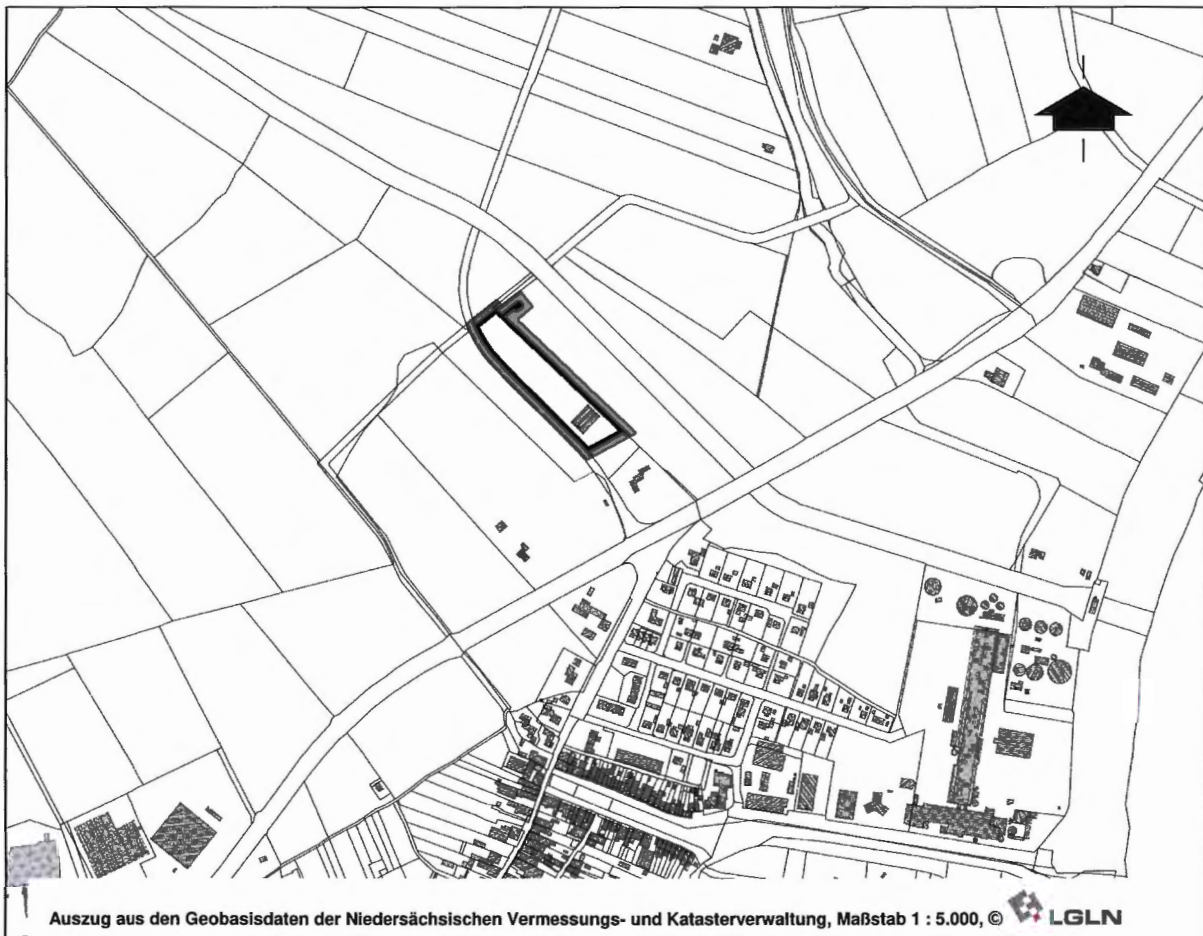


Stadt Weener (Ems)

Bebauungsplan Nr. 112 W „Nordöstlich Industriestraße“, 2. Änderung und Erweiterung

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB -

BEGRÜNDUNG



Übersichtskarte zum Plangebiet

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 zur
2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W „Nordöstlich
Industriestraße“, Stadt Weener (Ems)**

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
I. Grundlagen der Bebauungsplanänderung	3
1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie die Notwendigkeit der Bebauungsplanänd.	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4. Vorgaben der Raumordnung	5
5. Bestandssituation	6
II. Inhalt der Bebauungsplanänderung	8
1. Art der baulichen Nutzung	8
2. Maß der baulichen Nutzung/Bauweise	11
2.1 Maß der baulichen Nutzung	11
2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
3. Öffentliche Grünflächen	12
4. Besonderer Nutzungszweck für Flächen	12
5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	13
6. Nachrichtliche Hinweise	13
III. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	15
1. Öffentliche Belange	15
1.1 Verkehrliche und technische Erschließung	15
1.2 Umweltbelange	17
1.3 Belange des Denkmalschutzes	25
1.4 Belange der Wirtschaft	25
1.5 Belange des Personen- und Güterverkehrs	26
2. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials	26
3. Flächenbilanz	26
Hinweis	27
Verfahrensvermerke	27
Anlagen	28 ff.

Begründung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W „Nordöstlich Industriestraße“, Stadt Weener (Ems)

I. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie die Notwendigkeit der Bebauungsplan- änderung

Die Stadt Weener (Ems) beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 112 W „Nordöstlich Industriestraße“ zu ändern und den Geltungsbereich geringfügig zu erweitern. Anlass für die nunmehr 2. Änderung bietet die Betriebsaufgabe des einzigen im Plangebiet ansässigen Betriebs (ehemaliger Getränkehandel). Die Stadt Weener (Ems) ist, mit Ausnahme der Erweiterungsfläche und dem südlichen, bebauten Grundstück, Eigentümerin der Plangebietsflächen und möchte mit der 2. Änderung und Erweiterung die aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen planungsrechtlich absichern.

Die im Bestand festgesetzten Sondergebietsnutzungen sowie die Festsetzung einer privaten Grünfläche sollen zugunsten der Entwicklung von Gewerbeflächen aufgegeben werden. Die im derzeitigen Sondergebiet SO₂ zulässige Nutzung der vorhandenen Betriebsleiterwohnung soll auch zukünftig im Rahmen der geplanten Gewerbegebietsnutzung möglich bleiben.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 112 W wurde am 01.11.2000, dessen erste Änderung am 16.8.2004 rechtsverbindlich. Die damalige Zielsetzung sah den Betrieb eines Getränkehandels mit Betriebsleiterwohnung im SO₂ und die Möglichkeit der Realisierung eines Festsaaes mit Restaurant im SO₁ vor. Die nördlich an das SO₁ angrenzende, private Grünfläche diente als Ergänzung zur Festsaal-/Restaurantnutzung. Der Freiraumbereich sollte dem Aufenthalt der Besucher im Freien dienen, außerdem waren ein Kinderspielplatz und eine Grillhütte zulässig. Die im SO₁ und im Bereich der privaten Grünfläche zulässigen Nutzungen wurden nicht realisiert.

Im Norden des Plangebietes ist eine kleinflächige Erweiterung des Geltungsbereichs im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung vorgesehen. Hintergrund ist der Wunsch der Stadt Weener (Ems), im Uferbereich des fast unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Gewässers II. Ordnung (Buschfelder Sieltief) eine Steganlage zuzulassen. Diese soll insbesondere für Paddel- und Ruderbootfahrer eine Anlegemöglichkeit bieten und damit die Freizeit- und Touristiknutzung fördern.

Ziel des Bebauungsplanes ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung und insbesondere die Deckung der bestehenden Nachfrage nach stadtnahen Gewerbegrundstücken. Derzeit bestehen konkrete Ansiedlungswünsche für den Bereich des bebauten Gewerbegrundstücks mit Lagerhalle, Büro- und Verkaufsräumen sowie einer Betriebsleiterwohnung (ehemaliges SO₂).

Die zentrumsnahe Lage des geplanten Gewerbegebietes ist für Betriebe interessant, deren Absatzmarkt die Stadt Weener (Ems) und deren direkte Umgebung umfasst. Für diese Betriebe bzw. Betriebszweige erfüllt das vorhandene Interkommunale Gewerbegebiet an der A 31 in Höhe der Abfahrt Papenburg nicht in ausreichendem Maße die betriebsspezifischen Standortansprüche. In Ergänzung zu den westlich der Industriestraße entwickelten Gewer-

beflächen, stellt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 W den Betrieben, die nicht in das vorhandene Interkommunale Gewerbegebiet passen, bedarfsgerechte Alternativflächen zur Verfügung. Zur Vermeidung einer schädlichen Konkurrenzsituation zwischen den beiden Gewerbestandorten, steuert die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 W mittels eines differenzierten Festsetzungskataloges die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen.

Die Standortgunst der geplanten Gewerbeflächen resultiert insbesondere aus der Nähe zum Stadtzentrum der Stadt Weener (Ems) sowie die sehr gute Erreichbarkeit und Anbindung an das örtliche Straßenverkehrsnetz. Darüber hinaus ergänzen die zukünftigen Betriebe das bestehende Gewerbeangebot nördlich der B 436. Die im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung geplanten Gewerbegrundstücke sind über die bereits endausgebaute Industriestraße erschlossen.

Grundlage für die hier geplante Bereitstellung von Gewerbegrundstücken bildet der städtebauliche Entwicklungsplan der Stadt Weener (Ems). Hierin dokumentiert die Stadt Weener (Ems) die unter Beachtung aller städtebaulich relevanten Belange präferierte, zukünftige Stadtentwicklungsstrategie. Innerhalb des Plangebietes stellt der Entwicklungsplan Sonderbauflächen (S) entsprechend den Festsetzungen des damals rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 112 W dar. Angrenzend an den Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W sind im Entwicklungsplan großflächig Bereiche für die Entwicklung von Gewerbegebieten dargestellt.

Die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der geplanten Gewerbenutzung und einer Steganlage zu schaffen. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat am 07.02.2017 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W „Nordöstlich Industriestraße“ gefasst. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Bebauungsplanänderung eine städtebaulich sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung darstellt und die Wiedernutzbarmachung von Flächen im beplanten Innenbereich der Stadt Weener (Ems) initiiert, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine rd. 1,04 ha große Fläche nordöstlich der Industriestraße. 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 Südwesten durch die das Plangebiet tangierende Industriestraße und daran westlich angrenzend das Gewerbegebiet 127 W,
- im Nordwesten durch das Weener Mühlentief (Gewässer II. Ordnung) und daran nach Nordwesten anschließende Grünlandflächen,
- im Nordosten durch das Buschfelder Sieltief bzw. den Räumstreifen entlang des Buschfelder Sieltiefs,
- im Südosten durch das Flurstück 35/19, Flur 2, Gemarkung Weener (vorhandenes Umspannwerk / B 436).

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 „Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Festsaal mit Restaurant und Getränkehandel“ dar (vgl. Anlage 1). Für die im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung geplante Umnutzung in Gewerbliche Bauflächen bzw. Gewerbegebiet (GE) ist ein „Entwickeln“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht möglich. Die geringe Größe der geplanten, dem Gewerbegebiet zugeordneten Steganlage erfordert keine Darstellung im Flächennutzungsplan.

Gemäß § 13 a (2) 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dies ist jedenfalls dann möglich, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist aufgrund der Umnutzung von Sondergebiet zu Gewerbegebiet nicht zu befürchten. Die mit dem Rechtsplan Nr. 112 W bzw. dessen 1. Änderung verfolgte städtebauliche Zielsetzung, einen Festsaal mit Restaurant sowie einen Getränkehandel an der Industriestraße zuzulassen, entspricht nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielen der Stadt Weener (Ems). Vor dem Hintergrund des nicht realisierten Restaurants mit Festsaal sowie der Aufgabe der Getränkehandelsnutzung, soll im Plangebiet nun vielmehr die bedarfsgerechte Ausweisung von Gewerbeflächen in Anlehnung an die bereits in unmittelbarer Nähe vorhandene Gewerbenutzung (Bebauungsplan Nr. 127 W) erfolgen.

Aus diesen Gründen wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung von der Stadt Weener (Ems) angepasst. Damit sind die Inhalte des Flächennutzungsplanes mit denen des 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 (Ems) ist im RROP als Grundzentrum und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt. Die zentralörtlichen Siedlungsbereiche im Landkreis Leer, zu denen das Stadtgebiet Weeners zählt, sind von den Gemeinden umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Gewerbliche Wirtschaft: Der überwiegend aus Klein- und Mittelbetrieben bestehenden gewerblichen Wirtschaft sind durch Bereitstellung ausreichender Flächen an verkehrsgünstigen Standorten, Möglichkeiten zur Sicherung und Ausweitung der Produktion zu geben. Die Möglichkeiten der Bauleitplanung sind zu nutzen, um durch Nutzungsabstufungen oder -beschränkungen in Gewerbegebieten unzumutbare Belastungen nahe gelegener Wohngebiete zu vermeiden. Die Wiederverwendung von Industrie- und Gewerbeflächen soll Vorrang vor der Neuerschließung haben. Bei der Ausweisung von Gewerbeflächen soll der innerörtlichen Entwicklung sowie der Erweiterung bestehender Gewerbeflächen Vorrang vor der

Ausweisung dezentraler Standorte gegeben werden. Ausnahmen stellen die interkommunal vereinbarten Entwicklungen dar.

Plangebietsbezogene Aussagen:

Das RROP enthält für den Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W keine Darstellungen. Unmittelbar südöstlich angrenzend ist das Umspannwerk der EWE AG dargestellt. Die südwestlich der Industriestraße vorhandenen Gewerbeflächen sind noch nicht aufgenommen.

5. Bestandssituation

Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Im Plangebiet wurde nach Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 W nur ein Gebäude, das als Getränkehandel genutzt wurde, errichtet. Südöstlich und südwestlich des Gebäudes sind ehemals als Lagerflächen, Zufahrten und Stellplätze genutzte Flächen versiegelt. Weitere bauliche Anlagen oder andere Nutzungen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die sich an den ehemaligen Getränkehandel nordwestlich anschließenden Flächen werden größtenteils als Mähwiese genutzt. Im Norden, bis an das Weener Mühlentief heran sind verbrachte, ehemalige landwirtschaftliche Flächen vorhanden, auf denen Pioniergehölze aufgewachsen sind.

Südöstlich des Plangebietes an der Industriestraße ist ein Umspannwerk der EWE Netz GmbH vorhanden. Im Osten wird das Plangebiet von einem ca. 15 m breiten Uferstreifen entlang des Buschfelder Sieltiefs (Gewässer II. Ordnung) begrenzt. Entlang der Nordwestgrenze des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung verläuft das Weener Mühlentief (Gewässer II. Ordnung), im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist südöstlich des Weener Mühlentiefs ein Räumstreifen von 10 m festgesetzt. Westlich der Industriestraße ist ein Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 127 W) entstanden, das in den nächsten Jahren nach Westen weiterentwickelt werden soll. Unmittelbar südwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 127 W befindet sich ein Wohnhaus.

Nach Norden schließt sich die freie offene Landschaft an. Die Landschaft wird geprägt von weiten Grünlandflächen, den Windenergieanlagen des Windparks „Weenermoor“ sowie den Gehölzbeständen des „Heseparks“ und des Weenermoorer Hammrichs. Südlich der B 436 schließt sich Wohnbebauung an.

Abfallrechtliche- und bodenschutzrechtliche Belange

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. 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).

Anfallende Abfälle (z. B. nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub, Baustellenabfall 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 und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben werden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B: Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstücks, Errichtung von Lärmschutzwällen usw. unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

(
Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen").

II. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung dienen grundsätzlich dazu, die in Kapitel I.1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der 2. Änderung und Erweiterung zu verwirklichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Die Zielsetzungen der einzelnen Festsetzungen werden im Folgenden dargelegt.

Die Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise orientieren sich an dem Festsetzungskatalog des unmittelbar benachbarten Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 127 W) westlich der Industriestraße.

1. Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Absicherung der in Kapitel 1 genannten Ziele und Zwecke der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W werden die Flächen, auf denen Gewerbenutzung entwickelt werden soll gemäß § 8 BauNVO, als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Für die Entwicklung der Flächen zum Gewerbegebiet spricht neben dem Bedarf an stadtnahen Gewerbegrundstücken

- die bereits vorhandene Erschließung (Industriestraße),
- die gute verkehrliche Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz,
- die vorhandene gewerbliche Bebauung im Plangebiet
- die an der Industriestraße bereits vorhandenen Nutzungen (Gewerbegebiet Nr. 127 W, Umspannwerk) und die dadurch gegebene Vorbelastung (Lärm, Verkehr, Landschaftsbild)
- das Fehlen alternativer, stadtnaher Flächen für bestimmte Betriebe/Betriebsarten,
- die im städtebaulichen Entwicklungsplan der Stadt Weener (Ems) unter Beachtung aller städtebaulich relevanten Belange dokumentierte, zukünftige Stadtentwicklungsstrategie.

Standortalternativen im Stadtgebiet Weeners wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des städtebaulichen Entwicklungsplans untersucht. Die damit erfolgte Festlegung für die Flächen angrenzend an die Industriestraße als Bereich mit Potential zur Entwicklung von Gewerbenutzung, weist auf die diesbezügliche Eignung hin und dokumentiert die städtebauliche Entwicklungsstrategie der Stadt Weener (Ems).

Die geplanten Gewerbeflächen im Plangebiet sollen insbesondere den Betrieben die Ansiedlung ermöglichen, die auf die Nähe zu den lokalen Absatzmärkten (Einzugsbereich Stadt Weener (Ems)) und zumindest zum Teil auf so genannte „Laufkundschaft“ angewiesen sind. Um eine nicht gewünschte Konkurrenzsituation zu dem bestehenden Interkommunalen Gewerbegebiet an der A 31 zu vermeiden, erfolgt die Festsetzung eines differenziert ausgestalteten Festsetzungskataloges, der die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen im Plangebiet regelt. Die rechtliche Grundlage dazu bietet § 1 (4) Satz 2 BauNVO. Hier wird die Möglichkeit eröffnet, Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander nach der Art der zulässigen Nutzung zu gliedern.

In Abgrenzung zum bestehenden Interkommunalen Gewerbegebiet und unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind im Plangebiet folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Fuhrunternehmen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Bordelle,
- Windenergieanlagen,
- Gewerbliche Tierhaltung,
- Biogasanlagen,
- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke.

Gemäß § 1 (4) Satz 2 i.V. mit § 1 (5) bis § 1 (9) BauNVO sind die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Fuhrunternehmen“, „Einzelhandelsbetriebe“, „Bordelle“, „Schank- und Speisewirtschaften“ in allen festgesetzten Gewerbegebieten unzulässig. Für diese Betriebe stehen alternativ Ansiedlungsmöglichkeiten im Interkommunalen Gewerbegebiet zur Verfügung.

Für die Einzelhandelsbetriebe, die im Interkommunalen Gewerbegebiet nicht zulässig sind (Betriebe, die der Nah- und Erstversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen), gilt, dass diese aus städtebaulichen Gründen Standorte in räumlichen und verkehrlichen Zuordnungen zu den Wohnquartieren verlangen. In diesem Zusammenhang ist die stark trennende Wirkung der B 436 (zulässige Höchstgeschwindigkeit: 80 Km/h; fehlende Lichtsignalanlage) zwischen den südlich vorhandenen Wohngebieten und dem geplanten Gewerbegebiet hervorzuheben. Die Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere der nicht motorisierten Käuferschichten, stellt einen besonderen städtebaulichen Grund i.S. des § 1 (9) BauNVO dar, der den Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe für Güter des täglichen Bedarfs im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 112 W rechtfertigt. Um die im Plangebiet zulässigen Betriebsformen des Handwerks und des produzierenden Gewerbes nicht wesentlich einzuschränken, wird festgelegt, dass Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von maximal 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

Windenergieanlagen

Windenergieanlagen sind im gesamten Plangebiet gemäß § 1 (5) i.V. mit § (1) 9 BauNVO nicht zulässig. Die Stadt Weener (Ems) hat zur Verhinderung der unregelmäßigen Errichtung von Windenergieanlagen Vorrangflächen für die Windenergienutzung im Flächennutzungsplan dargestellt. Alle Windparks im Stadtgebiet sind durch Bebauungspläne planungsrechtlich abgesichert.

Gewerbliche Tierhaltung und Biomasseanlagen

Betriebe mit gewerblicher Tierhaltung und Biomasseanlagen sind auf der Grundlage des § 1 (5) i.V. mit § 1 (9) BauNVO im Plangebiet ebenfalls nicht zulässig. Die besonderen städ-

tebaulichen Gründe stellen die zu erwartenden Konflikte (Geruchsemissionen) mit den zulässigen Nutzungen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Beherbergungsbetriebe (z.B. Hotels), Wohnungen aber auch der unmittelbar angrenzend an das Plangebiet vorhandenen Wohnbebauung dar.

Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke

Die gemäß § 8 (3) Nr. 2 und 3 ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W. Der generelle Ausschluss rechtfertigt sich mit der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Weener (Ems), diese Nutzungen ausschließlich an den vorhandenen Standorten im Stadtgebiet unterzubringen.

Anlagen für gesundheitliche Zwecke

Auf der Grundlage des § 1 (6) Nr. 2 i.V.m. § 1 (9) BauNVO soll in den festgesetzten Gewerbegebieten die gemäß § 8 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Anlagen für gesundheitliche Zwecke" allgemein zulässig sein. Anlass bildet ein konkretes Ansiedlungsinteresse eines Zahnmedizinischen Versorgungszentrums. Nicht nur für den zahnmedizinischen Bereich, sondern auch für zahlreiche weitere Fachbereiche der Medizin, besteht in der Stadt Weener und generell in den Gemeinden im Rheiderland, eine mangelhafte ärztliche Versorgung. Gründe für die Mangelsituation sind u.a. die geringe Anziehungskraft des Rheiderlandes als Praxisstandort, strukturelle Ansiedlungshemmnisse durch Regelungen im deutschen Gesundheitssystem und Steuerrecht aber auch grundlegende Veränderungen in den persönlichen Zielformulierungen nachrückender Ärztegenerationen, die ein risikominimiertes Angestelltenverhältnis der herkömmlichen Selbständigkeit mit Einzelpraxis vorziehen.

Vor dem beschriebenen Hintergrund ist in der Bundesrepublik Deutschland eine an veränderte Markt- und Lebensverhältnisse angepasste Entwicklung zu generalistisch arbeitenden Versorgungszentren zu beobachten. Fachärzte werden durch Spezialisten anderer Fachbereiche wie z. B. Implantologie, Parodontologie, Chirurgie, Orthopädie oder Physiotherapeuten ergänzt und auf diese Weise umfassende Behandlungsmöglichkeiten unter einem Dach ermöglicht. Medizinische Versorgungszentren können durch die Veranstaltung von Weiterbildungen und Seminaren und die Ansiedlung von Speziallaboren großräumiger wirkende Angebote bereithalten.

Gemäß § 1 (9) BauNVO bedarf es besonderer städtebaulicher Gründe, um bestimmte Arten der in den Baugebieten ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen für allgemein zulässig zu erklären. Die Stadt Weener ist intensiv darum bemüht, die (zahn)medizinische Unterversorgung im Stadtgebiet zu verbessern. Nach Auffassung der Stadt leisten Ansiedlungsmöglichkeiten für gesundheitliche Einrichtungen im größeren Maßstab neben den klassischen Arztpraxen einen zukunftsweisenden Beitrag zur Verbesserung bzw. Deckung der (zahn)ärztlichen Versorgung in der Stadt Weener (Ems) und im Rheiderland.

Vor dem Hintergrund der Größe der beschriebenen medizinischen Versorgungszentren und dem weiteren Einzugsbereich der Gesundheitseinrichtungen, ist deren Ansiedlung im Gewerbegebiet an der Industriestraße mit unmittelbarer Nähe zur B 436 und zur BAB A 31, am

Stadtrand Weeners, der bevölkerungsreichsten Gemeinde des Rheiderlandes, als städtebaulich sinnvoll einzustufen. Im Zuge der beschriebenen Ansiedlungsanfrage eines zahnmedizinischen Versorgungszentrums wurden seitens der Stadt Weener auch verschiedene Standortalternativen im Stadtgebiet geprüft. Dabei hat sich herausgestellt, dass medizinische Versorgungseinrichtungen entsprechender Größe und Ausstattung im Stadtzentrum aufgrund der knappen Flächenressourcen, der kleinteiligen Bebauungsstruktur und der ungünstigen verkehrlichen Erschließung i.d.R. derzeit nicht angesiedelt werden können.

§ 1 (6) Nr. 2 i.V.m. § 1 (9) BauNVO gibt der Stadt Weener die Möglichkeit an die Hand, die städtebaulich sinnvolle Ansiedlung von Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Sinne zukunftsfähiger Einrichtungen wie z. B. medizinische Versorgungszentren, zu fördern.

2. Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Um die städtebauliche Konzeption bauleitplanerisch zu fassen, wird im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) gilt eine GRZ von 0,8. Die nach Bauplanungsrecht maximal zulässige Inanspruchnahme der Flächen dient der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen und vermeidet bzw. verzögert die Notwendigkeit zur Ausweisung weiterer Gewerbeflächen. Diese Vorgehensweise unterstützt damit die Schonung von großflächigen Außenbereichsarealen und wirkt der weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegen. Die Stadt Weener (Ems) dokumentiert im vorliegenden städtebaulichen Entwicklungsplan das Ziel der Konzentration von Gewerbeflächen im Bereich der Industriestraße in Verbindung mit den vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen Richtung Geiseweg und südlich der B 436 im Umfeld der bestehenden Papierfabrik.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Minimierung der ortsgestalterischen und landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung wird die maximale Gebäudehöhe ($GH_{\max.}$) festgesetzt. Wie im angrenzenden Gewerbegebiet Nr. 127 W soll auch im Plangebiet eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m ein 'Sich Einfügen' der zulässigen gewerblichen Bebauung in die Umgebung gewährleisten. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstücks angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Um die Ansiedlung von Betrieben, deren Betriebsabläufe spezielle Aufbauten, Schornsteine oder ähnliches erfordern, nicht auszuschließen, ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Masten, Schornsteine usw.) zulässig.

Zur Vermeidung von Bodenauftrag auf den privaten Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss maximal 30 cm über Oberkan-

te fertige Fahrbahndecke der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in Fahrbahnmitte) hinausgehen darf.

2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind ausreichend durch Baugrenzen bestimmt. Im Hinblick auf die vorgesehene maximale Ausnutzung der Flächen, sind die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zu den angrenzenden Nutzungen festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO. Aus Gründen des Landschaftsschutzes und zur Vermeidung ortsunüblicher Gebäudedimensionen dürfen hier Gebäudelängen von 75 m nicht überschritten werden. Abweichende Bauweise bedeutet hier, dass grundsätzlich die offene Bauweise gilt, die festgesetzte maximale Gebäudelänge jedoch nicht überschritten werden darf.

3. Öffentliche Grünflächen

Entlang des Gewässers II. Ordnung (Weener Mühlentief) ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerräumstreifen“ in einer Breite von insgesamt 10 m festgesetzt. Dieser Räumstreifen unterliegt unterschiedlichen Nutzungsrestriktionen. Die 5 m unmittelbar entlang des Weener Mühlentiefs sind von jeglicher Bebauung, Versiegelung oder Bepflanzung freizuhalten, weitere 5 m Räumstreifen sind ebenfalls von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten, dort ist aber lediglich die Anpflanzung von Bäumen unzulässig, so dass Strauchpflanzungen, erfolgen können. Zugänglich ist der Räumstreifen entlang des Weener Mühlentiefs über die Industriestraße.

Um die Erreich- und Nutzbarkeit der im Norden des Plangebietes geplanten Steganlage gewährleisten zu können, wird eine 3 m breite Zuwegung über den nordöstlich an das Plangebiet vorhandenen Geländestreifen entlang des Buschfelder Sieltiefs in den Geltungsbereich einbezogen. Diese auch als Räumstreifen für die Sielacht Rheiderland dienende Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerräumstreifen“ und der Kennzeichnung RS₁ festgesetzt. Damit ist dieser Räumstreifenabschnitt von jeglicher Bebauung, Versiegelung oder Bepflanzung freizuhalten. Somit kann gewährleistet werden, dass ein Befahren mit Räummaschinen jederzeit möglich ist. Die Satzung der Sielacht Rheiderland ist im Bereich der im Plangebiet gelegenen Räumstreifen zu beachten.

4. Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Die Stadt Weener (Ems) plant im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung im Norden des Plangebietes eine Steganlage in einer maximalen Größe von 12 x 7 m im Uferbereich des Buschfelder Sieltiefs zu realisieren. Diese soll insbesondere erweiterte Möglichkeiten zur touristischen Nutzung der Gewässer im stadtnahen Bereich (Kanu- und Ruderboote) bieten. Die Stadt Weener (Ems) möchte mit der Steganlage das vorhandene Angebot an Anlegestellen im Stadtgebiet ergänzen und planungsrechtlich absichern. Die ca. 70 m weiter nörd-

lich am Buschfelder Sieltief vorhandene, öffentliche Steganlage ist abgängig und soll im Zuge des im Plangebiet vorgesehenen Neubaus rückgebaut werden.

Nach Maßgabe des Landkreises Leer sind neue Steganlagen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nur genehmigungsfähig, wenn sie planungsrechtlich abgesichert werden. Aus diesem Grund wird die im Plangebiet vorgesehene Steganlage gemäß § 9 (1) 9 BauGB wegen ihres besonderen Nutzungszwecks als Fläche, die durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird, festgesetzt.

Für die Errichtung der geplanten Steganlage ist eine wasserbehördliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Im Vorfeld einer geplanten Realisierung der Steganlage wird vom Landkreis Leer ein gemeinsames Abstimmungsgespräch mit der Sielacht Rheiderland angeregt.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherstellung der Erreichbarkeit der geplanten Steganlage für die Öffentlichkeit wird von der Industriestraße über die Gewerbegebietsfläche und den Räumstreifen entlang des Buschfelder Sieltiefs ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 3 m festgesetzt.

Die Stadt Weener wird rechtzeitig vor Realisierung der Steganlage einen privatrechtlichen Vertrag mit der Sielacht Rheiderland u.a. zur Regelung der Entfernung anfallenden Mülls im Räumstreifenbereich abzuschließen.

6. Nachrichtliche Hinweise

Baubeschränkungszone im Bereich 110 kV-Freileitung

Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W „Nordöstlich Industriestraße“ verläuft die 110-kV-Hochspannungsfreileitung Abzweig Weener, LH-14-072 (Mast 012-Mast 013) der avacon AG. Gemäß der DIN EN 50341-2-4 (VDE 0210-2-4) sind die Abstände zu den Hochspannungsfreileitungen geregelt. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die zulässige Arbeits- und Bauhöhe begrenzt. Der Leitungsschutzstreifen reicht bis in das südliche Plangebiet und ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Zusätzlich wird ein Hinweis aufgenommen, der die im Leitungsschutzbereich geltenden Baubeschränkungen beschreibt.

Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand der Leitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in diesem Fall 3,0 m. Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht. Beim Betrieb von Freileitungen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV Ausgabe 08/2013) werden eingehalten. Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit der avacon AG im Detail abzustimmen. Die Maststandorte

müssen für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein. Gemäß DIN EN 50341-1 müssen zur Oberfläche neu geplanter Straßen und Verkehrswege die Sicherheitsabstände im Freileitungsbereich gewährleistet sein. Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches müssen mit der Avacon AG abgestimmt werden.

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten. In diesem Zusammenhang wird auf die von der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung herausgegebene DGUV Regel 100-500 („Elektrische Anlagen und Betriebsmittel insbesondere Kapitel 2.12 „Betreiben von Erdbaumaschinen“) und die DGUV Vorschrift 38 („Bauarbeiten“) hingewiesen. Weitere Informationen können dem von der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft herausgegebenen Baustein/Merkheft C412 „Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen“ entnommen werden.

III. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

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 Bebauungsplanes:

- eine den Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (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 ausschließlich über die endausgebaute Industriestraße. Im Hinblick auf die Tiefe der Grundstücke von ca. 50 m kann auf eine innere Erschließung durch öffentliche Verkehrsflächen verzichtet werden. Kunden-, Inhaber- und Mitarbeiterstellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind bzw. werden an das im Bereich Industriestraße vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Wasserversorgung:

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Weener (Ems) 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 zu schaffen. Als Löschwasserversorgung müssen 96 m³ für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist über die vorhandene Haupttrinkwasserleitung PE DN 150 (Erstversorgung) und die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet vorhandenen Vorfluter („Weener Mühlentief“ und „Buschfelder Siel-

tief“) gewährleistet. Die brandschutzrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude von besonderer Art und Nutzung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB weist der Wasserversorgungsverband Rheiderland auf folgende örtliche Gegebenheiten hinsichtlich der Löschwasserversorgung hin:

Der Abstand der vorhandenen Hydranten zum geplanten Neubau beträgt im Mittel ~ 150 m (s. Anlage). Es handelt sich hierbei nicht um eine Trinkwasserleitung DN 100, wie in Abs. III, Punkt 1., Unterpunkt 1.1. beschrieben, sondern um eine Haupttrinkwasserleitung PE DN 150.

Das örtliche Versorgungsnetz weist für die Dauer der Messung folgende Werte auf (07/2015):

Messstelle	M1 ~	170 m ³ /h	(Eingang Industriestr.)
	M2 ~	155 m ³ /h	(vor dem Tief)
	M3 ~	155 m ³ /h	
	M4 ~	135 m ³ /h	

Die Einzelentnahmemengen an den Hydranten (Messpunkte) sind an den Tagen mit einer normalen Versorgungssituation der öffentlichen Trinkwasserversorgung recht leistungsfähig und erreichen im Einzelbetrieb je Hydrant bis zu 170 m³/h entsprechend rd. 2600 l/min. Für die gemessene Löschwassermenge kann der Wasserversorgungsverband Rheiderland keine haftungsrechtliche Garantie übernehmen, da sich die Druckverluste in den Spitzenlastzeiten bezogen auf die Tagesmenge und insbesondere in Zeiten höherer Abgabemengen - z. B. im Sommer mit langer Trockenheit und hohen Temperaturen - sehr stark erhöhen und die zur Verfügung stehende Menge stark reduziert wird. Mit steigender Verbrauchsmenge erhöhen sich die Rohrreibungsverluste in einem quadratischen Verhältnis, so dass beim gleichzeitigen Betrieb mehrerer Hydranten im weit verzweigten Rohrnetz des WVV-Rheiderland wesentlich ungünstigere Betriebsbedingungen in dem betreffenden Gebiet vorhanden sein werden.

Aus diesem Grund und aus der Erfahrung, dass Brandfälle relativ häufig in Zeiten großer Trockenheit, z. B. nach einen Blitzschlag, entstehen können, ist nur ein sicherer Grundschutz durch die Rohrleitung der öffentlichen Trinkwasserversorgung gewährleistet. Der Grundschutz ist gemäß dem DVGW - Arbeitsblatt W406 mit 48 m³/h ~ 800 l/min. für die erreichbaren Hydranten anzusetzen und kann vom WVV-Rheiderland auch in Zeiten höherer Abgabemengen bereitgestellt werden. Das Erweiterungsgebiet kann von der Industriestraße erschlossen werden.

Gas- und Stromversorgung:

Die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

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 Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen. Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist die Stadt Weener (Ems).

Oberflächenentwässerung:

Träger der Oberflächenentwässerung ist die Stadt Weener (Ems). Das im Bereich der privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser wird derzeit über eine vorhandene Verrohrung direkt in das Buschfelder Sieltief eingeleitet. Ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet liegt nicht vor. Die Stadt Weener wird im Zuge der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W ein Entwässerungskonzept erarbeiten und beim Landkreis Leer- untere Wasserbehörde, einen wasserrechtlichen Antrag einreichen.

Möglich sind Einrichtungen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen (z.B. Regenwasserzisternen). Sollte sich trotz der grundsätzlich eher ungünstigen Bodenverhältnisse im Plangebiet, im Einzelfall die Notwendigkeit bzw. Möglichkeit 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:

Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder <mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline der Telekom, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.

1.2 Umweltbelange

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Hinsichtlich der Umweltbelange hat das u.a. zur Folge, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG für die im Geltungsbereich des Rechtsplanes gelegenen Flächen in der Regel nicht anzuwenden ist, da die festgesetzten Grundflächen kleiner als 2 ha sind. Eingriffe gelten in diesem Fall im Sinne des § 1 a (3) 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Darüber hinaus ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und eine Grundfläche von weniger als 2 ha festsetzen, keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen.

Ausnahmen von der Maßgabe, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen des aktuellen Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 112 W auf der Grundlage des § 13 a BauGB nicht anzuwenden ist, bilden die Überplanung von teilweise begrünten Flächen im Bereich der im Rechtsplan festgesetzten Privaten Grünfläche und die mit der

2. Änderung verfolgte kleinflächige Erweiterung des Plangebietes in den Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Überplanung einer Privaten Grünfläche

Infolge der Überplanung der im Rechtsplan festgesetzten Privaten Grünfläche durch Gewerbegebietsflächen entstehen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Im Rechtsplan ist innerhalb der Privaten Grünfläche die Anlage eines Spielplatzes unbestimmter Größe und die Errichtung einer Grillhütte mit einer maximalen Grundfläche von 55 m² zugelassen. Im Übrigen ist festgesetzt, dass die Private Grünfläche mit einheimischer, standortgerechter Vegetation zu bepflanzen ist. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 112 W wird ausgeführt, dass die festgelegte Bepflanzung keine kompensatorische Wirkung entfaltet.

Vor dem Hintergrund der Unbestimmtheit der Festsetzungen zum Umfang der festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb der Privaten Grünfläche sowie bestehenden Unsicherheiten, ob aus der im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung resultierenden Überplanung der festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen eine Kompensationspflicht abzuleiten wäre, fand eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer statt. Festgelegt wurde, dass die infolge der Überplanung der Privaten Grünfläche durch Gewerbegebiet (GE) mit einer GRZ von 0,8 zusätzlich mögliche Versiegelung, gemäß der Eingriffsregelung zu kompensieren ist. Dabei ist von einer Neuversiegelung auf $\frac{2}{3}$ der Privaten Grünfläche auszugehen.

Die Private Grünfläche umfasst eine Fläche von rd. 3.080 m². Hinsichtlich des Schutzgutes Boden ist wegen der starken anthropogenen Überprägung der betroffenen Flächen nicht von einer besonderen Bedeutung der vorhandenen Böden auszugehen. Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 112 W aus dem Jahr 2000 enthält keine konkrete Bewertung bzw. keine Wertstufenzuordnung. Die planungsbedingten Umweltauswirkungen im Sinne des § 13 ff BNatSchG (Eingriffsregelung) werden gemäß dem Modell des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz bilanziert¹. Demnach ist die zulässige Neuversiegelung im Verhältnis 1:0,5 zu kompensieren.

Im Ergebnis erfordern die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser - Grundwasser infolge der durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W zulässigen Neuversiegelung in einem Umfang von rd. 2.050 m² (3.080 m² Private Grünfläche x $\frac{2}{3}$) entsprechend dem angewendeten Multiplikator 0,5, Kompensationsmaßnahmen auf einer Fläche von mindestens 1.025 m².

Da innerhalb des Plangebietes keine ausreichend großen Flächen für die Durchführung der notwendigen Maßnahmen zur Verfügung stehen, findet die Eingriffskompensation außerhalb des Plangebietes im Bereich des Flächenpools „Meentelande“ statt (vgl. Anlage 2).

Erweiterung des Plangebietes in den Außenbereich

Die Stadt Weener (Ems) beabsichtigt im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W eine Steganlage für den Bootstourismus und den Freizeitsport auf dem Buschfelder Sieltief und den anderen stadtnahen Gewässern planungsrechtlich abzusi-

¹ BREUER, W. (1994/2006): Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Herausgeber: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Reihe Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/2006.

chern. Hintergrund ist, dass der Landkreis Leer mitgeteilt hat, dass Anlegestellen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB zukünftig vor ihrer Genehmigung immer durch entsprechende Planungen legitimiert sein müssen. Die ca. 70 m weiter nördlich am Buschfelder Sieltief derzeit vorhandene, öffentliche Steganlage ist abgängig und soll im Zuge des im Plangebiet vorgesehenen Neubaus rückgebaut werden.

Bestandssituation im Bereich des Buschfelder Sieltiefs²:

Flora

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 112 W beschreibt für den Uferbereich des Buschfelder Sieltiefs arten- und strukturreiche Vegetationsbestände aus halbruderalen Staudenfluren mittlerer und feuchter Standorte (UHM bzw. UHF³) mit Arten der Hochstaudenfluren (*Anthriscus sylvestris*, *Cirsium arvense* (RL 3⁴), *Heracleum spondylium*, *Scutellaria galericulata* u.a.) und der Röhrichte (*Phragmites australis*, *Carex elata*, *Phalaris arundinacea*) sowie Sonstigen Weiden-Ufergebüsch (BAZ³) aus *Salix viminalis*, *Salix alba* und *Salix fragilis* u.a.). Im Buschfelder Sieltief wurden *Hydrocharis morsus-ranae* (RL V⁴), *Nuphar lutea* und *Nymphaea alba* (RL V⁴) festgestellt.

Das Buschfelder Sieltief ist ein Gewässer II. Ordnung und wird von der Sielacht Rheiderland unterhalten. Satzungsgemäß ist ein Geländestreifen in einer Breite von 10 m, gemessen von der Uferböschungsoberkante, für Gewässerräumarbeiten frei- und für schweres Gerät zugänglich zu halten. Vor diesem Hintergrund sind die beschriebenen Vegetationsbestände regelmäßigen Pflegeeingriffen unterworfen.

Fauna

Im Jahr 2000 erfolgten faunistische Aufnahmen der Tiergruppen Amphibien, Vögel, Libellen und Heuschrecken.

Amphibien: Im Nahbereich des Buschfelder Sieltiefs konnten Grasfrösche (*Rana temporaria*), Erdkröten (*Bufo bufo*) und Teichfrösche (*Rana esculenta*) beobachtet bzw. verhört werden. Ein Laichnachweis erfolgte nicht.

Vögel: Im Bereich des Buschfelder Sieltiefs oder den an das Plangebiet angrenzenden Uferbereich wurden folgende Vogelarten festgestellt:

- Haubentaucher (Nahrungsgebiet)
- Kormoran (Nahrungsgebiet)
- Graureiher (Nahrungsgebiet)
- Stockente (Brutgebiet)
- Mäusebussard (Nahrungsgebiet)
- Turmfalke (Nahrungsgebiet)
- Teichralle (Brutgebiet)
- Ringeltaube (Nahrungsgebiet)
- Dorngrasmücke (Brutgebiet)
- Fitis (Brutgebiet)

² Grundlage bildet die Bestandsaufnahme aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 112 W „Nordöstlich Industriestraße“ des K&S Ingenieurbüro für Landschaftsplanung, Bunde aus dem Jahr 2000.

³ Biotoptypen gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Herausgeber: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLO) - Fachbehörde für Naturschutz - , DRACHENFELS VON, OLAF (2016).

⁴ Gefährdungskategorie gemäß der Roten Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. Herausgeber: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLO) - Fachbehörde für Naturschutz -. GARVE, ECKHARD (2004). 3 = Gefährdet, V = Vorwarnliste

- Zilp Zalp (Brutgebiet)
- Amsel (Brutgebiet)
- Kohlmeise (Brutgebiet)
- Blaumeise (Brutgebiet)
- Zaunkönig (Brutgebiet)

Libellen: Im Bereich des Buschfelder Sieltiefs wurden 11 Libellenarten festgestellt, darunter befinden sich keine gefährdeten Arten, jedoch sind gemäß Buntartenschutzverordnung (BartSchV, 2005) alle heimischen Libellenarten besonders geschützt. Die relativ hohe Artenvielfalt ergibt sich aus der Strukturvielfalt des Buschfelder Sieltiefs. Die Weidengebüsche im Uferbereich des Sieltiefs entsprechen den Habitatansprüchen von *Lestes viridis* und die Schwimmblattpflanzen (*Hydrocharis morsus-ranae*, *Polygonum amphibium*, *Nuphar lutea* und *Nymphaea alba*) begünstigen das Vorkommen von *Erythromma najas*. Die übrigen Libellenarten kommen in Ostfriesland fast an allen stehenden und langsam fließenden Gewässern vor. Folgende Libellenarten wurden kartiert:

- Gemeinde Binsenjungfer – *Lestes sponsa* (häufig (21-50))
- Weidenjungfer – *Lestes viridis* (massenhaft (> 50))
- Becher-Azurjungfer- *Enallagma cyathigerum* (Einzelfund)
- Fledermaus-Azurjungfer – *Coenagrion pilchellum* (massenhaft)
- Große Pechlibelle – *Ischnura elegans* – (massenhaft)
- Großes Granatauge – *Erythromma najas* (häufig)
- Plattbauch – *Libellula depressa* (Einzelfund)
- Großer Blaupfeil – *Orthetrum cancellatum* (verbreitet (11-20))
- Blaugrüne Mosaikjungfer – *Aeshna cyanea* (selten (2-5))
- Braune Mosaikjungfer – *Aeshna grandis* (selten)
- Herbstmosaikjungfer – *Aeshna mixta* (selten)

Heuschrecken: Im Weidengebüsch am Buschfelder Sieltief konnte *Tettigonia viridissima* (Großes Heupferd) verhört werden, insgesamt 5 singende Männchen. Diese Art gehört zu den häufigsten Heuschreckenarten in Deutschland. In dem Graben parallel zum Buschfelder Sieltief wurde *Conocephalus dorsalis* (Kurzflüglige Schwertschrecke) beobachtet. Überall wo Binsen, Seggen, Wasserschwaden und Pfeifengras in größeren Beständen wachsen, kann diese in Norddeutschland häufige Heuschreckenart gefunden werden. Unter den kartierten Heuschreckenarten sind keine Rote Liste-Arten, jedoch sind gemäß BartSchV alle heimischen Arten besonders geschützt.

Auswirkungen der Planung einer Steganlage auf die Bestandsituation am Buschfelder Sieltief

In diesem Zusammenhang sind lediglich die Auswirkungen infolge der geplanten, kleinflächigen Erweiterung des Geltungsbereichs im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W zur Realisierung einer Steganlage zu beurteilen. Durch die Umwidmung von Sondergebieten zu Gewerbegebieten sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten.

Die geplante Steganlage soll eine gleichartige, in ca. 70 m Entfernung am Buschfelder Sieltief vorhandene Anlage, ersetzen. Die Bestandssituation im Uferbereich des bestehenden Steges ist mit der für die Erweiterungsfläche beschriebenen vergleichbar. Genaue quantitative Aussagen zur Frequentierung der bestehenden Steganlage liegen nicht vor; es ist aber von einer eher geringen bis mittleren Nutzungshäufigkeit in den Sommermonaten und damit

verbundenen geringfügigen Störungen des Lebens- und Naturraumes auszugehen. Zu erwarten ist ferner, dass die geplante Steganlage nicht häufiger als die bestehende frequentiert werden wird.

Die beschriebene, im Jahr 2000 vorgefundene Bestandssituation hinsichtlich Biotopstruktur und daraus resultierender Artenvielfalt der Tiergruppen Amphibien, Vögel, Libellen und Heuschrecken, wird durch die Realisierung der kleinflächigen Steganlage unmittelbar nordöstlich der Gewerbegebietsnutzung voraussichtlich nicht wesentlich verändert werden, da die wertgebenden Biotopstrukturen im Uferbereich des Buschfelder Sieltiefs unverändert erhalten bleiben. Darüber hinaus werden die sich aus der Stegnutzung ergebenden kleinflächigen und temporären Störungen von Fauna und Flora durch den zeitgleichen Rückbau der vorhandenen bzw. Erstellung der geplanten Anlage, lediglich lokal geringfügig verschieben. In der Konsequenz sind infolge der Erweiterung des Geltungsbereiches zur Realisierung einer Steganlage im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten.

Zusammenfassung

Die mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W verfolgte städtebauliche Entwicklung wurde hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planungen untersucht.

Entsprechend dem Ziel der Stadt Weener (Ems), eine nachhaltige Siedlungsentwicklung voranzubringen, dient die bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Bereitstellung von Gewerbegrundstücken im Plangebiet einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung im Stadtgebiet Weeners. Die Planung nimmt anthropogen stark überformte, teilweise bebaute Flächen des beplanten Innenbereichs in Anspruch und berücksichtigt damit die Schonung von großflächigen, weniger vorbelasteten Außenbereichsarealen.

Infolge der Überplanung der im Rechtsplan festgesetzten Privaten Grünfläche durch Gewerbegebietsflächen entstehen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Im Ergebnis erfordern die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser - Grundwasser infolge der durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W zulässigen Neuversiegelung in einem Umfang von rd. 2.050 m². Die Eingriffskompensation auf einer Fläche von mindestens 1.025 m², findet außerhalb des Plangebietes im Bereich des Flächenpools „Meentelande“ statt.

Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt Weener im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W eine Steganlage zur Förderung des lokalen Bootstourismus planungsrechtlich abzusichern. Die naturschutzfachliche Prüfung der Auswirkungen der Planung einer Steganlage auf die Bestandsituation am Buschfelder Sieltief kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und dem gleichzeitigen Rückbau eines in der Nähe vorhandenen Steges, keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

Immissionen

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen. Unter Berücksich-

tigung der lokalen Verhältnisse, sind, bei Realisierung der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung, insbesondere die Auswirkungen der durch den Straßenverkehr und die geplante gewerbliche Nutzung verursachten Lärm- und Schadstoffimmissionen zu beachten.

Kfz-bedingte Luftschadstoffimmissionen

Luftverunreinigungen an Straßen entstehen im Wesentlichen durch Verbrennungsprozesse in den Fahrzeugmotoren (Kohlenmonoxid, Benzol, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid, Blei, Ruß, Staub). Die Stärke der anfallenden Immissionen hängt von zahlreichen Faktoren ab, so u.a. von der Verkehrsmenge, dem Lkw-Anteil, der Fahrgeschwindigkeit und den spezifischen Emissionsfaktoren der einzelnen Fahrzeuge und des Fahrzeugkollektivs. Ausbreitung und Wirkung hängen wiederum von mehreren Einflüssen wie z.B. Windgeschwindigkeit und Regenhäufigkeit ab.

Zur Beurteilung der Immissionskonzentrationen wird auf „Grenz-“ und „Prüfwerte“ Bezug genommen. „Grenzwerte“ sind rechtsverbindliche Normen. Zu ihnen zählen z.B. die Immissionswerte nach der 22. BImSchV. In dieser Verordnung, die am 04.07.2002 von der Bundesregierung verabschiedet wurde, sind die auf EU-Ebene festgelegten Grenzwerte (EU-Richtlinien) in deutsches Recht umgesetzt worden. Die Grenzwerte der EU-Richtlinien sind auch in der novellierten TA Luft umgesetzt worden, die am 1. Oktober 2002 in Kraft trat.

Die Grenzwerte der EU-Richtlinien basieren auf den Luftqualitätsleitlinien der Weltgesundheitsorganisation (WHO) für Europa. Intentionen der Richtlinien sind u.a. die Festlegung von Zielen für Luftschadstoffe im Hinblick auf die Vermeidung, Verhütung oder Verringerung schädlicher Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt insgesamt sowie die Beurteilung der Luftqualität anhand einheitlicher Methoden und Kriterien.

In der 23. BImSchV werden für die Stoffe NO₂, Benzol und Ruß „Prüfwerte“ angegeben, die den Schutz der Gesundheit auch an Straßen und in Gebieten gewährleisten sollen, in denen besonders hohe, vom Kfz-Verkehr verursachte Immissionen zu erwarten sind. Bei Überschreitung dieser Schwellenwerte sind verkehrsbeschränkende Maßnahmen nach § 40 (2) Satz 1 BImSchG zur Verminderung oder Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen zu prüfen.

Für den Stadtbereich Weeners wurden in der Vergangenheit keine Kfz-bedingten Überschreitungen der gesetzlichen Beurteilungswerte für Luftschadstoffe registriert. Auch bei Realisierung der geplanten Gewerbenutzung im Plangebiet (Liefer-, Kundenverkehr) sind keine im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen maßgeblichen Gesundheitsgefährdungen durch Kfz-bedingte Schadstoffimmissionen zu erwarten.

Gewerbelärm

Zur Quantifizierung des zulässigen Gewerbelärms innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W wurde eine Schallimmissionsprognose von der ted GmbH, Bremerhaven im April 2017⁵ erstellt. Aufgabe dieses Gutachtens war es, für die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung flächenbezogene Schallleistungspegel zu ermitteln, die die Einhaltung

⁵ ted GmbH (2017): Schallimmissionsprognose für die Änderung des B-Plans Nr. 112 W „Nordöstlich der Industriestraße“ der Stadt Weener (Ems); Projekt-Nr.: 16.091-5/2 (vgl. Anlage 3)

der zulässigen Orientierungswerte in der umliegenden bewohnten Nachbarschaft, auch unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung, sicherstellen.

Die nächstgelegene bewohnte Nachbarschaft befindet sich südlich des Plangebietes (Immissionsorte (IO) 1 und 2). Für diese Wohnbebauung südlich der Bundesstraße B 436 ist von einer Schutzbedürftigkeit, die einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) entspricht, auszugehen. Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 gelten für Allgemeine Wohngebiete folgende Orientierungswerte für den Gewerbelärm im Rahmen der Bauleitplanung:

<u>Allgemeines Wohngebiet (WA):</u>	
Tag (06.00 bis 22.00 Uhr):	55 dB(A)
Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr):	40 dB(A)

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 /N2/ innerhalb der Tages- und Nachtzeit an beiden Immissionsorten um 13 bis 14 dB unterschritten werden. Die gewerbliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 112 W ist somit unter Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel im Hinblick auf die angrenzenden Siedlungsbereiche aus akustischer Sicht als vertretbar einzustufen. Darüber hinaus zeigen die Ergebnisse des Gutachtens, dass auch im Hinblick auf ein mögliches Betriebsleiterwohnen im benachbarten Gewerbegebiet, keinerlei Einschränkungen durch die Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W zu erwarten sind.

Aus lärmtechnischer Sicht ist die Nutzung der im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 112 W vorhandenen Betriebsleiterwohnung auf der Grundlage der festgelegten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel möglich.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel von 65 dB(A)/m² tags (6 Uhr - 22 Uhr) und 50 dB(A)/m² nachts (22 Uhr - 6 Uhr), nicht überschreiten. Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes in Bezug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden.

Für konkrete Gewerbeansiedlungen oder Veränderungen sind für die zu besiedelnde Teilfläche Einzelnachweise zu führen. Die Anforderung gilt als erfüllt, wenn der Schallleistungspegel (L_{WA}) der Anlage oder des Betriebes den dem anteiligen Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden, zulässigen Schallleistungspegel ($L_{WA, zul}$) nicht überschreitet.

In der Prognose werden die Schallimmissionen an den benachbarten Bebauungen nach dem detaillierten Prognoseverfahren (DP) der DIN ISO 9613-2 mit dem alternativen Verfahren (A-bewerteter Schallleistungspegel) berechnet (s. dazu auch Anlage 4).

Der Oktavband-Dauerschalldruckpegel $L_{pT}(DW)$, der von einer Schallquelle bei Mitwind im Abstand d_s erzeugt wird, wird nach der DIN ISO 9613-2, „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ wie folgt berechnet:

Der Oktavband-Dauerschalldruckpegel ergibt sich zu:

$$L_{IT}(DW) = L_W + D_c - A$$

wobei:

$$A = A_{div} + A_{atm} + A_{gr} + A_{bar} + A_{misc}$$

mit:

L_W	Schallleistungspegel
D_c	Richtwirkungskorrektur
A_{div}	Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
A_{atm}	Dämpfung aufgrund von Luftabsorption
A_{gr}	Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts
A_{bar}	Dämpfung aufgrund von Abschirmung
A_{misc}	Dämpfung aufgrund verschiedener anderer Effekte

Aus den Oktavband-Dauerschalldruckpegeln $L_{IT}(DW)$ aller Schallquellen ist durch Addition der A-bewertete Schalldruckpegel $L_{AT}(DW)$ zu berechnen. Für die Immissionsberechnung nach dem alternativen Verfahren, mit dem A-bewerteten Schallleistungspegel, wurde eine mittlere Frequenz von 500 Hz ($\nu = 10^\circ\text{C}$, $\phi = 70\%$) angesetzt. Mit dem Schalldruckpegel $L_{AT}(DW)$ wurde dann der Langzeit-Mittelungspegel $L_{AT}(LT)$ wie folgt ermittelt:

$$L_{AT}(LT) = L_{AT}(DW) - C_{met}$$

mit:

C_{met} meteorologische Korrektur

Die Korrektur C_{met} ist abhängig von der Entfernung zwischen Quelle und Immissionsort.

Es gilt:

$$\begin{aligned} C_{met} &= 0 && \text{für } d_s \leq 10 \times (h_Q + h_A) \\ C_{met} &= C_0 [1 - 10 \times (h_Q + h_A) / d_s] && \text{für } d_s \geq 10 \times (h_Q + h_A) \end{aligned}$$

Es bedeuten:

d_s = horizontaler Abstand zwischen Quelle und Aufpunkt in Meter

h_Q = Quellhöhe in Meter

h_A = Aufpunkthöhe in Meter

C_0 = Faktor in dB

Die Berechnung der Faktoren für C_0 erfolgte auf Grundlage der Empfehlung des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz und berücksichtigte eine für das Untersuchungsgebiet repräsentative Windverteilung (Emden). Die Windverteilung sowie die Faktoren für C_0 stellen sich wie folgt dar:

Windrichtung	45°	90°	135°	180°	225°	270°	315°	360°
Häufigkeit	7,5 %	11,0 %	10,0 %	13,5 %	18,0 %	16,0 %	11,5 %	5,5 %
Faktor C₀	2,4 dB	2,2 dB	1,8 dB	1,4 dB	1,4 dB	1,6 dB	1,8 dB	2,2 dB

Tabelle Meteorologiefaktoren

Weitere Einzelheiten sind der DIN ISO 9613-2 zu entnehmen. Die Schallquellenhöhe wurde einheitlich mit 2 m über Grund angesetzt.

Das Gutachten stellt fest, dass bei Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel aus Sicht des Schallimmissionsschutzes keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

1.3 Belange des Denkmalschutzes

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 W „Nördlich/Östlich Industriestraße“ bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.

Sollten wider Erwarten bei Erdarbeiten Bodenfunde auftreten, so wird auf die Meldepflicht des Vorhabensträger bzw. seiner Beauftragten verwiesen, diese bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich bzw. dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft anzuzeigen.

Hinweise:

Es wird in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), §§ 2, 6, 13 und 14) verwiesen, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden

1.4 Belange der Wirtschaft

Durch die Bereitstellung von Flächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben werden insbesondere regionalen klein- und mittelständischen Unternehmen Möglichkeiten zur Sicherung und Ausweitung der Produktion gegeben. Dies dient der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in einer strukturschwachen Region. Die stadtnahe Lage des geplanten Gewerbegebietes fördert die für die Bevölkerung schnell erreichbare Angebots- und Dienstleistungsstruktur.

Durch die planungsrechtliche Absicherung der festgesetzten Steganlage am Buschfelder Sieltief wird der Bootstourismus in Weener, aber auch allgemein der Tourismus im Rheiderland gefördert.

1.5 Belange des Personen- und Güterverkehrs

Die in § 1 (6) 9 BauGB geforderte besondere Berücksichtigung einer auf die Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung, wird durch die Wahl des Standortes für das geplante Gewerbegebiet entsprochen. Die stadtnahe Lage bewirkt kurze Wege zwischen Wohnort und Arbeitsplatz aber auch, im Hinblick auf die zu erwartenden lokalen Absatzmärkte, kurze Gütertransportwege.

2. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W „Nordöstlich Industriestraße“ fördert unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft die ansiedlungswillige, überwiegend aus Klein- und Mittelbetrieben bestehende, gewerbliche Wirtschaft durch Bereitstellung von Gewerbeflächen an einem verkehrsgünstigen und stadtnahen Standort. Dadurch werden Möglichkeiten zur Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen gegeben. Aus städtebaulicher Sicht dient die bauliche Entwicklung im stadtnahen Bereich Weeners der Schonung von aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wertvollen, zusammenhängenden Außenbereichsflächen und verhindert damit auch eine weitere Zersiedelung der Landschaft. Die städtebauliche Konzeption, die eine maximale Auslastung der vorbelasteten Flächen ausdrücklich zulässt und damit die Ausweisung neuer Gewerbegebiete vermeidet, oder zumindest hinauszögert, 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 geplanten Gewerbebebauung auf die Umwelt und die Belange von Natur und Landschaft nicht zu vermeiden. Durch die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes verbleiben in der Bilanz aber keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Die wirtschaftlichen Belange werden deutlich gefördert. Die Stadt Weener schafft insbesondere Möglichkeiten zur Ansiedlung von dringend benötigten Einrichtungen die gesundheitlichen Zwecken und der ärztlichen Versorgung dienen.

3. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W „Nordöstlich Industriestraße“ hat eine Größe von rd. 1,04 ha.

Gewerbegebiet (GE)	9.915 m ²
Öffentliche Grünflächen (Räumstreifen)	435 m ²
Steganlage	78 m ²
Summe	10.428 m²

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.

Mit dem Inkrafttreten der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 112 W „Nordöstlich Industriestraße“, treten alle entgegenstehenden Festsetzungen der Urfassung und der 1. Änderung außer Kraft.

Verfahrensvermerke

Die Bebauungsplanänderung und die Begründung wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Buhr, Roter Weg 8, 26789 Leer.

Leer, den

.....
Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

p l a n u n g s b ü r o

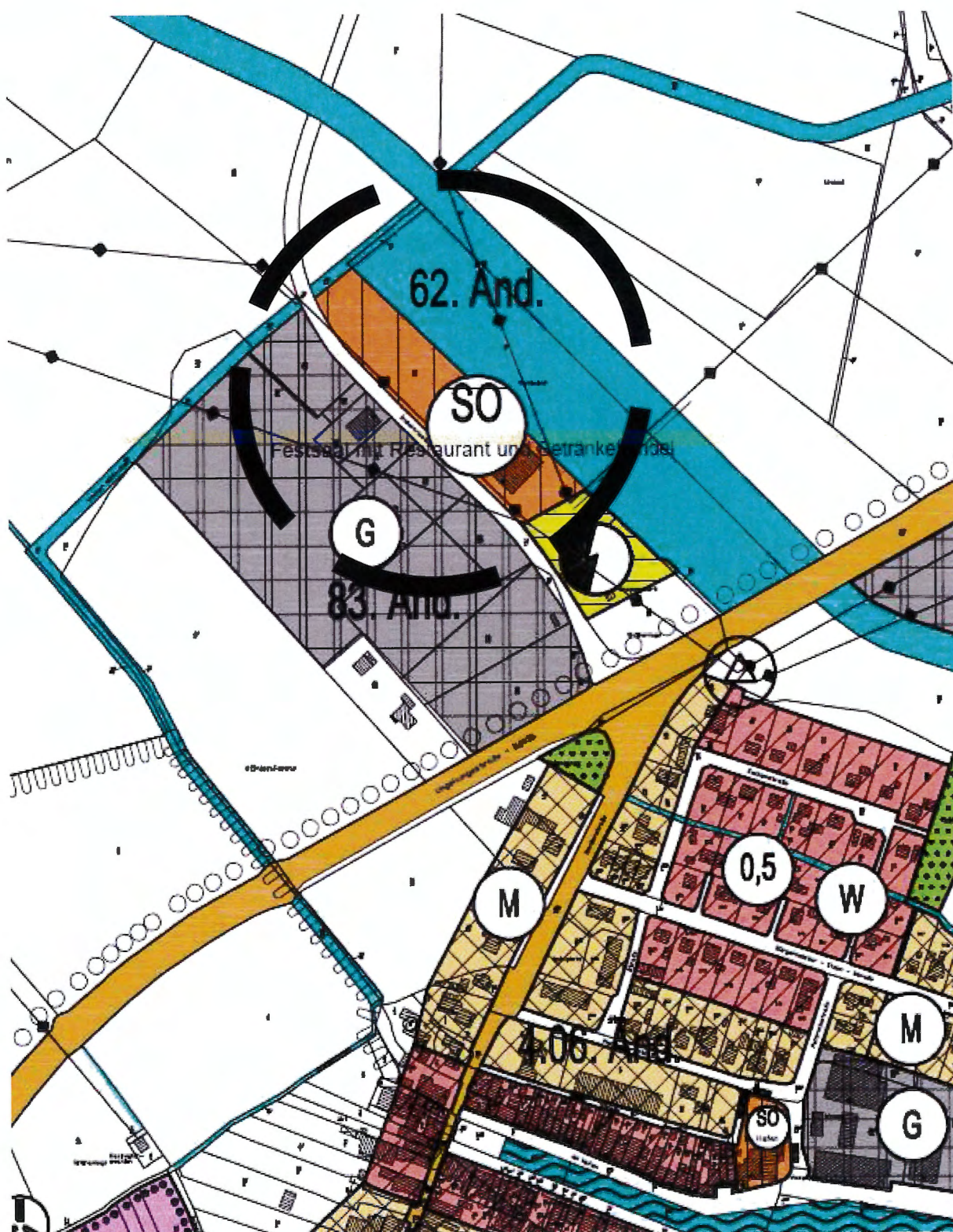


Der Rat der Stadt Weener (Ems) hat dieser Begründung in seiner Sitzung am 28.09.2017 zugestimmt.

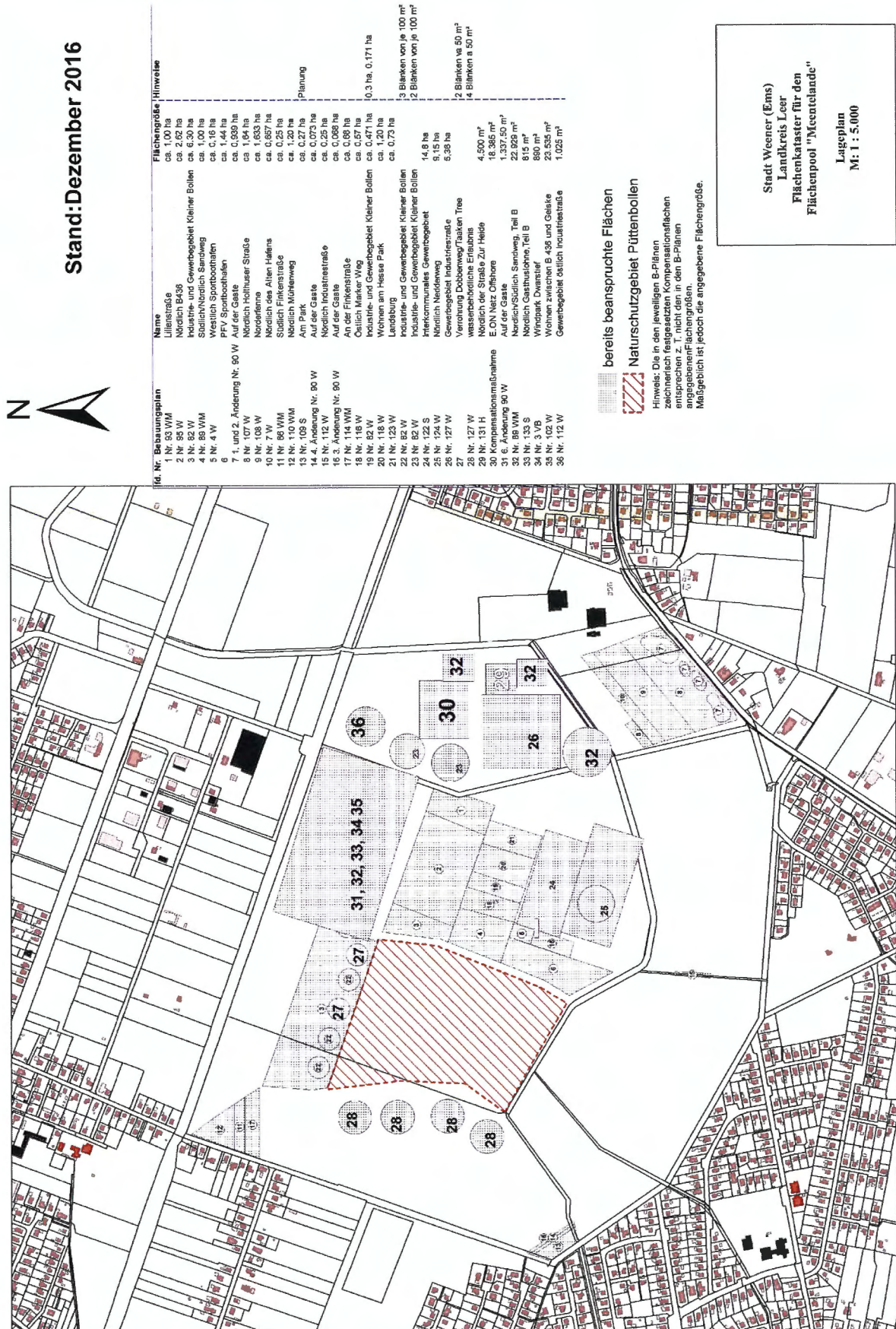
Weener (Ems), den 13.10.2017

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

Anlage 1: Ausschnitt aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes (Neubekanntmachung, Stand: 21.06.2011) (Darstellung unmaßstäblich)



Anlage 2: Fläche Für Kompensationsmaßnahmen; Kompensationsflächenpool „Meentelände“, Verkleinerung von M. 1 : 5.000



Anlage 3: Schallimmissionsprognose für die Änderung des B-Plans Nr. 112 W „Nord-östlich der Industriestraße“ der Stadt Weener (Ems); Projekt-Nr.: 16.091-5/2 (ted GmbH (2017))

Anlage 4: Informationsschrift des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie: Flächenbezogene Schall-Leistungspegel und Bauleitplanung als Ergänzung zur Flächenbezogenen Schallimmissionsprognose für die Änderung des B-Plans Nr. 112 W „Nordöstlich der Industriestraße“ der Stadt Weener (Ems); Projekt-Nr.: 16.091-5/2 (ted GmbH (2017)) übermittelt durch Herrn Schilk von der ted GmbH am 23.08.2017 per Email