

**Stadt Weener (Ems)
(Landkreis Leer)**

**Satzung
gem. § 34 (4) S. 1 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 4 (2a) BauGB-
MaßnahmenG für den Bereich "Waldrandsiedlung"
(Stapelmoorerheide) in der Ortschaft Stapelmoor**

(Stand: 06.1996)

Inhaltsverzeichnis

I. Satzung

Präambel

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Zulässige Gebäude
- § 3 Lärmschutz
- § 4 Naturschutz und Landschaftspflege
- § 5 Inkrafttreten

Hinweise

Verfahrensvermerke

Anlagen

- Anlage 1: Geltungsbereich der Satzung und besonders gekennzeichnete Flächen
- Anlage 2: Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)
- Anlage 3: Biotoptypen und Nutzungen

II. Begründung

- 1. Allgemeines
- 2. Planungsziel
- 3. Erschließung
- 4. Ver- und Entsorgung
- 5. Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Immissionen
- 7. Verfahrensvermerke

I. SATZUNG

Satzung gemäß § 34 (4) S. 1 Nr. 2 und 3 BauGB in Verbindung mit § 4 (2a) BauGB-MaßnahmenG für den Bereich "Waldrandsiedlung" (Stapelmoorerheide) in der Ortschaft Stapelmoor der Stadt Weener (Ems)

Präambel

Aufgrund des § 34 (4) S. 1 Nr. 2 und 3 BauGB in Verbindung mit § 4 (2a) BauGB-MaßnahmenG in der z.Zt. gültigen Fassung in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1991 (Nds. GVBl. S. 363) hat der Rat der Stadt Weener in seiner Sitzung am 13.06.1996 diese Satzung erlassen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt die Flächen nördlich und südlich der Straße "Waldrandsiedlung" (siehe Anlage 1). Zum Satzungsgebiet gehören die Flurstücke 70/10, 70/11, 78/19, 78/20, 78/21, 78/22, 78/23, 78/24, 78/25, 80/1, 92/2, 93/2 (teilweise), 180/18 und 180/19 der Flur 2 in der Gemarkung Stapelmoor. In südlicher Richtung grenzt das Satzungsgebiet an die Abrundungssatzung Nr. 1 gem. § 34 (2) BBauG für den Ortsteil Stapelmoorerheide an.

§ 2 Zulässige Gebäude

Gemäß § 4 (2a) BauGB-MaßnahmenG sind im Geltungsbereich dieser Satzung ausschließlich Wohngebäude zulässig.

§ 3 Lärmschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen sind gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 41 BImSchG an Wohngebäuden, die innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen (siehe Anlage 1) errichtet werden, passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und immissionshemmende Ausführung der Außenwände und Dächer) vorzusehen. Durch diese Maßnahmen dürfen höchstens folgende Immissionswerte bzw. Innenpegel bei ausreichender Belüftung erreicht werden (Werte zur Bestimmung der Eigenschaften von Baustoffen): In Wohn- und Aufenthaltsräumen tagsüber 40 dB(A), in Schlafräumen nachts 35 dB(A).

Ergänzung siehe Seite 42

§ 4 Naturschutz und Landschaftspflege

Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist bei der Bebauung von Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung je 300 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer, Früchte tragender Laubbaum anzupflanzen.

Die privaten Grünflächen (siehe Anlage 1) sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen (mindestens dreireihig, Pflanzabstand ca. 1 m) zu bepflanzen.

Die innerhalb der privaten Grünflächen vorhandenen Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 25 cm in 1 m Stammhöhe sind zu erhalten und zu pflegen.

Sofern die Bodenverhältnisse es zulassen, ist das Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern; anderenfalls ist es der nächsten Vorflut zuzuführen.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Weener (Ems)

  
Haken Teichmann
(Bürgermeister) (Stadtdirektor)

Hinweise

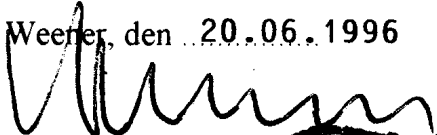
1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
2. Innerhalb der in der Anlage 1 gekennzeichneten Bauverbotszone dürfen Hochbauten nicht errichtet werden (§ 24 (1) NStrG).


Verfahrensvermerke

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Planverfahren mit Schreiben vom 02.05.1996 beteiligt.

Diese Satzung lag in der Zeit vom 15.05.1996 bis 05.06.1996 öffentlich aus.

Weener, den 20.06.1996


(Teichmann)
Stadtdirektor



Anzeigevermerk:

Nach Durchführung des Anzeigeverfahrens ist diese Satzung am **01. 11. 96** im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekanntgemacht und damit rechtsverbindlich geworden.

Weener, den **22. 11. 1996**

(Teichmann)
Stadtdirektor



Der Landkreis Leer hat mit Verfügung vom 10.10.1996 erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird, wenn folgender Maßgabe beigetreten wird:

Lärmschutzmaßnahmen:

„Für Außenbauteile (Wand/Dach/Fenster) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind auf der lärmzugewandten Gebäude- seite, wie auch seitlich davon, passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen, und zwar wie folgt:

Lärmpegelbereich:

- | | |
|---|------------------------|
| - Außenmauerwerk | $R'w > 35 \text{ dB}$ |
| - Dachhaut mit ausgebauten Aufenthaltsräumen
(Fensterflächenanteil < 20 %) | $R'w > 30 \text{ dB}$ |
| - Fenster (SSK 2)) (Fensterflächenanteil < 40 %) | $R'w > 25 \text{ dB}.$ |

Oberflächenentwässerung

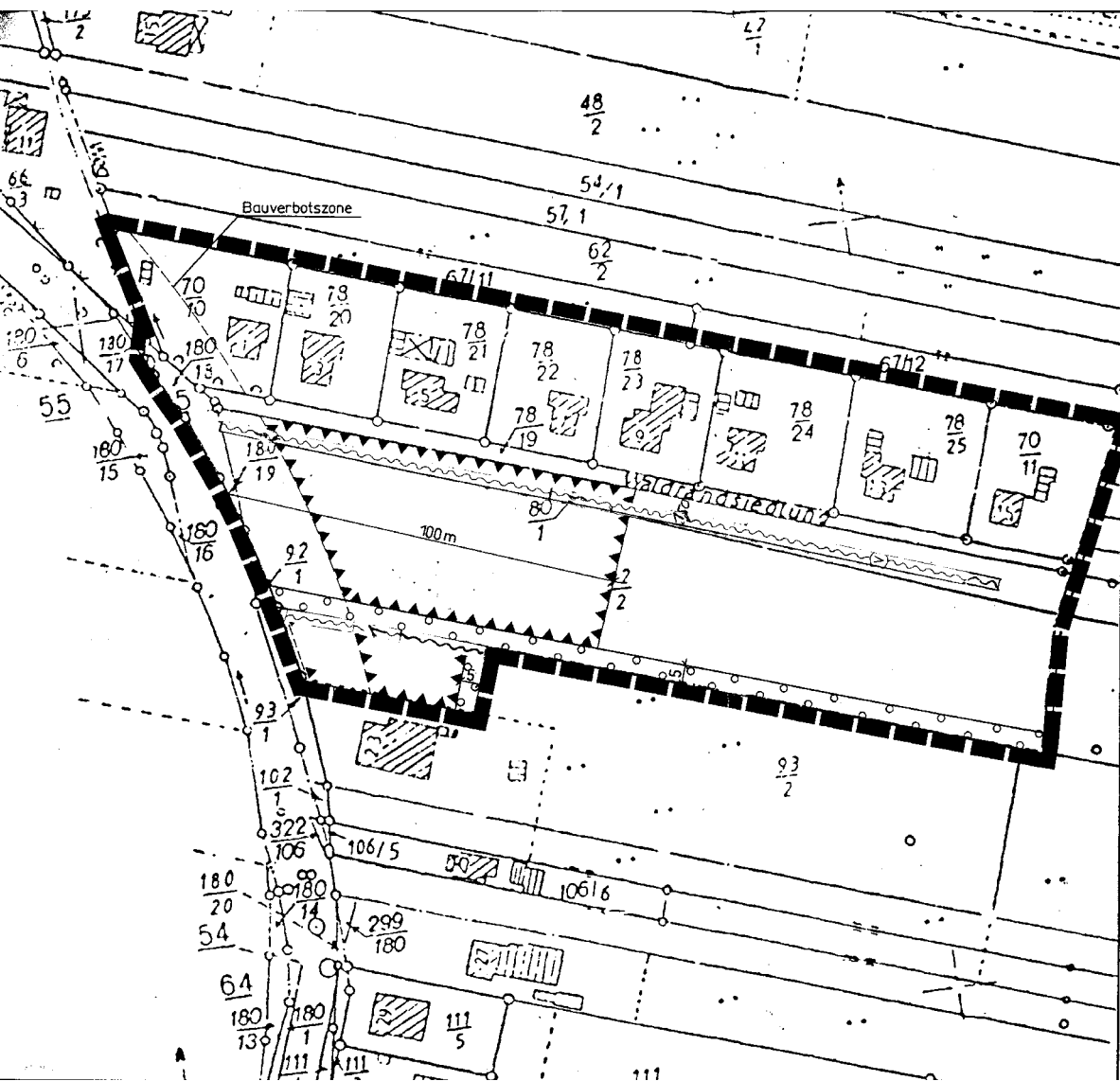
Die Fläche zur Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung Vorfluter ist als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in der Satzung entsprechend kenntlich zu machen.

Dieser Maßgabe ist der Rat in seiner Sitzung vom 17.10.1996 einstimmig beigetreten.

Weener, den 22.11.1996

Stadt Weener (Ems)
Der Stadtdirektor





43

Stadt Weener (Ems) (Landkreis Leer)
Satzung gem. § 34 (4) Nr. 2 u. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2a) BauGB- MaßnahmenG
Stapelmoorer Heide - "Waldrandsiedlung"

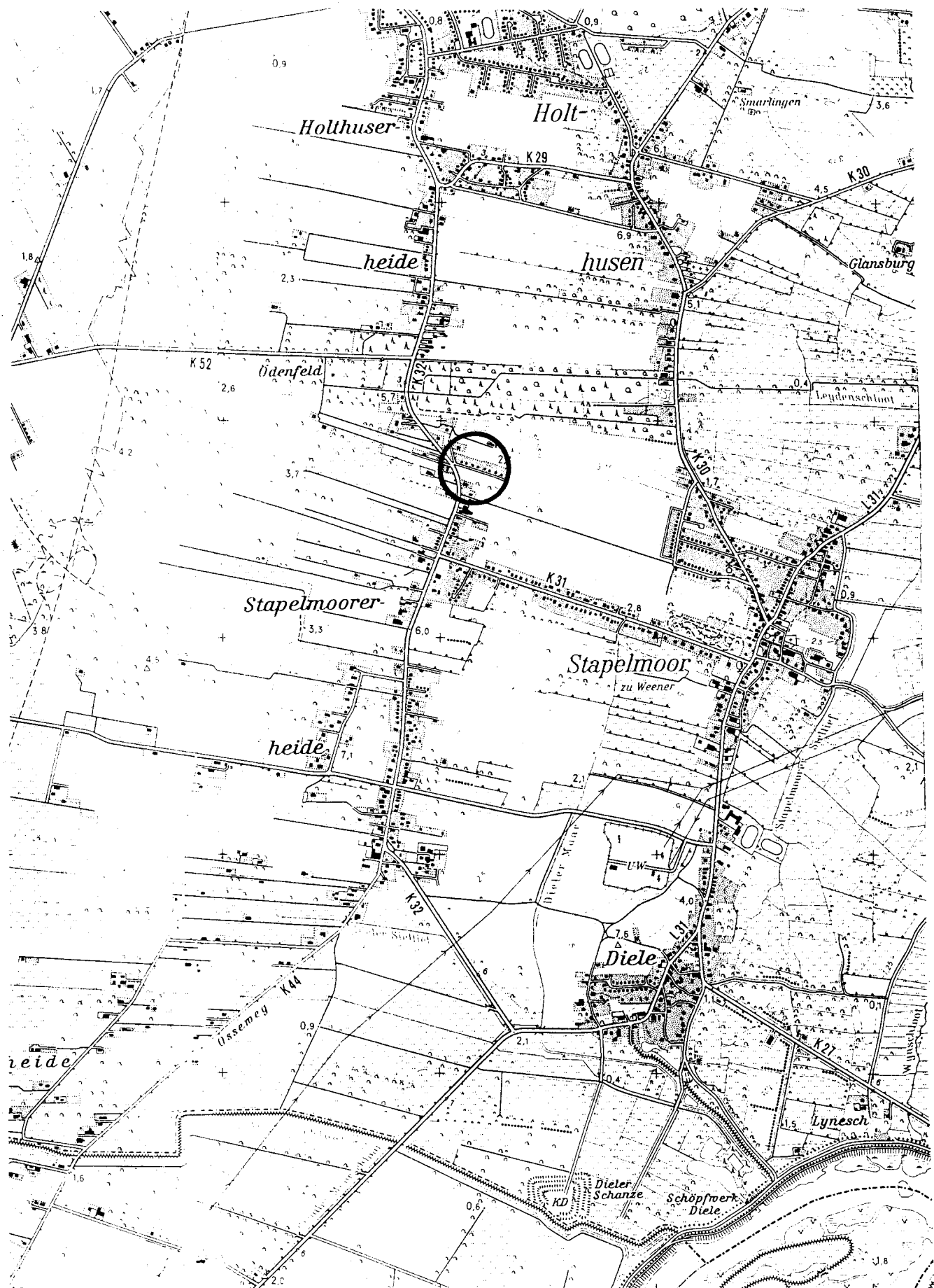
- Anlage 1**
- Flächen, auf denen Wohngebäude mit passiven Lärmschutzmaßnahmen zu versehen sind (§ 3 der Satzung)
 - Private Grünflächen (§ 4 der Satzung)
 - Bauverbotszone der K 32
 - Ein- und Ausfahrtbereich
 - Grenze des Geltungsbereiches der Satzung
 - Graben
Bei der Festsetzung der Fläche für die Wasserwirtschaft (Graben) handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme gem. dem Nds. Wassergesetz (NWG) gem. § 9 (6) BauGB. Die wasserrechtliche Genehmigung nach NWG wurde am 08.10.1996 erteilt.

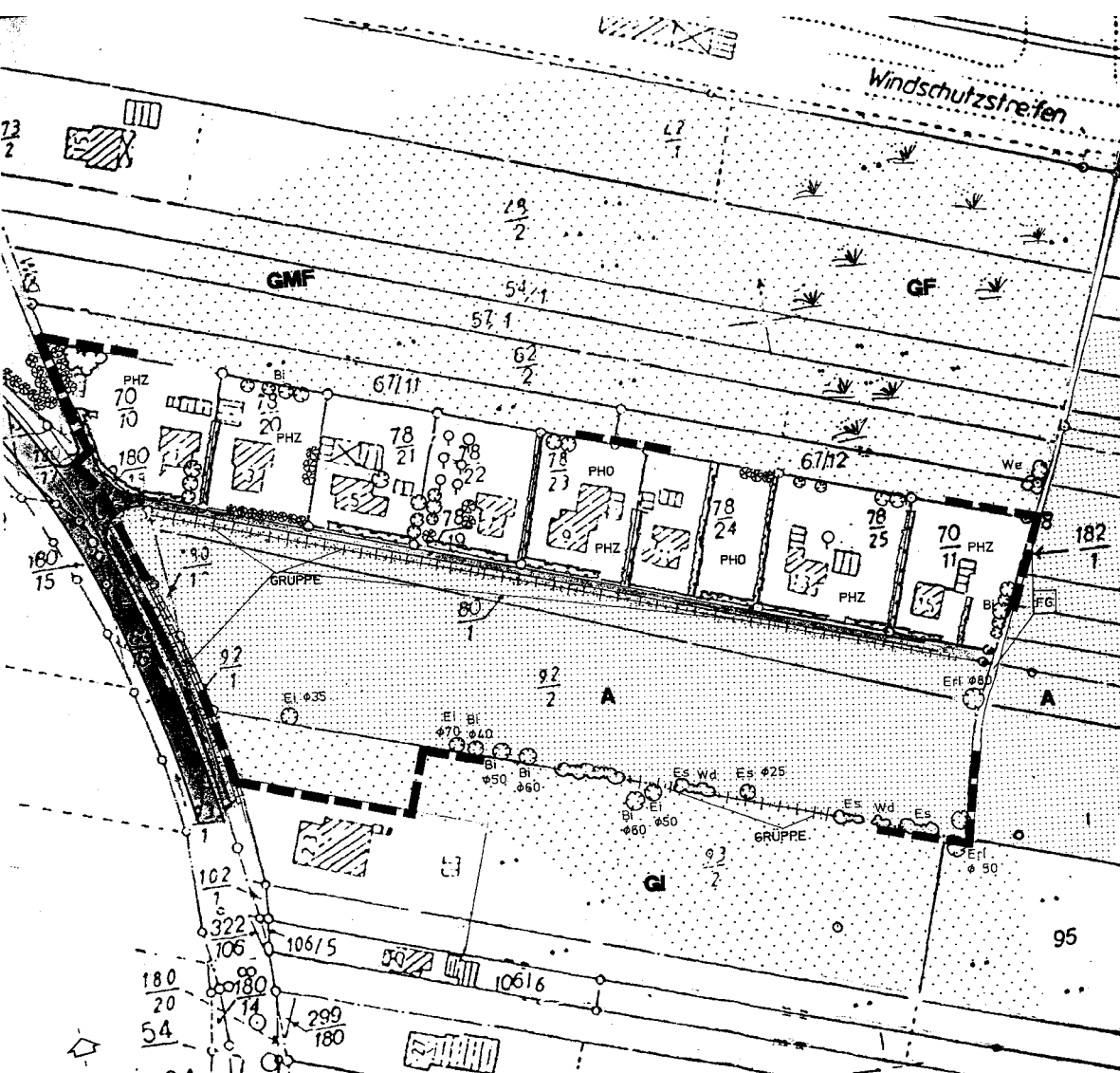
Stand: 06.1996

Maßstab: 1:1.000

MWP - Planungsbüro Weener Entwurf: 1 Planung: 1997	- Gruppentafel für städtische Planung und Fortschritt - 20 L25 Odenburg - 2000 Odenburg
--	---

Anlage 2: Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)










BIOTOPTYPEN UND NUTZUNGEN

GF	Feucht- und Naßgrünland
GMF	Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte
GI	Intensivgrünland (Weidenutzung)
A	Acker
PHZ	Neuzezeitliche Ziergarten
PHO	Obst- und Gemüsegarten
FG	Graben


GEHÖLZE

	Laubbaum
	Obstbaum
	Nadelbaum
	Strauch
	Schnitthecke

Bestandsbestimmende Gehölzarten

Bi	Birke
Ei	Eiche
Er1	Erle
Es	Esche
Wd	Weißdorn
We	Weide
50	Stammdurchmesser in 1m Stamnhöhe

SONSTIGE PLANZEICHEN


 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Böschung
 Böschungsrasen

STADT WEENER
Landkreis Leer

"Waldrandsiedlung"

Anlage 3
Biotoptypen und Nutzungen
Maßstab 1 : 1.000

NWP-Planungsgesellschaft mbH • Postfach 3867 • 26028 Oldenburg

II. Begründung

1. Allgemeines

Das Satzungsgebiet liegt am nördlichen Rand der Ortschaft Stapelmoorerheide unmittelbar östlich der Kreisstraße 32, die von Diele zur Landesstraße 17 in Tichelwarf führt. Für den Bereich beiderseits bzw. im nördlichen Teilbereich nur östlich der Dorfstraße in Stapelmoorerheide existiert eine rechtsverbindliche Satzung gem. § 34 (2) BBauG. An diese Satzung soll eine Außenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 2 und 3 BauGB anschließen. Dabei handelt es sich nördlich der Straße "Waldrandsiedlung" (ca. 0,1 ha) um eine mit Einfamilienhäusern komplett bebaute Fläche (ca. 0,9 ha), die als bebauter Bereich gem. § 34 (4) Nr. 2 BauGB einzustufen ist. Die Fläche südlich der Straße (ca. 1,1 ha) ist nicht bebaut, sondern wird landwirtschaftlich genutzt. Diese Fläche wird gem. § 34 (4) Nr. 3 i.V.m. § 2a BauGB-MaßnahmenG in die o.g. Fläche einbezogen. Die Fläche wird deshalb insgesamt als Satzungsgebiet festgelegt. Die Satzungsabgrenzung ergibt sich somit im Norden durch die vorhandenen Wohngrundstücke, im Osten durch die Länge der vorhandenen Erschließungsanlagen, im Süden durch die Festlegung einer Bautiefe und den Anschluß an die bestehende Satzung (s.u.) und im Westen durch die K 32.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer (Entwurf 1988) wird lediglich der östliche Rand der Satzungsfläche von einem "Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft" erfaßt. Im Norden schließt ein "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" an.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Weener stellt das Satzungsgebiet als Dorfgebiet dar. Die nach Westen und Süden angrenzenden Flächen sind ebenfalls als MD-Gebiete dargestellt. Bebauungspläne bestehen in diesem Bereich Stapelmoorerheides nicht.

Die Dorferneuerungsplanung für den Ortsteil Stapelmoorerheide empfiehlt die Entwicklung kleiner Baugebiete, da sie sich gut an den jeweils aktuellen Bedarf anpassen und sich ihrer Struktur nach besser der vorhandenen Siedlungscharakteristik anpassen und der Arrondierung des Siedlungsgebietes dienen. Dabei soll die erhöhte Wohnbaulandnachfrage berücksichtigt werden, um einer Abwanderung junger Dorfbewohner bzw. einer Überalterung der Dorfbevölkerung entgegenzuwirken.

Zwar stellt der Dorferneuerungsplan in der Bestandsanalyse einen Grünzug südlich der bestehenden Waldrandsiedlung sowie südwestlich des Satzungsgebietes fest. Andererseits bietet sich gemäß den Festlegungen des RROP-Entwurfs und des FNP sowie den Ausführungen des vorstehenden Absatzes die Fläche südlich der schon vorhandenen Erschließung und Wohnbebauung für eine behutsame Siedlungsergänzung östlich der Dorfstraße an. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug wird durch die vorgesehene einzellige Bebauung zudem nicht völlig aufgehoben, sondern lediglich östlich der Dorfstraße nach Süden verlagert. Seine großräumige städtebauliche Funktion der Siedlungsgliederung bleibt somit weitgehend erhalten, sofern südlich des Satzungsgebietes größere Baugebiete ausgeschlossen bleiben.

2. Planungsziel

Durch den Erlass dieser Satzung soll die bestehende Wohnbebauung planungsrechtlich abgesichert und durch kurzfristig notwendige Bauflächen für Wohngebäude an diesem Standort ergänzt werden. Zur Zeit stehen im Ortsteil Stapelmoor kaum noch Bauflächen zur Verfügung - bei gleichzeitig dringendem Wohnungsbedarf.

Durch die Bebauung des Satzungsgebietes südlich der "Waldrandsiedlung" würde die vorhandene Bebauungsstruktur unter Ausnutzung der bereits vorhandenen straßenverkehrlichen und technischen Erschließungsstruktur städtebaulich sinnvoll ergänzt werden.

3. Verkehrliche Erschließung

Die straßenverkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes ist über die Straße "Waldrandsiedlung", die zur Dorfstraße (K 32) führt und auf eine Breite von 5 m ausgebaut werden soll, gesichert. Am Ende der Erschließungsstraße ist eine Wendeanlage vorhanden. Der südliche Teil des Satzungsgebietes nördlich des Gebäudes Dorfstraße 23 soll von der K 32 aus erschlossen werden.

Unmittelbar nördlich des Satzungsgebietes liegt an der K 32 ein Bushaltepunkt des öffentlichen regionalen Busverkehrs.

4. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung innerhalb des Gebietes ist durch den Wasserversorgungsverband Rheiderland gesichert.

Die Versorgung innerhalb des Gebietes mit Strom und Gas ist durch die Energieversorgung Weser-Ems gesichert.

Das Plangebiet ist bereits an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Weener angeschlossen (einschl. Pumpwerk).

Hauptgewässer für das Satzungsgebiet ist das Verbandsgewässer II. Ordnung Nr. 21 "Dieler Maar" der Sielacht Rheiderland. Der Grundwasserstand liegt ca. 1,5 bis 2,0 m unter Geländeoberkante; die Fließrichtung erfolgt nach Südosten zum Einzugsgebiet der "Dieler Maar".

Falls die Bodenverhältnisse es zulassen, soll das Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken versickert werden, um zusätzliche Belastungen der Vorfluter zu vermeiden. Sofern das nicht oder nur teilweise möglich ist, soll die Beseitigung des Oberflächenwassers durch Einleitung in offene Gräben (südlich und östlich des Plangebietes sowie südlich der Erschließungsstraße) erfolgen.

Zur Schonung des Naturhaushaltes wird den Vorhabenträgern dringend empfohlen, den Versiegelungsgrad der befestigten Grundstücksflächen so gering wie möglich zu halten (Rasengittersteine, großfugiges Pflaster, wassergebundene Decken o.ä.).

5. Natur und Landschaft

Mit Verwirklichung des Satzungsgebietes werden Gestalt und Nutzung von Grundflächen verändert und es gelten die Maßgaben der Eingriffsregelung gemäß § 8a bis c BNatSchG. Entsprechend sind die Belange von Natur und Landschaft bei der Planung zu berücksichtigen.

5.1 Bestandssituation und Bewertung

Der Landschaftsplan der Stadt Weener ordnet den Bereich der Landschaftseinheit "Geest" zu. Die Flächen sind als Intensivacker mit randlichen Einzelgehölzen kartiert. Der Bereich ist als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften von geringer bis bedingt wertvoller Bedeutung.

Es liegen Gley-Podsol Böden vor. Die Grundwasserneubildung beträgt 100 bis 200 mm/a. Die Filterfunktion der Deckschicht ist mittel. Die Bodentypen sind für Grünland- und Ackernutzung geeignet. Bebauung ist bei "...entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen..." möglich.¹

Zur Zeit werden die Freiflächen überwiegend als Acker genutzt (s. Anlage 3). Flurstück 93/2 wird als Grünland intensiv beweidet.

Die Grundstücke nördlich der Straße "Waldrandsiedlung" sind mit Einfamilienhäusern bebaut und überwiegend mit Schnitthecken gefaßt. Die Vorgärten sind von Zierrasen und Ziergehölzen geprägt. Einzelne Grundstücksbereiche werden für den Gemüseanbau genutzt. Randlich der Landwirtschaftsflächen verlaufen Gräben bzw. am östlichen Satzungsbereich ein Graben. Die Gräben sind nach Westen zunehmend trocken. Der östliche Graben ist wasserführend. Die Sedimentfärbung zeigt Eisenausfällung an. Nordöstlich außerhalb des Satzungsbereiches bei Flurstück 48/2 sind der Wasserspiegel des Grabens und das Gelände fast niveaugleich. Hier grenzen feuchte Grünlandbereiche und Landröhricht an. An der Gräbe zwischen den Flurstücken 92/2 und 93/2 und am östlichen Graben wachsen z.T. sehr alte Laubbäume (Eiche, Erlen Esche, Birke) mit Stammdurchmesser von bis zu ca. 70 cm in 1 m Stammhöhe.

Im örtlichen Landschaftsbild sind die nördlich gelegenen Gehölzflächen sowie die aufgelockerte Siedlungsstruktur entlang der Dorfstraße prägend. Dadurch bleibt die Landschaft beidseitig der Straße transparent und erfahrbar. Die im Satzungsbereich vorhandenen Altbäume sind aufgrund ihrer Bedeutung im Orts- und Landschaftsbild sowie aufgrund ihrer landschaftsökologischer Bedeutung wertvoll und erhaltenswert.

Die Flächen des Plangebietes sind gemäß Bewertungsvorgaben des NLÖ² im Hinblick auf die Schutzgüter wie folgt zu bewerten:

"Arten und Lebensgemeinschaften"	geringe Bedeutung (Wertstufe 3),
"Boden"	allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2),
"Grundwasser"	allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2),
"Luft"	allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2),
"Landschaftsbild"	allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2).

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Allgemein gelten die Ziele und Grundsätze gemäß §§ 1 und 2 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG). Konkretisierend wird im Landschaftsplan der Stadt Weener als Entwicklungsziel für diesen Bereich ein "Korridor des Biotopverbundes/Grünverbindungen" von Westen über die Dorfstraße hinaus nach Osten vorgesehen (Karte 11.2), der die festgestellten wertvollen Kleinstlebensräume Nr. 44, 45 (westlich der Dorfstraße) sowie 52 und 51 (östlich der Besiedlung an der Dorfstraße), jeweils Feuchtgrünland, Naßgrünland oder Sumpf, miteinander verbindet.

¹ Stadt Weener: Landschaftsplan, Entwurfsstand 1992

² Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, in Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/94

Als Grenze zukünftiger Bebauung faßt der Landschaftsplan die bestehende Siedlungsstruktur. Die Flächen südlich der Straße "Waldrandsiedlung" liegen außerhalb dieser Grenze.³ Diese Abgrenzung entspricht der Hervorhebung dieses Bereiches als Grünkorridor.

Zur Zeit ist eine besondere Vernetzungsfunktion der Flächen des Satzungsgebietes im örtlichen Biotopverbund nicht absehbar. Die derzeit intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen des Satzungsgebietes können von Arten- und Lebensgemeinschaften des Feucht- und Naßgrünlandes kaum überbrückt werden. Eine weitere Barriere stellt die Dorfstraße dar. Das Geländeniveau ist im Bereich der Dorfstraße und nach Westen gegenüber den übrigen Satzungsgebieten erhöht und erscheint zunehmend trocken. Insofern ist die Anlage und Entwicklung von Trittsteinbiotopen zur Entwicklung des Biotopverbundes für Arten und Lebensgemeinschaften feuchter bis nasser Grünlandstandorte bzw. der Sümpfe wenig erfolgversprechend.

Es ist anzunehmen, daß potentielle Vernetzungsstrukturen für Arten und Lebensgemeinschaften solcher feuchter bis nasser Standorte weniger von Osten nach Westen verlaufen und dabei das Siedlungsband entlang der Dorfstraße queren, sondern vielmehr von Süden nach Norden beidseitig parallel zur Siedlungsstruktur liegen.

Somit ist das landschaftspflegerische Ziel der Entwicklung eines Grünkorridores primär unter dem Aspekt des Landschafts- und Ortsbildes zu betrachten. Die landschaftsökologische Prämisse der Entwicklung des Biotopverbundes steht nicht im Vordergrund.

Es gilt die Transparenz und Erfahrbarkeit der Landschaft zu erhalten. Durch die Bebauung der Straße "Waldrandsiedlung" nach Süden wird hier die Siedlungsstruktur vervollständigt und der bisher unbebaute Korridor geschlossen.

Der direkt südlich anschließende Satzungsgebiet schreibt eine einzeilige Bebauung entlang der Dorfstraße fest. Hier bleibt die Transparenz der Landschaft und des Ortsbildes gewahrt. Insofern kann dem Ziel der Sicherung von Grünverbindungen in diesem Bereich weiterhin entsprochen werden.

Somit wird auch eine Bebauung über die "Grenze zukünftiger Bebauung" des Landschaftsplanes an der Straße "Waldrandsiedlung" nach Süden in einer Tiefe von einem Baugrundstück für vertretbar gehalten.

5.2 Wirkungen auf Natur und Landschaft

Im Satzungsgebiet werden ca. 9500 m² Ackerfläche und ca. 1.000 m² Intensivweide in Bauflächen umgewandelt. Die Baugrundstücke werden mit Tiefen von ca. 45 m vergleichsweise groß geschnitten sein. Es wird davon ausgegangen, daß die Baudichte und die zu erwartende Versiegelung mit der Bebauung nördlich der Straße "Waldrandsiedlung" vergleichbar sein wird (ca. 20% bis 30% der Grundstücksfläche). Somit ist von einer Versiegelung von ca. 2.100 m² bis 3.150 m² auszugehen.

Die versiegelte Fläche verliert vollständig ihre Funktionen für Boden, Wasser, Klima, Arten und Lebensgemeinschaften. Wertvolle Bereiche sind nicht betroffen.

Die übrigen ca. 7.350 m² bis 8.400 m² ehemaliger Acker- und Grünlandflächen werden als Hausgärten gestaltet. Die Grundstücke mit vorgesehenen Tiefen von ca. 45 m sind vergleichsweise groß und lassen gegenüber den artenarmen Ackerflächen und dem Intensivgrünland eine erhöhte Artenvielfalt zu. Dabei verschiebt sich das Artenspektrum von Arten intensiver Agrarflächen zu Artengemeinschaften der Siedlungen, Gärten und Parks.

Gemäß Vorgaben des NLO⁴ sind nach Verwirklichung der Planung die Schutzgüter wie folgt zu bewerten:

³ Stadt Weener: Landschaftsplan, Entwurfsstand 1992

“Arten u. Lebensgemeinschaften”	geringe Bedeutung (Wertstufe 3)
“Boden”	ca. 2100 m ² bis 3.150 m ² geringe Bedeutung (Wertstufe 3) ca. 7.350 m ² bis 8.400 m ² allgem. Bedeutung (Wertstufe 2)
“Luft”	allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2)
“Landschaftsbild”	allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2)

Demnach ist mit Verwirklichung der Planung von einer versiegelungsbedingten erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes “Boden” gegenüber der Bestandssituation auszugehen. Die Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter sind unerheblich.

5.3 Maßnahmen zur Eingriffsregelung

Vermeidung/Minimierung

Die neuen Bauplätze werden in einem aus Sicht von Natur und Landschaft wenig empfindlichen Bereich bereitgestellt. Dadurch bleibt der mit Verwirklichung der Planung einhergehende Eingriff gering. (s.o.).

Die wertvollen Altbäume liegen randlich der neuen Bauflächen innerhalb der festgesetzten Grünflächen. Hier sind Bebauung und Nebenanlagen nicht zulässig. Der Erhalt der Altbäume wird gemäß § 4 der Satzung gesichert.

Kompensation

Zur Einbindung der neuen Siedlungsränder sind gemäß § 4 der Satzung die Grünflächen im rückwärtigen Bereich der neuen Grundstücke dicht mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen, mindestens dreireihig, Pflanzabstand ca. 1 m, zu bepflanzen. Dadurch wird eine Fläche von ca. ca. 1.050 m² dauerhaft von Bebauung freigehalten und durch Gehölzpflanzungen aufgewertet.

Zur Auflockerung des Siedlungsbildes wird die Pflanzung von einem Laubbaum pro 300m² Grundstücksfläche vorgeschrieben.

Außerdem wird den Vorhabenträgern aus siedlungsökologischen und Landschaftsbildgründen empfohlen, ihre Baugrundstücke soweit wie möglich mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken einzufrieden.

Im Baugenehmigungsverfahren soll den Bauherren außerdem empfohlen werden, ortsbildtypische Baumaterialien zu verwenden und somit der Bedeutung dieser Ortseingangssituation für das Ortsbild von Stapelmoorerheide Rechnung zu tragen.

⁴ Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, in Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/94

5.4 Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Kompensation

betroffene Schutzgüter	Ausprägung, Größe, u. Wert der betroffenen Bereiche / Eingriffserheblichkeit		Maßnahmen zur Vermeidung	Maßnahmen zum Ausgleich
	vorher	nachher		
Arten u. Lebensgemeinschaften	10.500 m ² Acker und Intensivgrünland, keine gefährdeten Artenvorkommen (Wertstufe 2)	10.500 m ² Gartenbaufläche (Wertstufe 2) Beeinträchtigung unerheblich	Sicherung und Erhalt der wertvollen Altbäume	Pflanzung von Gehölzen am Plangebietsrand Pflanzung von Laubbäumen in den Baugrundstücken
Boden	10.500 m ² Acker und Intensivgrünland (Wertstufe 2)	Bodenversiegelung auf 2.100m ² bis 3.150 m ² (Wertstufe 1) Beeinträchtigung erheblich 7.350 m ² bis 8.400 m ² Hausgärten (Wertstufe 2) Beeinträchtigung unerheblich		Pflanzung von Siedlungsrandgehölzen auf ca. 1.050 m ² im Baugebiet als Ausgleich für die Beeinträchtigungen durch vollständige Bodenversiegelung (> 1:0,3)
Wasser	Gefährdungen durch Nutzungen vorhanden (Wertstufe 2)	Beeinträchtigte Situation durch Bebauung (Wertstufe 2) Beeinträchtigung unerheblich		
Luft	wenig beeinträchtigte Fläche (Wertstufe 2)	wenig beeinträchtigte Fläche (Wertstufe 2) Beeinträchtigung unerheblich		
Landschaftsbild	allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2)	allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) Beeinträchtigung unerheblich	Eingrünung des neuen randliche Abpflanzung heimischen Gehölzarten	Siedlungsrandes durch mit standortgerechten
				Pflanzung von Laubbäumen in den Grundstücken

Die Gegenüberstellung verdeutlicht, daß im Sinne der Eingriffsregelung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

6. Immissionen

6.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Ca. 130 m westlich des Satzungsgebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb, von dem Emissionen ausgehen. Die bereits vorhandene Wohnbebauung nördlich der Straße "Waldrandsiedlung" und die mögliche neue Bebauung südlich davon halten einen Abstand von mindestens 150 m von dem Betrieb ein. Es wird davon ausgegangen, daß damit ein ggf. zu beachtender Immissionsradius für diese Satzung im Außenbereich hinreichend beachtet wird.


6.2 Straßenverkehrsimmissionen


Das Satzungsgebiet liegt unmittelbar an der Dorfstraße (K 32, Diele-Stapelmoorerheide-Holthuserheide). Aufgrund der Kfz-Belastungen (DTV ca. 3.850) und der zulässigen Geschwindigkeit (70 km/h) werden an der Dorfstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete (55/45 dB(A)) und Dorfgebiete (60/50 dB(A)) überschritten. In 15 m Entfernung vom Fahrbahnrand werden ca. 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts erreicht. Ab einer Entfernung von ca. 110 m von der Straßenmitte werden 55 bzw. 43 dB(A) erreicht.

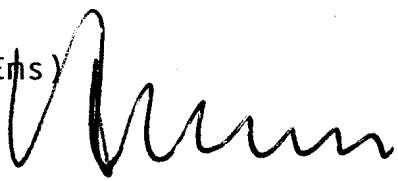
Da Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden aus städtebaulichen Gründen an der Dorfstraße für das Satzungsgebiet nicht in Frage kommen, werden durch § 3 der Satzung für den Teil des Satzungsgebietes, in dem voraussichtlich neue Wohngebäude errichtet werden bis in einer Entfernung von 110 m passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Damit wird vorgegeben, daß die Wohngebäude mit solchen Baustoffen bzw. Fenstern auszustatten sind, die die Einhaltung der üblichen Höchstgrenzen für Geräuschpegel in Wohnräumen (tags 40 dB(A)) und Schlafräumen (nachts 35 dB(A)) gewährleisten.

Die Begründung lag dem Satzungsbeschluß vom 13.06.1996 zugrunde.

Stadt Weener (Ems)


(Haken)
Bürgermeister




(Teichmann)
Stadtdirektor

Die Begründung lag mit der Satzung in der Zeit vom 15.05.1996 bis 05.06.1996 öffentlich aus.

Weener (Ems), den 20.06.1996

(Teichmann)
Stadtdirektor