

Begründung
für die
4. vereinfachte Änderung
des
Bebauungsplanes Nr. 90 W
„Auf der Gaste“
der
Stadt Weener (Ems)
im
Landkreis Leer

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines, Abgrenzung des Gebietes
2. Anlass und Ziel der Änderung
3. Einfügung in die Raumordnung und die Bauleitplanung der Stadt Weener (Ems)
4. Bestand innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches
5. Erschließung und Versorgung
6. Natur und Landschaft
 - 6.1 Anlass und Aufgabenstellung der Untersuchung
 - 6.2 Beschreibung des Plangebietes
 - 6.3 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft
 - 6.4 Hauptbeeinträchtigungsfaktoren
 - 6.5 Ermittlung des Kompensationsdefizites
 - 6.6 Beschreibung der Kompensationsmaßnahme
 - 6.7 Bewertung der Maßnahmen
7. Bauliche und sonstige Nutzungen
8. Verfahrensvermerke

1. Allgemeines, Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 W „Auf der Gaste“ liegt im südöstlichen Bereich des vorgenannten Bebauungsplanes.

Der Änderungsbereich wird im Norden durch einen Fuß- und Radweg und eine Pflanzfläche begrenzt, östlich und südlich des Änderungsbereiches verläuft die Planstraße „G“. Westlich schließen sich Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen sowie Kindergarten an. Die Flächen des Änderungsbereiches befinden sich bereits im Eigentum der freikirchl. Gemeinde, so dass keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich sind.

2. Anlass und Ziel der Änderung

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 W „Auf der Gaste“ wurde notwendig, um den Bau eines Kindergartens auf der o.g. Änderungsfläche realisieren zu können.

Durch die im z.Zt. gültigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ist eine optimale Gebäudestellung bzw. Raumaufteilung mit den zugehörigen Außenflächen nicht möglich.

Zusätzlich ist ein größerer Abstand des Gebäudes zur Planstraße „G“ erforderlich, um in den Vormittagsstunden den Lichteinfall in die Gruppenräume zu optimieren.

Aus diesen o.g. Gründen ist es erforderlich das Gebäude so zu errichten, dass der Baukörper in den zur Zeit festgesetzten nördlich verlaufenden Pflanzstreifen hineinragt.

Um das Bauvorhaben realisieren zu können, ist es erforderlich, den nördlich verlaufenden Pflanzstreifen und die festgesetzte Wohnbaufläche in die Nutzung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung kirchliche Anlagen und Kindergarten zu ändern.

Eine Festsetzung zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Baugrenzen werden im Änderungsbereich nicht festgesetzt, um die geplanten Baulichkeiten der jeweiligen Zweckbestimmung optimal zu einander auszurichten zu können.

Zur Zeit wird das Verfahren für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 W „Auf der Gaste“ sowie parallel dazu die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

3. Einfügung in die Raumordnung und die Bauleitplanung der Stadt Weener (Ems)

Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 W werden die Grundzüge der Raumordnung und der Bauleitplanung in der Stadt Weener (Ems) nicht berührt.

Die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weener (Ems) wird parallel zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 W auch im vereinfachten Verfahren durchgeführt. In der Änderung zum Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten und Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen dargestellt.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist aus der vereinfachten Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Im übrigen wird die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 90 W zur Entwicklung eines Wohngebietes durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele bzw. konkreter Planungen ist die zusätzliche Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf erforderlich.

Hierzu wird eine Fläche im südöstlichen Bebauungsplangebiet, die für die Wohnbebauung ausgewiesen war, als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Als Zweckbestimmung werden, wie für die westlich angrenzende Fläche, Kindergarten und für Kirchen und kirchliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

Auf der Änderungsfläche ist die Errichtung eines Kindergartens geplant, es verbleiben noch Restflächen, die der weiteren Zweckbestimmung zugeführt werden können.

Der nördlich verlaufende Pflanzstreifen soll ebenfalls in die Nutzung Gemeinbedarfsflächen überführt werden, um somit ausreichend Platz für den Bau des Kindergartens zur Verfügung stellen zu können.

5. Erschließung und Versorgung

Der Änderungsbereich wird über die bereits festgesetzte Planstraße „G“ erschlossen. Änderungen bzw. zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich. Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches sowie andere Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes werden nicht berührt.

6. Natur und Landschaft

6.1 Anlass und Aufgabenstellung der Untersuchung

Die geplante Änderung der Nutzung beinhaltet einen Eingriff gemäß § 7 NdsNatSchG. Entsprechend dem BauGB sind aus diesem Grunde die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes aufzuzeigen und zu kompensieren.

6.2 Beschreibung des Plangebietes

Bezüglich der Beschreibung des Gebietes wird zur Vereinfachung auf den Grünordnungsplan des Bebauungsplanes Nr. 90 W verwiesen. Überplant werden in diesem Fall neben einem Wohngebiet auch festgesetzte Kompensationsflächen.

6.3 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Durch die Nutzungsänderung einer „Allgemeinen Wohnfläche“ in eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ erfolgt kein zusätzlicher Eingriff, da die Versiegelungsrate bzw. die Beeinträchtigungen im

wesentlichen gleich bleiben. Die Überplanung der Kompensationsfläche ist jedoch als erheblich zu werten (ca. 780 m²).

Durch die Überplanung der Kompensationsfläche tritt eine zusätzliche Versiegelung von rd. 292 m² (780 m² x 0,375) auf. Daneben entstehen pot. Gärten in einer Größenordnung von 488 m² (780 m² x 0,625). Die Gestaltung des südlichen Grünzuges der ursprünglichen Planung (festgesetzte Kompensationsfläche) verringert sich entsprechend um 780 m² auf 9820 m².

6.4 Hauptbeeinträchtigungsfaktoren

Zur Vereinfachung wird auf den Grünordnungsplan des Bebauungsplanes Nr. 90 W verwiesen.

6.5 Ermittlung des Kompensationsdefizites

Zur Ermittlung des sich aus dem Eingriff ergebenden Kompensationserfordernisses werden, in Anlehnung an das im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 90 W verwendete Bilanzierungsmodell, folgende Bestands- und Planungsflächenwerte ermittelt. Hierbei wird dieses Kompensationsergebnis dem ermittelten ursprünglichen Kompensationsdefizit des Bebauungsplanes Nr. 90 W gegenübergestellt.

Bilanzierung der aktuellen Planung (die Änderungen zur Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 90 W wurden leicht hervorgehoben):

Tab.: Rechnerische Bilanz				Projekt:			
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen							
Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Biotoptypen	Fläche (m2)	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffsfläche	Fläche (m2)	Wertfaktor	Flächenwert
1	2	3	4	5	6	7	8
Baumschule	169800	1,5	254700	Baufläche WA 1/FI. f. Gemeinbedarf (GRZ 0,3)			
Wohngrundstücke (Bestand)	32000	0	0	versiegelt	33592	0	0
Hainbuchenwald	1500	3,5	5250	Hausgärten	55988	1	55988
				Baufläche WA 2 (GRZ 0,4)			
				versiegelt	2080	0	0
				Hausgärten	1920	1	1920
				Baufläche WA 3 (GRZ 0,2)			
				versiegelt	2520	0	0
				Hausgärten	5880	1	5880
				Wohngrundstücke (Bestand)	32000	0	0
				Verkehrsfläche			
				versiegelt	17010	0	0
				Begleitgrün	1890	1	1890
				Fl. f. Gemeinbedarf	2000	0,5	1000
				Hainbuchenwald (Bestand)	1500	3,5	5250
				Grünfl. Spielplatz	1600	0,5	800
				Parkanlage/RRB			
				binsenreiche Wildwiese	5750	2	11500
				Gehölzsukzession	7150	2,5	17875
				Wildwiese mit Gehölzen	8600	2,5	21500
				Anpflanzung e. Wäldchens	4200	3	12600
				Anlage und Ergänzung von Wäldern	6800	2,5	17000
				Gestaltung des südl. Grünzuges	9820	2,5	24550
				Grünflächen mit Gehölzpflanzung	3000	2	6000
Summe:	203300		259950		203300		183753
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung/Ausgleich)							
abzgl.							
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)							
<u>-76197 WE</u>							

Bilanzierung des Bebauungsplans Nr. 90 W (Ursprungsplanung):

Tab.: Rechnerische Bilanz				Projekt: B-Plan 90 W			
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen							
Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Biotoptypen	Fläche (m2)	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffsfläche	Fläche (m2)	Wertfaktor	Flächenwert
1	2	3	4	5	6	7	8
Baumschule	169800	1,5	254700	Baufläche WA 1 (GRZ 0,3)			
Wohngrundstücke (Bestand)	32000	0	0	versiegelt	33300	0	0
Hainbuchenwald	1500	3,5	5250	Hausgärten	55500	1	55500
				Baufläche WA 2 (GRZ 0,4)			
				versiegelt	2080	0	0
				Hausgarten	1920	1	1920
				Baufläche WA 3 (GRZ 0,2)			
				versiegelt	2520	0	0
				Hausgarten	5880	1	5880
				Wohngrundstücke (Bestand)	32000	0	0
				Verkehrsfläche			
				versiegelt	17010	0	0
				Begleitgrün	1890	1	1890
				Fl. F. Gemeinbedarf	2000	0,5	1000
				Hainbuchenwald (Bestand)	1500	3,5	5250
				Grünfl. Spielplatz	1600	0,5	800
				Parkanlage/RRB			
				binsenreiche Wildwiese	5750	2	11500
				Gehölzsukzession	7150	2,5	17875
				Wildwiese mit Gehölzen	8600	2,5	21500
				Anpflanzung e. Waldchens	4200	3	12600
				Anlage und Ergänzung von Wäldern	6800	2,5	17000
				Gestaltung des südl. Grünzuges	10600	2,5	26500
				Grünflächen mit Gehölzpflanzung	3000	2	6000
Summe:	203300		259950		203300		185215
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung/Ausgleich)							
abzgl.							
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)							
-74735 WE							

Im Vergleich zum ermittelten Defizit des Bebauungsplanes Nr. 90 W (Ursprungsplanung) ergibt sich durch die vorliegende Planung ein zusätzliches Defizit von 1462 WE (76197 WE – 74735 WE).

6.6 Beschreibung der Kompensationsmaßnahme

Kompensationsmaßnahme A1

Die geplante Kompensationsfläche (730 m²) befindet sich im Bereich der Meentelände (s. Anlage) und liegt, wie das Eingriffsgebiet, in der naturräumlichen Einheit „Weener Geest“ (605.13.; Vorentwurf zum Landschaftsrahmenplan, Landkreis Leer, 1995).

Die Fläche gehört zum Flächenpool der Stadt Weener. Für den Flächenpool liegt ein Gutachten zur Renaturierung und Wiedervernässung der Meentelande (WINENGA, 1998) vor. Hierbei beabsichtigt die Stadt Weener, die Grünländereien der Meentelande einer Wiedervernässung und Renaturierung zu unterziehen.

Es handelt sich um eine intensiv genutzte Weidefläche mit fragmentarischen Ausprägungen des Lolio-Cynosuretums (Tendenz zu mesophilen Grünland). Die Wasserversorgung des Bodens ist als frisch zu bezeichnen. Der Gleyboden wurde infolge intensiver Grünlandnutzung nach Entwässerung stark überprägt.

Auf eine genauere Beschreibung, einschließlich Darstellung der Wertigkeiten der jeweiligen Schutzgüter, wird verzichtet und auf das vorgenannte Gutachten verwiesen.

Maßnahmen

- die vorgeschlagenen Maßnahmen des v.g. Gutachtens werden übernommen.

Ziel:

Förderung der typischen und gefährdeten Arten und Lebensgemeinschaften von Extensivgrünland. Förderung und Erhaltung der natur- und kulturraumtypischen Landschaftsstrukturen und -bilder. Optimierung des Lebensraumes der Population der Wiesenbrüterbestände, Erhaltung von Feuchtwiesenrelikten, Erhalt eines großflächigen Landschaftstyps.

Verbesserung der physikalischen Oberflächenstruktur des Bodens, Verbesserung des Retentionsvermögens, Wiederherstellung des Bodenwasserhaushaltes, Vitalisierung des Bodens, Verbesserung der abiotischen Standortfaktoren durch Reduzierung des Schadstoffeintrages (Grundwasser), Verbesserung des Kleinklimas.

Bilanzierung der Kompensationsfläche

Berechnung des Kompensationsflächenwertes							
Ist-Zustand				Entwicklungsziel			
Biotoptypen	Fläche (m2)	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffsfläche	Fläche (m2)	Wertfaktor	Flächenwert
1	2	3	4	5	6	7	8
GIF	731	2	1462	Kompensationsmaßnahme A1	731	4	2924
Summe:	731		1462		731		2924
Flächenwert der Kompensationsfläche (Entwicklungsziel)							
abzgl. Flächenwert der Kompensationsfläche (Ist-Zustand)							
1462 WE				Abkürzungen n. DRACHENFELS (1994)			

Der Eingriff wurde ausgeglichen.

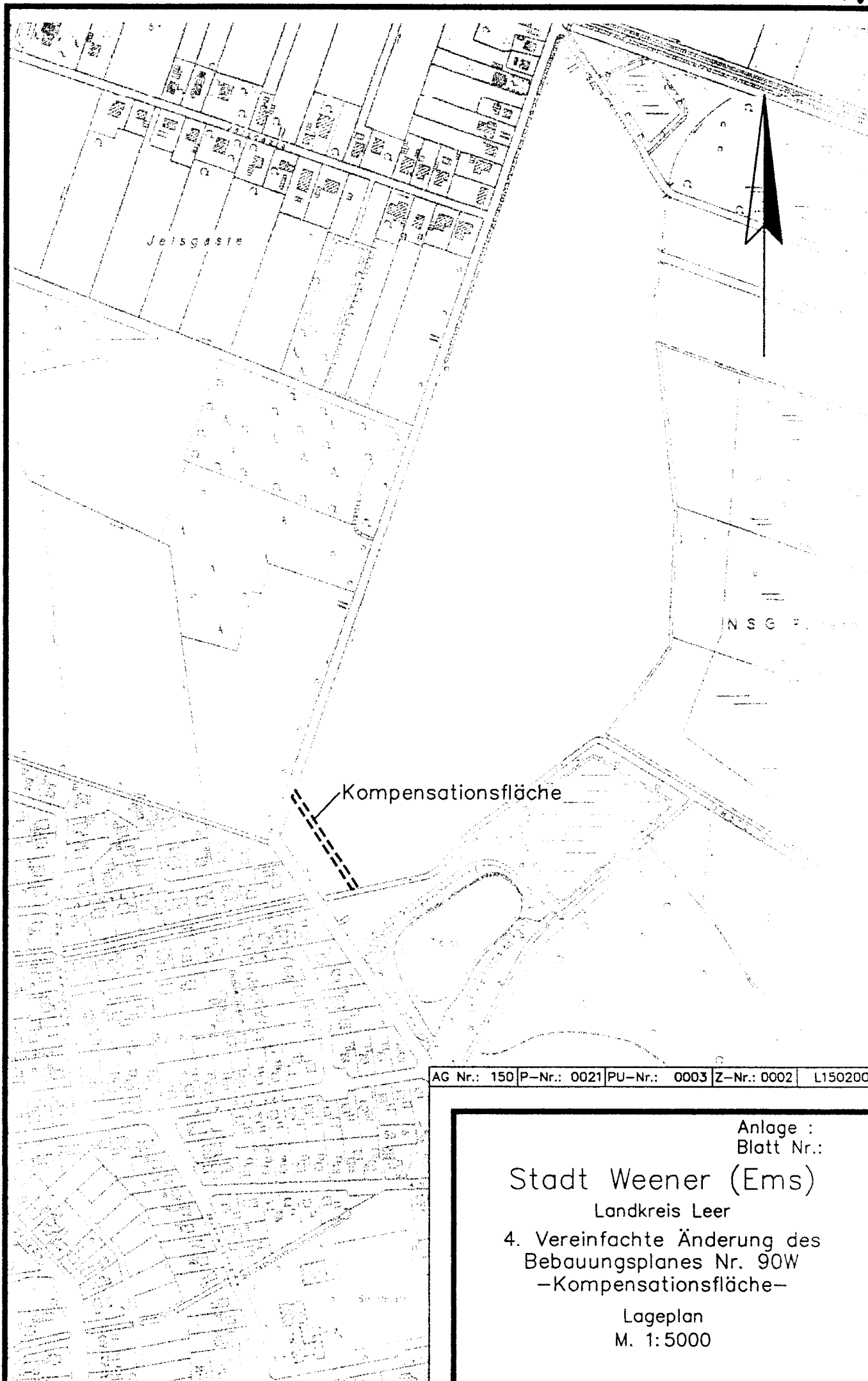
6.7 Bewertung der Maßnahmen

Durch die Maßnahmen wurde der geplante Eingriff in ausreichendem Maße kompensiert und einer reichen Fauna und Flora das Auskommen gewährleistet. Es bleibt deshalb keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurück. Die Entwicklung der Kompensationsfläche sollte jedoch weiter beobachtet werden, um mögliche Abweichungen zum Entwicklungsziel korrigieren zu können.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wurde durch die Maßnahmen eine Kompensation erreicht.

7. Bauliche und sonstige Nutzungen


Für den Änderungsbereich wird kein Maß der baulichen Nutzung bzw. keine Bauweise festgesetzt. Um dem zukünftigen Eigentümer bei der Herstellung von den zulässigen Einrichtungen und Anlagen einen möglichst großen Freiraum bei Planung und Gestaltung zu lassen, wurden auch keine Baugrenzen festgesetzt.



8. Verfahrensvermerke

Der Entwurf der vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Ing.-Büro W. Grote GbR, Bahnhofstr.8-10, 26871 Papenburg.

Papenburg, den _____



-Planverfasser-

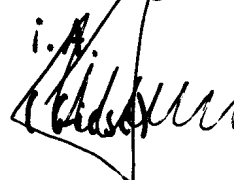
w Grote BERATENDER
INGENIEUR VSI
Ing.-Büro W. Grote GbR Bahnhofstraße 8-10
26871 Papenburg Tel. 04961-9443-0 Fax 9443-50

VA
Der ~~Rat~~ der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.05.00 dem Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 W und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 15.05.2000 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 27.06.2000 gegeben.

Stadt Weener (Ems), den 06.11.2000

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister


i.A.


~~Bürgermeister~~

Diese Begründung, hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) vom 10.10.2000 zugrundegelegt.

Stadt Weener (Ems), den 06.11.2000

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister


(Freeseemann)

~~Bürgermeister~~

der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer wurde die 4. Änderung
Bebauungsplanes Nr. 90 W „Auf der Gaste“ am 02.05.2001 rechtsverbindlich.

neener, 08.01.2002

Stadt Weener (Ems)

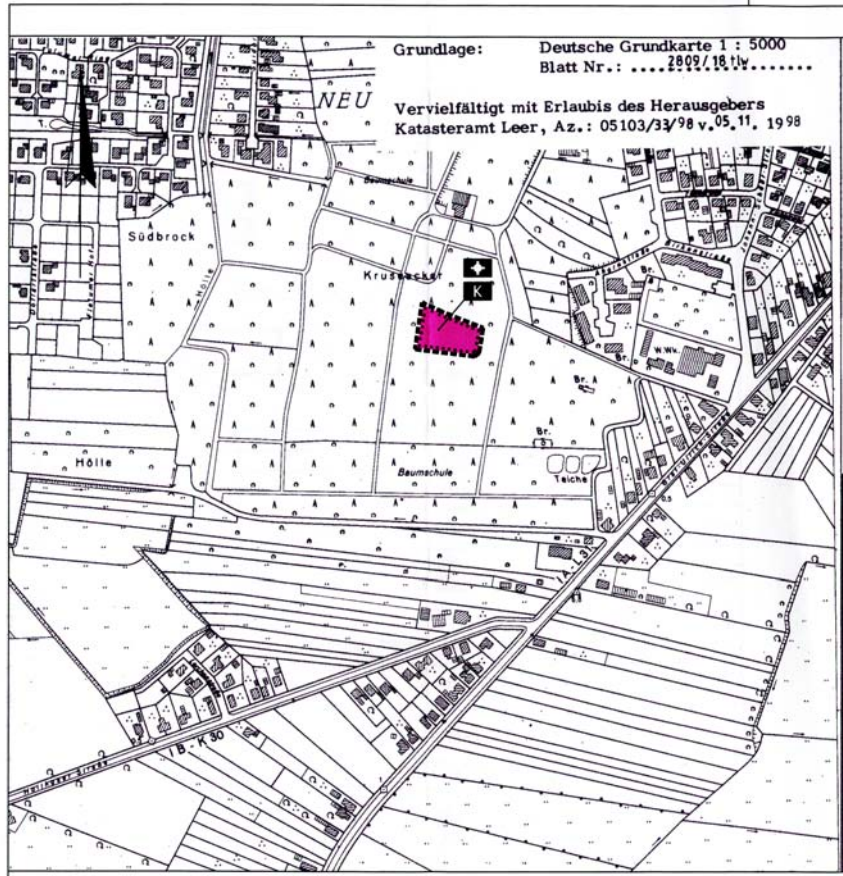
Der Bürgermeister

i. A.

(Lamberti)

Der Bürgermeister




Der Bürgermeister




Grundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5000
Blatt Nr.:2809/181v.....
Vervielfältigt mit Erlaubis des Herausgebers
Katasteramt Leer, Az.: 05103/33/98 v.05.11. 1998

Planzeichenerklärung


Flächen für den Gemeinbedarf

-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Zweckbestimmung:
Kirchen und kirchlichen Zwecken
dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Kindergarten

Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der Vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 90W

Nr.	Art der Änderung oder Ergänzung	Datum	Zeichen
AG Nr.: 150	P-Nr.: 0021 PU-Nr.: 0002	Z-Nr.: 0002	Dat.: FPLAN90W

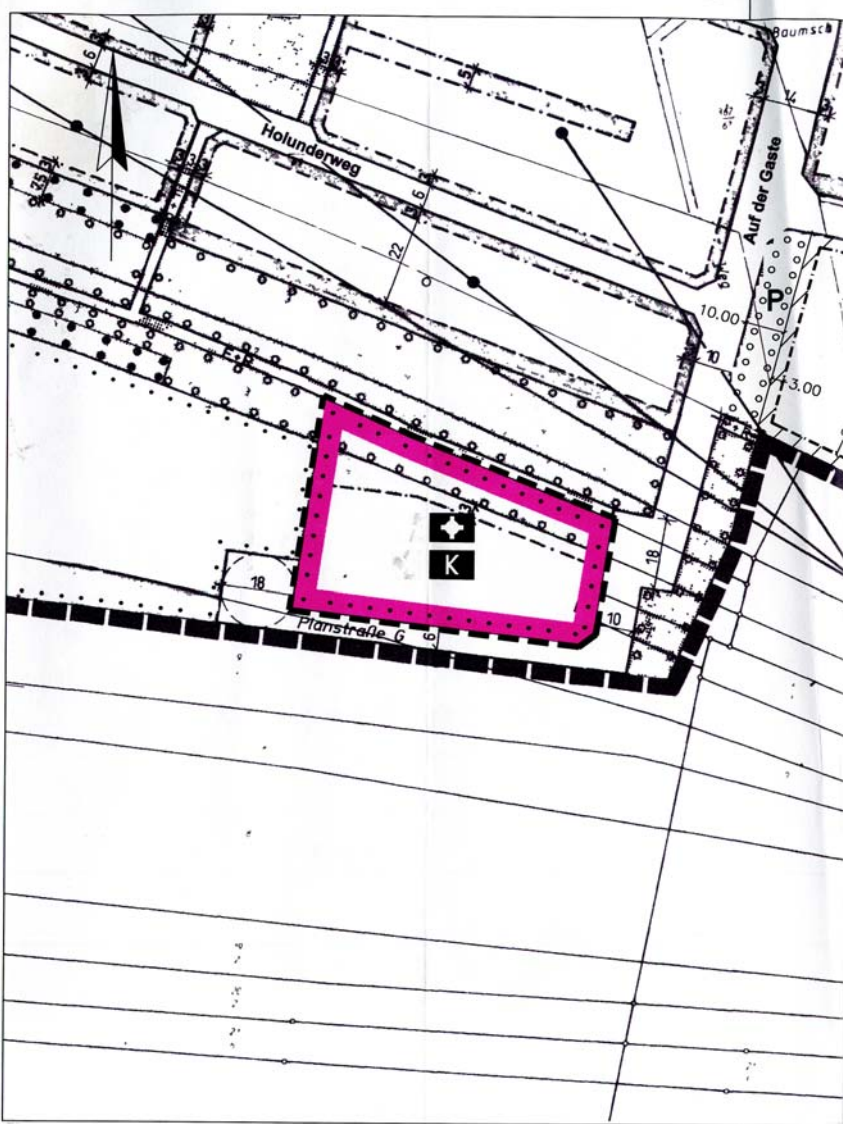
Für die  BERATENDER INGENIEUR VS. 26871 Papenburg Bohnhofstr. 8-10 Tel. 04961/9443-0 Fax 04961/9443-50

bearbeitet: Moos gezeichnet: Kappen Datum: 15.02.2000

Stadt Weener (Ems) Landkreis Leer

4. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90W "Auf der Gaste"

M. 1:5000	Anlage:
	Blatt Nr.:
	Ausfertigung:
Aufgestellt: Weener, den	



Planzeichenerklärung

Flächen für den Gemeinbedarf



Fläche für den Gemeinbedarf



Zweckbestimmung:

Kirchen und kirchlichen Zwecken
dienende Gebäude und Einrichtungen



Kindergarten

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der Vereinfachten Änderung
des Bebauungsplans Nr. 90W

Nr.	Art der Änderung oder Ergänzung	Datum	Zeichen
AG Nr.: 150	P-Nr.: 0021	PU-Nr.: 0002	Z-Nr.: 0001
Datei: VAEBPL90W			

Für die		26871 Papenburg Bahnhofstr. 8-10 Tel. 04961/9443-0 Fax 04961/9443-50
Bearbeitung	BERATENDER INGENIEUR YSI	
bearbeitet: Moos	gezeichnet: Kappen	Datum: 15.02.2000

Stadt Weener (Ems) Landkreis Leer

4. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90W "Auf der Gaste"

M. 1:1000	Anlage:
	Blatt Nr.:
	Ausfertigung:
Aufgestellt: Weener, den	