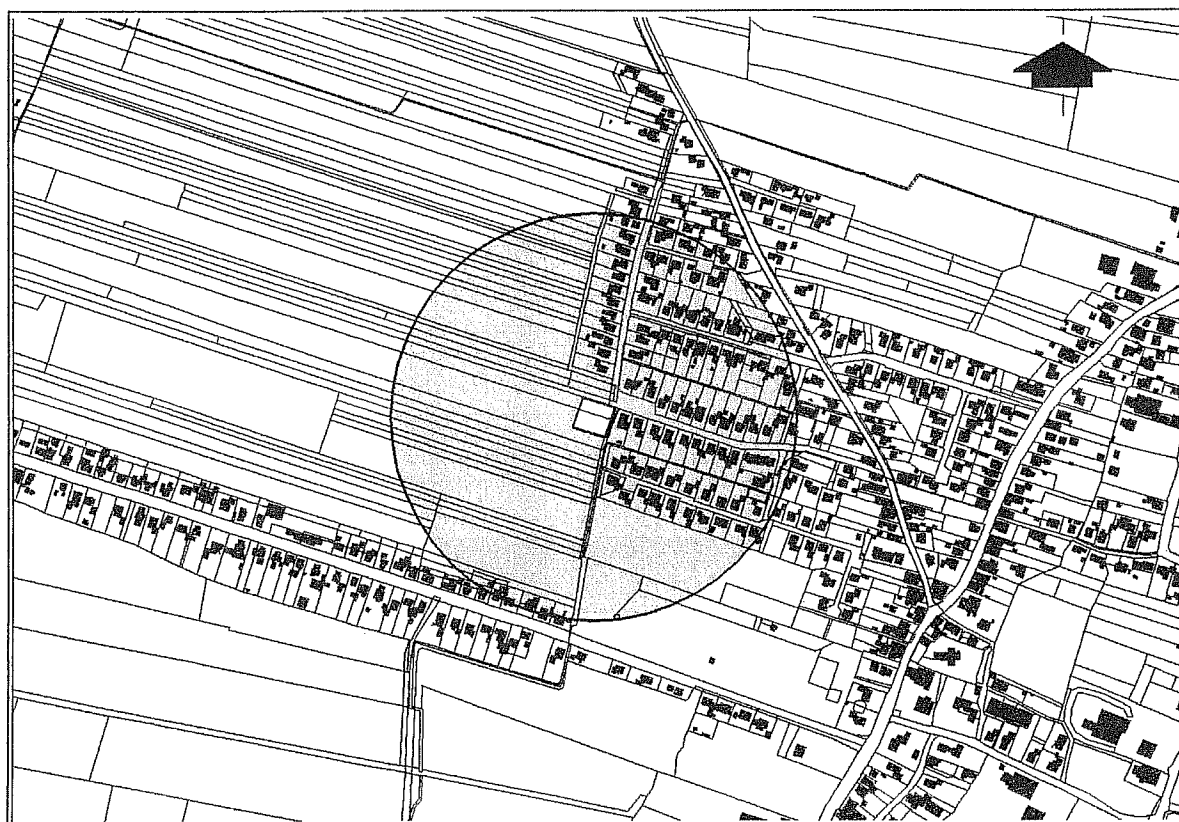


# Stadt Weener

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 S „Südwestlich Bebauungsplan Nr. 29 S“

### BEGRÜNDUNG



Übersichtskarte zum Plangebiet  
(Auszug aus der Gk 5)

Maßstab 1 : 10.000

23.03.2009

planungs büro



stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • weidenweg 27 c • 26789 leer • tel 0491- 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de

**Begründung zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 S „Südwestlich Bebauungsplan Nr.  
29 S“, Stadt Weener**

	Seite
<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	3
<b>I. Grundlagen des Bebauungsplanes</b>	3
1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie die Notwendigkeit des Bebauungsplanes	4
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Vorgaben der Raumordnung	5
5. Bestandssituation	6
<b>II. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	6
1. Art der baulichen Nutzung	6
2. Maß der baulichen Nutzung/Bauweise	6
2.1 Maß der baulichen Nutzung	7
2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
3. Öffentliche Verkehrsflächen	7
4. Pflanzgebote gemäß § 9 (1) 25a BauGB	8
5. Nachrichtliche Übernahmen	9
<b>III. Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	9
1. Öffentliche Belange	9
1.1 Verkehrliche und technische Erschließung	10
1.2 Umweltbelange	11
1.3 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse	12
1.4 Belange der Landwirtschaft	12
2. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials	13
3. Flächenbilanz	14
<b>Verfahrensvermerke</b>	14

## **Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 S „Südwestlich Bebauungsplan Nr. 29 S“, Stadt Weener**

### **I. Grundlagen des Bebauungsplanes**

#### **1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie die Notwendigkeit des Bebauungsplanes**

Die Stadt Weener beabsichtigt eine derzeit landwirtschaftlich genutzte, ca. 0,23 ha große Fläche am Ortsrand von Stapelmoor in Höhe der Kreuzung Torfweg/Ringstraße als Wohnbaugrundstück zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 S grenzt im Norden und im Osten unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 29 S. Planungsrechtlich ist die Fläche dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Um die vorgesehene Wohnnutzung planungsrechtlich abzusichern, ist die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 S „Südwestlich Bebauungsplan Nr. 29 S“ notwendig. Vorhabenträger ist der Eigentümer der zu beplanenden Flächen. Beabsichtigt ist die Realisierung eines Einfamilienhauses. Die Erschließung des Grundstückes ist bereits über die angrenzenden Straßen Torfweg und Ringstraße sichergestellt.

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sollen unmittelbar an das Wohnbaugrundstück angrenzende Flächen in das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 S für die Durchführung der notwendig werdenden Kompensationsmaßnahmen einbezogen werden (Eingrünung des neuen Ortsrandes).

Die vorgesehene Einbeziehung der direkt an den beplanten Innenbereich angrenzenden Grundstücksfläche in die städtebauliche Entwicklung, stellt hinsichtlich der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen eine sinnvolle Abrundung der Ortschaft Stapelmoor dar. Diese Vorgehensweise beachtet damit auch bauleitplanerische Grundsätze wie das Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und die Schonung sensibler, anthropogen weniger beeinträchtigter Außenbereichsflächen.

Die mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 S verfolgte Nachverdichtung entspricht im Hinblick auf die optimierte Flächenausnutzung dem in § 1 (5) BauGB formulierten Nachhaltigkeitsgedanken. Darüber hinaus berücksichtigt die Planung die örtlichen Wohnbedürfnisse und fördert die Eigentumsbildung der Bevölkerung. Die siedlungsnah Lage der beplanten Fläche dient der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungs- und Infrastrukturanlagen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der geplanten Wohnnutzung zu schaffen. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat daher am 16.12.2008 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 S „Südwestlich Bebauungsplan Nr. 29 S“ gefasst. Die 84. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) 1 BauGB durchgeführt.

## 2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 S umfasst eine rd. 2.300 m<sup>2</sup> große Fläche südwestlich der Kreuzung Torfweg/Ringstraße. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Für sie gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Diesem Grundsatz wird bei der Abgrenzung Rechnung getragen. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Süden und Westen durch Ackerflächen,
- im Norden durch einen landwirtschaftlichen Weg und nördlich davon Wohnbebauung,
- im Nordosten und Osten schließt sich der Siedlungsbereich Stapelmoors im Bereich Torfweg/Ringstraße an; unmittelbar östlich des Geltungsbereichs verlaufen ein landwirtschaftlicher Weg und ein Fuß- und Radweg.

## 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) 1 BauGB). Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes stellt für das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Aufgrund der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 S vorgesehenen Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ ist ein „Entwickeln“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht möglich.

Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 84. Änderung, die im Parallelverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 S „Südwestlich Bebauungsplan Nr. 29 S“ gemäß § 8 (3) 1 BauGB durchgeführt wird, geändert. Damit sind die Inhalte des Flächennutzungsplanes mit denen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufeinander abgestimmt. Das „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) BauGB ist berücksichtigt.

## 4. Vorgaben der Raumordnung

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Landkreis Leer ist zur Beurteilung das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP, 2006) heranzuziehen.

### Allgemeine Aussagen:

Die Stadt Weener ist im RROP als Grundzentrum festgelegt. Die weitere Siedlungsentwicklung ist bevorzugt in den zentralörtlichen Siedlungsbereichen zu planen um einer Zersiedelung der Landschaft entgegen zu wirken. Dies dient der Funktionsstärkung der zentralen Orte sowie der Sicherung und dem Erhalt zentraler Einrichtungen und Versorgungsfunktionen. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Eigenentwicklung der Ortsteile, wie z.B. Stapelmoor, davon ausgenommen bleibt.

### Plangebietsbezogene Aussagen:

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 S „Südwestlich Bebauungsplan Nr. 29 S“ liegt im Randbereich eines „Vorsorgegebietes für Landwirtschaft - auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft -“.

## **5. Bestandssituation**

### Nutzungs- und Bauungsstruktur

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Maisacker genutzt. Nach Westen und Süden schließen sich weite Maisackerflächen an. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Verlängerung des Torfweges, der in diesem Abschnitt ein unbefestigter Grasweg ist. Den südlichen Wegerand säumt ein etwa 2,5 m breiter Ruderalstreifen. In Höhe des Plangebietes stockt eine 4-5 m hohe Stiel-Eiche (Hochstamm).

Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, an den sich nach Osten wiederum ein Fuß- und Radweg anschließt. Beidseitig der Straßen Torfweg/Ringstraße ist im Nahbereich des Plangebietes eingeschossige Wohnbebauung mit neuzeitlich gestalteten Ziergärten vorhanden.

### Umweltbezogene Schutzgüter

Bestandsbezogene Daten zu den Schutzgütern „Mensch“, „Tiere und Pflanzen“, „Boden“, „Wasser“, „Luft/Klima“, „Landschaftsbild“ sowie „Kultur- und Sachgütern“ sowie eine Bestandskarte sind Bestandteil des der Begründung anliegenden Umweltberichts (Kapitel 3.).

### Altlasten

Erkenntnisse über Altlastenstandorte oder potentielle Gefährdungen durch Altlasten liegen für die Flächen im Plangebiet nicht vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf noch unbekannte Altablagerungen zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Evtl. anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Die Verwertung oder Beseitigung des Bodens (z.B. Aufbringung auf Flächen zum Nutzen der Landwirtschaft) unterliegt den abfallrechtlichen Vorschriften und ist der unteren Abfallbehörde, Landkreis Leer, nachzuweisen.

## **II. Inhalt des Bebauungsplanes**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen grundsätzlich dazu, die in Kapitel I.1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu verwirklichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Die Zielsetzungen der einzelnen Festsetzungen werden im Folgenden dargelegt.

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Zur planungsrechtlichen Absicherung der in Kapitel 1 genannten Ziele und Zwecke des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 S wird das Grundstück, auf dem Wohnnutzung entwickelt werden soll, gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung greift die Gebietseigenschaften der in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 29 S „Stapelmoor-West“ und 86 S „Südlich Torfweg“ in der Umgebung des Plangebietes getroffenen Baugebietsfestsetzungen auf.

Für die bauliche Inanspruchnahme der derzeit noch unbebauten und planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnende Plangebietsfläche spricht die vorhandene und damit wirtschaftliche Erschließung des Grundstücks. Die Einbeziehung der Fläche stellt eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Abrundung der Ortslage Stapelmoor dar.

Aktuell ist infolge der demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland die Nachfrage nach Baugrundstücken tendenziell zurückhaltend. Vor diesem Hintergrund stellt die bauliche Inanspruchnahme einer bereits erschlossenen Fläche eine dem Grundsatz der Nachhaltigkeit gemäß § 1 (5) BauGB verbundene städtebauliche Entwicklungsmaßnahme dar. Die Schaffung einer Bebauungsmöglichkeit innerhalb des Plangebietes dient der bedarfsgerechten Deckung der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. In der Ortslage Stapelmoor stehen derzeit nur noch zwei Bauplätze zur Verfügung; nach Auskunft der Stadt Weener werden derzeit Verkaufsverhandlungen bezüglich eines dieser Grundstücke geführt.

### **2. Maß der baulichen Nutzung/Bauweise**

#### **2.1 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 S durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse.

##### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung einer GRZ von 0,3 erfolgt für das Plangebiet bestandsorientiert und gewährleistet eine gebietsspezifische Flächenausnutzung. Im Plangebiet kann lediglich ein Grundstück in einer Größe von 1.600 m<sup>2</sup> realisiert werden. Im Hinblick auf den großzügigen Grundstückszuschnitt sind Überschreitungen im Sinne von § 19 (4) BauNVO nicht erforderlich und daher unzulässig.

### Zahl der Vollgeschosse

Im Sinne des 'Sich Einfügens' der geplanten Bebauung in die dörflich strukturierte Umgebung und unter Beachtung der gegebenen „Ortsrandsituation“ ist im Plangebiet nur ein Vollgeschoss zulässig.

Zur Vermeidung von Bodenauftrag auf den privaten Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss maximal 30 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke (Torfweg) der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in Fahrbahnmitte) hinausgehen darf.

## **2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind ausreichend durch Baugrenzen bestimmt. Auch die Festsetzungen zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen bestandsorientiert. Die Baugrenze ist in einem Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Entsprechend dem in der bebauten Umgebung erkennbaren städtebaulichen Konzept wird auch im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

## **3. Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Erschließung des zukünftigen Wohngrundstückes kann über die im Bebauungsplan Nr. 29 S festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche im Bereich des Torfweges und dessen westlicher Verlängerung erfolgen. Die Flächen zwischen zukünftigem Wohngrundstück und endausgebauter Fahrbahn des Torfweges/Ringstraße sind teil- bzw. unbefestigt. Der Ausbau der notwendigen Anbindung an den Torfweg wird detailliert im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Weener und dem Vorhabenträger festgelegt. Die Erschließung ist gesichert.

## **4. Pflanzgebote gemäß § 9 (1) 25 a BauGB**

Entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze ist eine landschaftsgerechte Eingrünung des neuen Ortsrandes mit naturnahen Heckenstrukturen vorgesehen. Die Flächen sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen gemäß nachfolgender Pflanzenliste zu bepflanzen. Die Pflanzstreifenbreite beträgt 8 m. Die heckenartigen Anpflanzungen müssen dreireihig erfolgen und einen gestuften Aufbau aufweisen. Bäume und Kleinbäume sind in die mittlere Reihe zu pflanzen. Strauchpflanzungen erfolgen in Trupps von 5-7 Pflanzen einer Art. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m zwischen den Reihen und in der Reihe. Bei Abgang eines Gehölzes, ist dieses artgleich gemäß den Mindestqualitäten der Pflanzenliste zu ersetzen.

### Pflanzenliste:

#### Bäume (Mindestqualität: Heister 2 xv. mB, 200-250 cm)

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Silber-Weide	(Salix alba)

#### Sträucher (Mindestqualität: I. Sträucher 3 Triebe, 70-90 cm)

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Holunder	(Sambucus nigra)
Öhrchen-Weide	(Salix aurita)
Purpur-Weide	(Salix purpurea)

## 5. Nachrichtliche Übernahmen

### Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 S „Südwestlich Bebauungsplan Nr. 29 S“ liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland. Der Hinweis auf die bestehende Schutzzone III B wird nachrichtlich übernommen.



### III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 1. Öffentliche Belange

##### 1.1. Verkehrliche und technische Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 (6) 8 e BauGB) sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 (6) 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit der Grundstücke für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

##### Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen Torfweg und Ringstraße. Der ruhende Verkehr ist gemäß § 47 NBauO auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

##### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden an das im Bereich Torfweg/Ringstraße vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

##### Wasserversorgung:

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Weener angeschlossen. Träger der Wasserversorgung ist der Wasserversorgungsverband Rheiderland, Weener.

##### Löschwasserversorgung:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet sind Entnahmemöglichkeiten in Form von Unterflurhydranten aus dem Trinkwasserrohrnetz vorhanden. Als Löschwasserversorgung müssen 48 m³ für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten.

##### Gas- und Stromversorgung:

Die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Die vorhandenen Versorgungsleitungen der EWE verlaufen entlang der Ringstraße und der Straße „Torfweg“.

**Abfallbeseitigung:**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch regelmäßige Abfuhr mit Müllfahrzeugen. Träger der Abfallbeseitigung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer. Abfälle, die der Landkreis Leer nach Art und Menge gemäß Satzung von der Abfallbeseitigung ausgeschlossen hat, sind vom Abfallbesitzer selbst geordnet zu beseitigen, d.h. hausmüllähnlicher Gewerbemüll kann beim Entsorgungszentrum Breinermoor, Deponiestraße 1, 26810 Westoverledingen abgelagert werden. Sonderabfälle sind einer zugelassenen Beseitigungs- und Behandlungsanlage zuzuführen.

**Abwasserbeseitigung:**

Das Plangebiet wird an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen. Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist die Stadt Weener.

**Oberflächenentwässerung:**

Träger der Oberflächenentwässerung ist die Stadt Weener. Das im Bereich der privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser wird über den unmittelbar östlich des Plangebietes verlaufenden Kanal in den südlich des Grundstückes Torfweg 27 vorhandenen Vorfluter (Gewässer II. Ordnung „Dieler Maar“) abgeleitet. Sollte sich im Einzelfall die Notwendigkeit ergeben, das Oberflächenwasser schadlos auf den Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen, ist dafür der hydraulische Nachweis einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit (Nachweis nach ATV 138) der anstehenden Bodenstrukturen beizubringen.

**Telekommunikation:**

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG, T-Com. Rechtzeitig vor Baubeginn ist die Deutsche Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest (PTI 11), zu benachrichtigen.

## **1.2 Umweltbelange**

Die für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes maßgeblichen Fakten sind in ausführlicher Form im Umweltbericht, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, beschrieben und bewertet worden. Der Umweltbericht beschreibt detailliert die Bestandssituation im Plangebiet, enthält die Ausarbeitungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und stellt die in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 S zu übernehmenden grünordnerischen Maßnahmen dar.

Die vorgesehene Einbeziehung der am Ortsrand gelegenen, derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Grundstücksfläche in die städtebauliche Entwicklung, stellt hinsichtlich der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen eine sinnvolle Abrundung der Ortschaft Stapelmoor dar. Diese Vorgehensweise dient aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege der Schonung sensiblerer, anthropogen wenig beeinträchtigter Außenbereichsflächen.

Durch die bauliche Inanspruchnahme zuvor unversiegelter, intensiv genutzter Maisackerflächen, entstehen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden funktionsgerecht innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Anlage von naturnahen He-

ckenstrukturen vorgesehen. Die Nutzungsaufgabe der ehemaligen Maisackerflächen und die Bepflanzung mit standortgemäßen, einheimischen Laubgehölzen leiten eine naturnahe Sekundärentwicklung des anstehenden Bodens ein. Die geplanten Heckenstrukturen gliedern den ausgeräumten Landschaftsbildbereich und tragen zur Minimierung der gegebenen Beeinträchtigungen/Vorbelastungen des Schutzgutes Landschaftsbild bei. Flächenversiegelungen und Bodenauftrag im Bereich des geplanten Baugrundstückes werden bedarfsgerecht begrenzt. Nach Durchführung der beschriebenen Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes infolge der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Südwestlich Bebauungsplan Nr. 29 S“.

#### Immissionen

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen. Unter Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse und der kleinflächigen mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 S „Südwestlich Bebauungsplan Nr. 29 S“ verfolgten Siedlungserweiterung sind keine wesentlichen Immissionsbelastungen im Zuge der Realisierung des Vorhabens zu erwarten.

### **1.3 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse**

Entsprechend der in Kapitel I.1 formulierten städtebaulichen Ziele, berücksichtigt der Bebauungsplan die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und fördert die Eigentumsbildung sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 (6) 2 BauGB). Innerhalb des Plangebietes wird in bedarfsgerechtem Umfang Wohnbauland zur Verfügung gestellt.

Die zielsetzende Nutzung im Plangebiet (Wohnnutzung) wirkt nachbarschützend auf die angrenzenden Wohngebiete. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet, wie sie zu Zeiten der Ackernutzung (Geruchs- und Lärmimmissionen, Pestizideinsatz, -verdriftung) bestanden, sind zukünftig nicht zu erwarten.

#### Spielplatz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien und der jungen Menschen, erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Der Bedarf wird im Einzelnen durch das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze (NSpPG) vom 06.02.1976 (Nds. GVBl. S.29) geregelt. Danach ist ein öffentlicher Spielplatz für Kinder in allgemeinen Wohngebieten (WA) notwendig.

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 S „Südwestlich Bebauungsplan Nr. 29 S“ ist keine Spielplatzfläche aufgenommen. Gemäß § 5 NSpPG ist die Anlage eines Spielplatzes entbehrlich, da in einem Abstand von ca. 340 bzw. 350 m zwei öffentliche Spielplätze (Kroosweg bzw. Ringstraße) vorhanden sind. Diese sind für die Kinder aus dem Plangebiet gefahrlos erreichbar. Der sich aus dem Umfang der geplanten Wohnbebauung rein rechnerisch ergebende Bedarf von 9,6 m<sup>2</sup> (2 % der zulässigen Geschossfläche) an zusätzlich zu schaffender Spielplatzfläche ist durch das bestehende ausreichende Angebot an Spielplatzfläche im Bereich der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 86 S und Nr. 29 S bereits abgedeckt.

## 1.4 Belange der Landwirtschaft

Gemäß § 1 a (2) BauGB sind landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umzunutzen (Umwidmungssperrklausel). Die Flächen im Plangebiet werden bis heute landwirtschaftlich genutzt (Mais-Acker). Die beplanten Flächen wurden vom bisherigen Nutzer an den Vorhabenträger veräußert.

Die geplante Wohngebietsentwicklung nimmt landwirtschaftliche Flächen in Anspruch, die im Hinblick auf die große Entfernung zu den nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betrieben, die gegebene unmittelbare Nähe zur angrenzenden Wohnsiedlung (Konflikt Landwirtschaft/Wohnen) sowie die anstehenden vorwiegend sandigen Böden eine eher eingeschränkte Standortgunst aufweisen.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit der angrenzend gelegenen, landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften ist auch zukünftig gewährleistet.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte, sind die Belange der Landwirtschaft geringer zu gewichten als die bedarfsgerechte Bereitstellung des geplanten, bereits erschlossenen Wohnbaugrundstückes.

## 2. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 S „Südwestlich Bebauungsplan Nr. 29 S“ fördert unter größtmöglicher Beachtung der Belange von Natur und Landschaft die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Die geplante Wohngebietserweiterung im Plangebiet dient der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungs- und Infrastrukturanlagen. Ziel ist es dabei, ein Wohnbaugrundstück in den städtebaulichen Kontext der Ortschaft Stapelmoor zu integrieren.

Die Inanspruchnahme von intensiv landwirtschaftlich genutzten und bereits erschlossenen Freiflächen in unmittelbarer Ortsrandlage zu Wohnbauzwecken vermeidet Erschließungsmaßnahmen in aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wertvolleren, anthropogen weniger vorbelasteten Außenbereichsarealen und verhindert damit auch eine weitere Zersiedelung der Landschaft. Dies entspricht dem Grundgedanken des § 1 a (2) BauGB, der besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Trotz der Berücksichtigung von Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen, sind nachteilige Auswirkungen infolge der Realisierung der zusätzlichen Wohnbebauung auf die Umwelt und die Belange von Natur und Landschaft nicht zu vermeiden. Durch die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen (landschaftsgerechte Eingrünung nach Süden und Westen in einer Breite von 8 m) innerhalb des Plangebietes verbleiben in der Bilanz aber keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Die Belange der Wohnbevölkerung werden deutlich gefördert, die Belange der Landwirtschaft werden nur unwesentlich beeinträchtigt.

### 3. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 S „Südwestlich Bebauungsplan Nr. 29 S“ hat eine Größe von ca. 0,23 ha.

Allgemeines Wohngebiet (WA) davon Flächen zum Anpflanzen: 704 m <sup>2</sup>	2.280 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2.280 m<sup>2</sup></b>

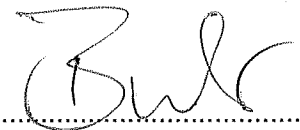
#### Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

## Verfahrensvermerke

Die 84. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Buhr, Weidenweg 27 c, 26789 Leer.

Leer, den 23.03.2009



Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr  
p l a n u n g s b ü r o

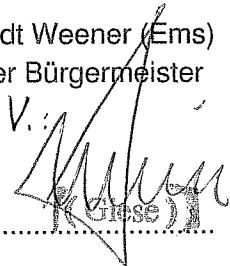


Der Rat der Stadt Weener hat dieser Begründung in seiner Sitzung am 19.03.2009 zugestimmt.

Weener, den 26.03.2009

Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister

J. V.:



Für die Richtigkeit  
Stadt Weener (Ems)  
Der Bürgermeister

J. A. Dammann 16/06.09