu erfragen (Erkundungspflicht).

Bei Planung der Löschwasserversorgung sind die kommunalen Vorgaben zu beachten.

Die Entsorgung des Restabfalls erfolgt durch den Landkreis Leer. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungen.

#### **Baugrund:**

Gemäß den Angaben zu den Bodenstrukturen aus dem Baugrundkurzgutachten<sup>1</sup> stehen für den Planbereich zufolge bis in einer Tiefe von mindestens ca. 1,9 m unter Geländeober-

---

<sup>1</sup> Baugrundkurzgutachten, Neubau einer Kindertagesstätte, Floorenstraße, 26826 Weener, Büro für Geowissenschaften M&O GbR, 48480 Spelle, 17.10.2017

kante (GOK) bis maximal 3,90 m unter GOK schwach tonige, z.T. humose Feinsande an. Die Sande werden von Klei unterlagert.

Die Böden lassen eine konventionelle Flachgründung grundsätzlich zu, sofern die oberen Bodenschichten bis zu einer Tiefe von ca. 1m abgetragen und durch geeigneten Füllboden ersetzt werden. Dabei ist das Planum nach Freilage auf eine ausreichende Tragfähigkeit hin erneut zu prüfen. Aufgrund der Wasserempfindlichkeit der im Planum anstehenden Böden ist ein Vernässungsschutz des Planums und der einzubauenden Böden zu gewährleisten. Nach Abschluss der abschließenden Bauwerksplanung sind die getroffenen Gründungsempfehlungen zu aktualisieren.

Weiterführende Aussagen zum Baugrund sind dem Gutachten zu entnehmen.

### **3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Im Zuge der Planung hat die Stadt Weener im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes dafür Sorge zu tragen, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird (§ 1 (6) Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Das Plangebiet sowie die Umgebung sind geprägt durch eine ruhige Wohnbebauung mit reinen Ziel- und Quellverkehren. Die Belastungen sind entsprechend gering und der Schutzanspruch eines Reinen Wohngebiets mit 50 dB(A) (Tag) daher hoch.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 146 W „Floorenstraße“ werden auf einer Fläche neue Baurechte geschaffen. Es ist die Realisierung einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen.

In direkter Nachbarschaft zu den geplanten Anlagen befinden sich vorhandene Wohnnutzungen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung<sup>2</sup> wurde festgestellt, inwieweit ein Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen möglich ist. Dabei wurden die folgenden Nutzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 146 W untersucht:

- a) Parkplätze für PKW an der Buswendeanlage
- b) Wendeplatz mit Haltebuchten für Busse
- c) Parkplatz Oberschule Weener
- d) geplante Kindertagesstätte

Aus schalltechnischer Sicht wurde ein schalltechnischer Nachweis für die zu ermittelnden Lärmimmissionen der noch möglichen Wohnbebauung innerhalb der festgesetzten Baufelder, die als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO festgesetzt sind, geführt. Der Nachweis erfolgte an den nächstgelegenen Baugrenzen, in Bezug auf die Gesamtbelastung (Vorbelastung und Zusatzbelastung).

Bei der Ermittlung der Lärmemissionen wurde die Bewegungshäufigkeit der verschiedenen Parkplatztypen für die schalltechnische Prognoseberechnung berücksichtigt. Zudem wurde berücksichtigt, dass sich die geplanten Betriebszeiten dieser Einrichtung auf die Vormittags- und Mittagszeiten mit den entsprechenden Bring- und Abholzeiten beschränken.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass sich durch den zusätzlichen Verkehr auf der Umfahrt des Wendeplatzes im Bereich der Floorenstraße am maßgeblichen Immissionsort die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag rechnerisch nicht um mindestens

<sup>2</sup> Lärmschutzgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 W „Floorenstraße“ der Stadt Weener, Büro für Lärmschutz, Schall – Wärme – Erschütterung, 26871 Papenburg, 20.02.2018, Ord.Nr. 18012482

3 dB(A) erhöhen. Außerdem wurden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) tagsüber nicht erstmals oder weitgehend überschritten. Ein Anspruch auf passiven Lärmschutz besteht somit nicht.

Mit Beachtung der vorgenannten Vorgaben sind die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend gewürdigt. Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 W „Floorenstraße“.

### **3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft**

Im Norden grenzt ein Graben an das Plangebiet an, der in Verbindung mit der Vorflut „Dwarstief“ steht. Die Größe des Grabens ist ausreichend dimensioniert, um die unbelasteten Oberflächenwasser des Teilbereiches des Plangebietes (Gemeinbedarfsfläche) aufzunehmen. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist die Entwässerung der Gemeinbedarfsfläche nachzuweisen.

Die Entwässerungssituation der Straßenverkehrsflächen verbleibt auf heutigem Niveau.

Im Zuge des durchgeführten Baugrundkurzgutachtens wurden zudem Aussagen zur möglichen Oberflächenentwässerung des Gebietes getroffen.

Der mittlere Grundwasserspiegel ist im Untersuchungsgebiet entsprechend der Hydrologischen Karte 1:50.000 bei ca. -2,5 bis 0 mNN zu erwarten. Aus der Geländehöhe von ca. 0,5 bis 1,5 mNN folgt ein mittlerer Grundwasserflurabstand von ca. 0,5 bis 4,0 m. Aufgrund der Ergebnisse der Rammkernsondierungen und der durchgeführten Versickerungsversuche ist das Areal für den Betrieb von Versickerungsanlagen aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände sowie des Auftretens von schlecht wasserdurchlässigen Böden nur stark eingeschränkt geeignet.

So ist zwischen Sickeranlage und dem mittleren Grundwasserhöchststand eine Sickerstrecke von mindestens 1 m einzuhalten. Der mittlere Grundwasserstand liegt im Plangebiet ca. 0,5 m unterhalb der Geländeoberkante.

Die Versickerung ist gemäß Gutachten über flache Versickerungsmulden in Kombination mit einer entsprechenden Geländeaufhöhung im Bereich der Versickerungsanlagen möglich. Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist im weiteren Verfahren darzulegen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III A eines Wasserschutzgebietes Weener. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass keine wassergefährdenden Stoffe ins Oberflächengewässer, das Grundwasser oder den Boden gelangen. Das gilt insbesondere für die gelagerten Dünge- und Pflanzenschutzmittel. Absackflächen und sonstige Kipp- und Lagerflächen sind stets besenrein zu halten, damit keine wassergefährdenden Stoffe über die Oberflächenentwässerung in die Gräben gelangen können. Sollte dieses nicht gewährleistet werden können, ist ggf. die Oberflächenentwässerung über die kommunale Kläranlage zu leiten.

### **3.2.6 Belange des Bodenschutzes / Altlasten / Kampfmittel**

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird nicht mit Altlasten auf der Fläche gerechnet bzw. sind keine diesbezüglichen Standorte bekannt.

Teile des Plangebietes sowie die nördlich angrenzenden Flächen sind seit Jahrzehnten Bestandteil einer durch Grünlandnutzung geprägten Kulturlandschaft. Die Bezeichnung „Meentelände“ für diese Bereiche kennzeichnet im Rheiderland die landwirtschaftlich minderwertigen Grünlandflächen, die aufgrund ihrer tiefen Lage in den Flußmarschen der Ems hohe Grundwasserstände aufwiesen und somit nur eingeschränkt nutzbar waren. Diese Einschränkung der Bodennutzung bedingt eine nur geringe bauliche Ausnutzung bzw. einen Aufwand an Gründungsmaßnahmen.

Der Landkreis Leer, Untere Bodenschutzbehörde hat in einer Vorab einschätzung darauf hingewiesen, dass für Bodenmaterial aus überprägten Bereichen im Rahmen einer Vorerkundung zu prüfen ist, ob analytische Untersuchungen erforderlich werden bzw. ob mit Schadstoffbelastungen der anfallenden Abfälle (Bodenaushub, Baustellenabfall usw.) gerechnet werden muss, zumal die spätere Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) der Abfälle von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Im Zuge der konkreten Baumaßnahme ist vor Beginn von Erdarbeiten oder sonstigen Baumaßnahmen eine Bodenerkundung durchzuführen. Der Umfang der Erkundung ist im Rahmen des konkreten Bauvorhabens mit dem Landkreis Leer als untere Abfallbehörde vorab abzustimmen.

Aufgrund der Vornutzungen des Plangebietes als jahrzehntelange ausnahmslose Grünlandfläche ist eine Bodensondierung nicht wahrscheinlich. Sollte sich im Zuge der Erdarbeiten ein entsprechender Verdacht ergeben, sind die Vorgaben der Bodenschutzbehörde zu beachten.

### **3.2.7 Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz**

#### **Aktueller Bestand**

Das Plangebiet wird geprägt durch die unmittelbare Siedlungslage der Stadt Weener einschließlich bereits vorhandener Verkehrsinfrastruktur (Parkplatz und Zuwegung). Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Schulgelände mit Sporthalle und Schulgebäude. Östlich der Floorenstraße grenzt Wohnbebauung an. Westlich der Floorenstraße angrenzend zur K 29 befinden sich Gehölzbestände (Wald). Nördlich des Plangebietes befindet sich freie Landschaft.

In der aktuellen Ausprägung präsentiert sich der nördliche Teil des Plangebietes als artenarmer Scherrasen (GRA).

Daran grenzt südlich die vorhandene Verkehrsinfrastruktur mit einem mit Ziergebüschen (BZ) eingerahmten Parkplatz sowie Buswendeplatz (OVP) an. In dessen Zentrum befindet sich eine Grünanlage (PZA). Im Übergang zwischen Parkplatz und Rasenfläche befinden sich 3 Ahornbäume und ein Weg (OVW) mit Beeten (ER).

Nördlich des Plangebietes verläuft ein nährstoffreicher Graben (FGR), der in das westlich verlaufende Dwarstief fließt.

Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist aufgrund der Lage in unmittelbarer Siedlungsnähe und damit gegebenen Störfaktoren als von geringer bis allgemeiner Wertigkeit zu beurteilen. Ein avifaunistisch wertvoller Bereich mit landesweiter Bedeutung für Brutvögel befindet sich in ca. 110 m westlicher Richtung hinter der Schule (NLWKN Stand 2010, ergänzt 2013). Für die Fauna wertvolle Bereiche mit offenem Status befinden sich westlich des Schulgeländes bzw. Sportplatzes außerhalb des Plangebietes (NLWKN Stand

2015). Für diesen Bereich sind Kriechtiere, Lurche und Libellen angegeben (Erfassungsstand 1999). Der Fundort der jeweiligen Artengruppen ist jedoch mit dem in über 800 m Entfernung vorhandenen NSG „Püttenbollen“ benannt.

Innerhalb des Plangebietes kann ein Vorkommen von ggf. gehölzbrütenden Vögeln sowie Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden.

Ausweislich der Bodenübersichtskarte BÜK 50 ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Gley mit Knickauflage dargestellt, der südliche Bereich als Gley-Podsol<sup>3</sup>.

Die Baugrunduntersuchungen mit drei Rammkernsondierungen<sup>4</sup> ergaben oberflächennah schwach bis stark schluffige, z.T. schwach tonige, z.T. (schwach) humose Feinsande. Diese reichen bis in eine Tiefe von mind. ca. 1,90 m unter Geländeoberkante bis max. 3,9 m unter Geländeoberkante. Die Sande werden von Klei unterlagert. Dieser ist aus tonigem, schwach sandigen, schwach humushaltigem Schluff zusammengesetzt.

Schutzwürdige Böden befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes bzw. in unmittelbarer Nähe. Die Böden im Plangebiet sind zu einem großen Teil bereits versiegelt und können in diesen Bereichen daher ihre natürlichen Funktionen im Stoffkreislauf nicht mehr wahrnehmen.

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Leer (Entwurf)<sup>5</sup> befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, in dem die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und/oder Erlebnisqualitäten des Landschaftsbildes erheblich bis stark eingeschränkt sind. Bei den unmittelbar nördlich des Plangebietes befindlichen Bereichen sowie westlich des Schulgeländes sind die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und/oder Erlebnisqualitäten des Landschaftsbildes im Landschaftsrahmenplan als wenig eingeschränkt angegeben, so dass nach Landschaftsrahmenplan die Voraussetzungen als Naturschutzgebiet erfüllt wären. Spezielle Maßnahmen sind für das Plangebiet darin nicht formuliert. Weiterhin ist im Landschaftsrahmenplan für das Plangebiet ein geschütztes Biotop gem. § 28a BNatSchG (alt) dargestellt (seggen-, binsenreiche Nasswiese). Dieser besteht nachweislich nicht mehr innerhalb des Plangebietes.

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Weener, Schutzzone III A.

Das Plangebiet umfasst einen innerörtlichen Bereich, so dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Bei vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

### **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen**

Innerhalb des Plangebietes bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und Schutzobjekte bis auf ein geschütztes Biotop, welches unmittelbar nördlich angrenzt. Es handelt sich hier um eine nährstoffreiche Nasswiese (GBLER-0101-1).

<sup>3</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde: Bodenübersichtskarte 1 : 50 000 - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff 14.11.2017

<sup>4</sup> Büro für Geowissenschaften, M & O GbR: Baugrundkurzgutachten, Projekt: 2594-2017; Neubau einer Kindertagesstätte, Floorenstraße, 26826 Weener.

<sup>5</sup> Landkreis Leer: Landschaftsrahmenplan (Entwurf). Stand 2001.

Bezüglich möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf das nördlich des Plangebietes gelegene geschützte Biotop wird gem. den Ausführungen im Bodengutachten empfohlen, eine Schotterschicht u.a. als Schutz vor kapillar aufsteigendem Wasser und Flächenfilter einzubauen, so dass eine dauerhafte Entwässerung hierdurch nicht gegeben ist. Im Rahmen des Baus ist eine temporäre Wasserhaltung notwendig, die jedoch zeitlich begrenzt ist und zudem in den Vorfluter (südlich des Biotops, nördlich des Plangebietes) einleiten wird. Eine entwässernde Wirkung für das geschützte Biotop ist hieraus nicht erkennbar. Weiterhin ist eine dauerhafte Entwässerung des Plangebietes in die o.g. Vorflut vom Landkreis akzeptiert. Zudem wird auf das wasserrechtliche Verfahren verwiesen.

Im Rahmen des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 140 W ist vorgesehen, das gemeindeeigene Flurstück 31/66, Flur 21, Gemarkung Weener in die Kompensation einzustellen. Im Hinblick auf den vorliegenden Bebauungsplan steht der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 W für eine Kompensation nicht zur Verfügung, so dass der Ausgleich für den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 140 W an anderer Stelle mit entsprechendem Aufwertungspotenzial durchgeführt werden muss.

### Eingriffsbeurteilung

Grundlage der eingriffsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft stellt der aktuelle Zustand des Plangebietes dar. Die Planung führt bereichsweise zum Verlust von bislang unversiegelter Fläche. Durch die zusätzliche Neuversiegelung von Grundflächen entfallen die Bodenfunktionen vollständig. Bezüglich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden und Wasser besteht für die neuversiegelten Flächen eine erhebliche Beeinträchtigung. Die drei Ahornbäume im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche befinden sich außerhalb des Baufensters. Sie sollen erhalten bleiben und in die Außenanlage des zukünftigen Kitageländes integriert werden. Die im nördlichen Teil vorhandene Weide soll ebenfalls erhalten werden. Während der Bauarbeiten sind die Gehölze, sofern ihr Erhalt angestrebt wird, ferner entsprechend der gängigen Normen wie ZTV-Baumpflege, RAS-LP 4 sowie der DIN 18920 zu schützen.

Die Bilanzierung nach dem Nds. Städtetagmodell<sup>6</sup> ergibt ein Defizit von ca. 3.590 Werteeinheiten. Da die festgesetzte zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO unterhalb des in § 13a (1) BauGB genannten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegt, gilt der zu erwartende Eingriff im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

### Bestand

Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Flächenwert
artenarmer Scherrasen (GRA)	2.636	1	2636
Baumbestand des Siedlungsbereichs (HE)	159	3	477
Weg (OVW)	154	0	0
Beet/Rabatte (ER)	154	1	154
Ziergebüsch (BZ)	292	2	584
Sonstiger Laubforst (WX)	182	4	728

<sup>6</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)		686	2	1372
Straße (OVS)	1710		0	0
versiegelt	90%	1539	0	0
artenarmer Scherrasen	10%	171	1	171
Parkplatz (OVP)		3317	0	0
<b>Summe</b>		<b>9.290</b>		<b>6.122</b>

### Planung

Festsetzung		Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Flächenwert
Fläche für den Gemeinbedarf GRZ 0,4	2977			
versiegelt	60%	1786	0	0
Trittrassen (GRT), Spielplatz (PS)	40%	1191	1	1191
Fläche für Wald		182	4	728
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Busparkplatz	2544			
versiegelt	90%	2290	0	0
artenarmer Scherrasen	10%	254	1	254
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Parkplatz	1877		0	
versiegelt	90%	1689	0	0
artenarmer Scherrasen	10%	188	1	188
öffentliche Straßenverkehrsfläche	1710			
versiegelt	90%	1539	0	0
artenarmer Scherrasen	10%	171	1	171
<b>Summe</b>		<b>9.290</b>		<b>2532</b>

### Belange des Artenschutzes

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Da nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bestimmte Freistellungsregelungen für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen gelten, sind die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG hier nur für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten näher zu betrachten. Auch für diese Arten werden die Verbote nach Abs. 1 Nr. 3 nicht erfüllt, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

### Situation im Plangebiet

Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhanges sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln und ggf. von Fledermäusen zu erwarten.

Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe der Amphibien, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet sind, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

Die Gehölze im Plangebiet können Fortpflanzungs- und Ruhestätten von ubiquitären, unempfindlichen Brutvögeln des Siedlungsbereiches sein. Altgehölze mit Spalten und Astlöchern können im innerörtlichen Bereich Bedeutung als Quartiere (Wochenstube, Sommer- und Winterquartiere) erlangen.

### Prüfung der Verbotstatbestände

#### 1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Bei der Fällung von Bäumen oder der Entfernung von Gebüsch ist die Verletzung oder Tötung von nicht flüggen Jungvögeln sowie die Zerstörung von Vogeleiern denkbar, sofern zu dem Zeitpunkt besetzte Vogel-Brutplätze in dem Baum bzw. Strauch vorhanden sind. Es bestehen jedoch Vermeidungsmöglichkeiten durch bauzeitliche Anpassungen. Soweit besetzte Vogelbrutplätze vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, so dass der Verbotstatbestand nicht berührt wird.

Ggf. zur Fällung vorgesehene Gehölze sollten in unmittelbarem Zusammenhang mit den Gehölzfällungen auf Fledermausquartiere sowie aktuellen Besatz überprüft werden. Sofern Baumhöhlen, Stammrisse o.ä. mit einem aktuellen Besatz durch Fledermäuse festgestellt werden, werden die Gehölzfällungen entweder bis nach dem Ausfliegen der Tiere ausgesetzt oder es wird, sofern möglich, eine fachgerechte Bergung der Tiere vor der Fällung durchgeführt und Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang angebracht. Die ggf. erforderlichen Schutzmaßnahmen sind vor Durchführung der Gehölzfällung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und entsprechend der Abstimmung umzusetzen.

Gehölze sollen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September beseitigt bzw. auf den Stock gesetzt werden.

Es liegen weder Informationen zum Vorkommen sonstiger Tierarten vor noch lässt die Biotoptypenausstattung das Vorkommen solcher ableiten. Insgesamt ergeben sich somit keine Anhaltspunkte dafür, dass innerhalb des Plangebietes ein erhöhtes Tötungsrisiko für sonstige artenschutzrechtlich relevante Tierarten (z.B. Zauneidechse) gegeben wäre.

#### 2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geardete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da es sich um einen Bereich innerhalb des Siedlungszusammenhangs handelt, so dass Störwirkungen durch Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändert werden. Ein Vorkommen von störempfindlichen Arten ist im bebauten Bereich nicht zu erwarten.

Weiterhin befinden sich zahlreiche Einzelgehölze und Baumreihen im Umfeld und nördlich und weiter westlich befinden sich Freiflächen, so dass ein Ausweichen möglich ist.

### 3.) Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Betroffenheiten aktuell genutzter Lebensstätten (ggf. Vogelbrutstätten) können durch bauzeitliche Anpassungen vermieden werden. Der Schutz darüber hinaus bezieht sich nur auf dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten. Das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen kommt nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies ist hier anzunehmen, da vergleichbare Lebensräume im unmittelbaren Umfeld als Ausweichmöglichkeiten bestehen. Zahlreiche Einzelgehölze und Baumreihen befinden sich im Umfeld, nördlich und weiter westlich befinden sich Freiflächen. Die ökologische Funktion potenziell betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist somit im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben. Ein Eintreten des Verbotstatbestandes wird nicht prognostiziert.

Ggf. zur Fällung vorgesehene Gehölze müssen in unmittelbarem Zusammenhang mit den Gehölzfällungen auf Fledermausquartiere sowie aktuellen Besatz überprüft werden und sicher gestellt werden, dass keine aktuell besetzten Quartiere vorhanden sind. Ggf. erforderlichen Schutzmaßnahmen sind vor Durchführung der Gehölzfällung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und entsprechend der Abstimmung umzusetzen.

Gehölze sollen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September beseitigt bzw. auf den Stock gesetzt werden.

#### Fazit

Es sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden ggf. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wie Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit und eine Überprüfung der zu fällenden Gehölzbestände erforderlich. Sofern Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. ein Besatz festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

### **3.2.8 Klimaschutz**

Seit dem 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden rechtskräftig. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 146 W „Floorenstraße“ ermöglicht mit dem Ziel einer städtebaulichen Nachverdichtung die Errichtung von Einrichtungen für den Gemeinbedarf in der Nähe bereits bestehender Siedlungslagen und öffentlichen Einrichtungen. Die Geschossigkeit wird mit einem Vollgeschoss definiert, so dass sich entstehende Baukörper am Rande des Siedlungsbereiches maßstäblich einfügen. Die direkte Nachbarschaft im Osten des Plangebietes ist heute bereits mit überwiegend eingeschossigen Wohngebäuden bebaut, die sehr gut eingegrünt sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches findet man im Bereich der Verkehrsflächen vorwiegend Siedlungsgehölze und einige Einzelbäume vor. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche stehen wenige Einzelbäume (Ahorn, Weide und Esche), die jedoch alle erhalten bleiben sollen.

Aufgrund der bestehenden Besiedlung in den Nachbarschaften und der vorgesehenen maßstäblichen Bauweise wird nicht von einer veränderten erheblichen Beeinträchtigung des Kleinklimas ausgegangen.

#### **4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß den vorab beschriebenen städtebaulichen Zielen wird im nördlichen Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte / Soziale Einrichtungen“ gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ist die Errichtung von Einrichtungen abgesichert, die dem allgemeinen Bedarf, wie z.B. Kinderhort, Kindergärten als auch Kinderkrippen als auch möglichen weiteren sozialen Nutzungen, z.B. Begegnungsstätten, Jugendtreffs o.ä. ermöglichen. Mit der hier gewählten breiteren Definition der Sozialen Einrichtung ist es der Stadt Weener möglich die bestehenden Nutzungen sinnvoll zu ergänzen und somit zukunftsorientiert und bedarfsgerechter handeln zu können.

Die Stadt Weener (Ems) sieht den Standort als sehr gut geeignet an, um die sozialen Nutzungen zu konzentrieren und somit Synergieeffekte am Standort auszunutzen.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die städtebaulichen Ausnutzungsziffern liegen mit 0,5 für die Grundflächenzahl bei einem Vollgeschoss im Regelungsbereich der BauNVO. Eine weitere Einschränkung ist nicht vorgesehen, um eine optimale Ausnutzung des Grundstückes erreichen zu können. Aufgrund von hohen Anforderungen an die baulichen Vorgaben dieser sozialen Einrichtungen ist eine optimale Ausnutzung des Grundstückes erforderlich. Das ist aufgrund der hochwertigen Lage und dem Ziel der Nachverdichtung dieser Flächen geschuldet.

##### **4.3 Baugrenzen, Bauweise, Gebäudehöhen, Gewässerräumstreifen**

Die Baugrenzen werden entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen mit 5 m Abstand zum Graben ausgewiesen, entlang der anderen Grenzen orientiert sich die Baugrenze der Gemeinbedarfsfläche an den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein 5 m breiter Gewässerräumstreifen festgesetzt, um die ordnungsgemäße Räumung des angrenzenden Grabens sicherzustellen. Innerhalb dieses Räumstreifens sind die Nutzung sowie die Anlage eines Weges durch die Gemeinbedarfseinrichtung zulässig sofern die ordnungsgemäße Räumung sichergestellt bleibt.

Es wird die offene Bauweise definiert. Nach derzeitigem Stand ist ein Gebäude mit einer Länge von knapp 50 m vorgesehen, so dass ein weiterer Regelungsbedarf diesbezüglich nicht besteht.

Die Geschossigkeit wird auf ein Vollgeschoss begrenzt, um in dem sensiblen Übergangsbereich von Siedlung zur freien Landschaft kein unmaßstäbliches Gebäude zu ermöglichen.

#### 4.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Floorenstraße und die Verkehrsflächen des Buswendeplatzes an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und erschlossen. Weitere Erschließungsflächen sind für die Realisierung des Vorhabens nicht erforderlich.

Die Floorenstraße wird in Richtung Norden als Fuß- und Radweg weitergeführt.

#### 4.5 Waldflächen

Auf den Flurstücken 5/4 und 5/13 der Flur 13 befindet sich im Süden jeweils eine Waldfläche im Sinne des § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG). Diese soll langfristig erhalten und geschützt werden. Daher wird diese Fläche nachrichtlich übernommen und als Waldfläche festgesetzt.

#### 4.6 Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>9.290 m<sup>2</sup></b>
Fläche für den Gemeinbedarf	2.977 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	1.710 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“	1.877 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bus-Wendeanlage“	2.544 m <sup>2</sup>
Fläche für Wald	182 m <sup>2</sup>

## **5. HINWEISE**

### **1. Rechtskraft**

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 146 W „Floorenstraße“ treten die sich überlagernden Teile und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Am Schulzentrum“, rechtskräftig seit 01.07.1982, außer Kraft.

### **2. Bodenfunde / archäologische Denkmalsubstanz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde, dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege des Landkreises Leer oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

### **3. Versorgungsleitungen**

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Der Ausbauunternehmer unterliegt einer Erkundungs- und Sicherungspflicht gegenüber den betroffenen Leitungsträgern und muss sich frühzeitig vor Baubeginn mit diesen abstimmen.

### **4. Altablagerungen/ Abfallentsorgung**

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

Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial (natürlich gewachsener Boden) 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.

### **5. Artenschutz**

Es sind die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz zu beachten. Die im Rahmen durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Die Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden) soll außerhalb der Brut- und Quartierszeiten von Vögeln und Fledermäusen erfolgen oder es ist fachgutachterlich nachzuweisen, dass keine Brutvorkommen oder genutzte Quartiere vorhanden sind.

## **6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1. Wasserschutzgebiet Weener Schutzzone III A**

Der Bebauungsplan Nr. 146 W „Floorenstraße“ befindet sich innerhalb der Schutzzone III A (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes Weener des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland. Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Wasserschutzzonenverordnung entsprechend zu beachten und mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

### **2. Wald gemäß NWaldLG**

Auf einem Teil des Flurstückes 5/13 der Flur 13 stockt Wald i. S. des § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG). Bei Veränderungen der Gestalt oder Nutzungen sind die Bestimmungen des Niedersächsischen Waldgesetzes zu beachten.

## **7. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF**

### **7.1 Auslegungszeitraum**


Das Plangebiet ist hinsichtlich der gewählten Nutzung und der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung und Ergänzung einer Gemeinbedarfsfläche sowie der planungsrechtlichen Absicherung bestehender Erschließungsflächen gut geeignet. Diese städtebauliche Zielsetzung wurde bereits über die Flächennutzungsplanung vom planerischen Grundsatz her in den benachbarten Flächen her dokumentiert und soll durch eine kleinräumige Flächenergänzung nun sinnvoll arrondiert werden.

Gemäß § 3 (2) BauGB ist vorgesehen, die Planung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Nach derzeitigem Kenntnisstand haben sich keine inhaltlichen Fragestellungen ergeben, die eine Verlängerung dieser gesetzlichen Beteiligungsfrist erfordern.

## 7.2      **Verfahrensdaten**

Aufstellungsbeschluss	19.09.2017
Beschluss des VA über den Entwurf und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:	05.12.2017
Ortsübliche Bekanntmachung	05.01.2018
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB	30.01.2018 – 28.02.2018
Satzungsbeschluss durch den Rat	14.03.2018

**Stadt Weener (Ems)**  
Der Bürgermeister



---

**Ludwig Sonnenberg**