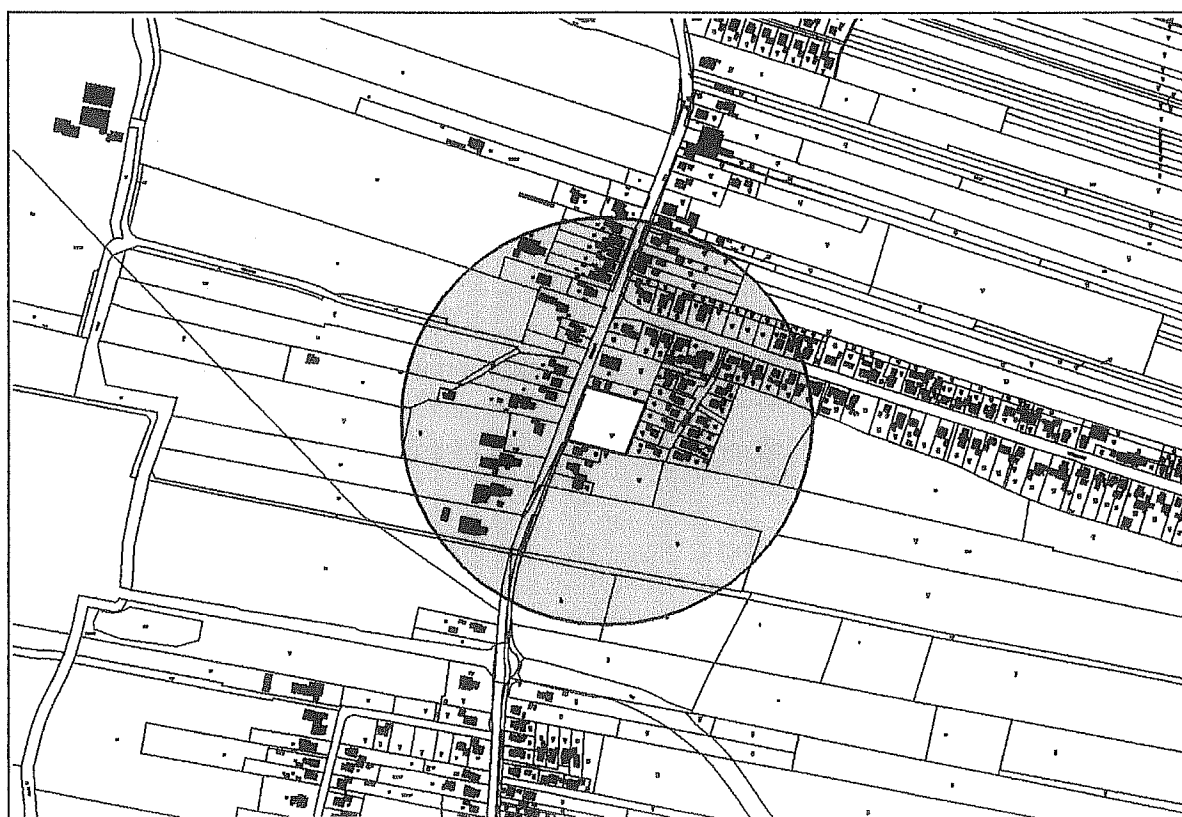


Stadt Weener

Bebauungsplan Nr. 30 S „Stapelmoorerheide“

3. Änderung

BEGRÜNDUNG



Übersichtskarte zum Plangebiet
(Auszug aus der Gk 5)

Maßstab 1 : 10.000

Datum: 02.10.2008

planungs bü ro



stadt landschaft freiraum

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S „Stapelmoorerheide“, Stadt Weener

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
I. Grundlagen der Bebauungsplanänderung	3
1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie die Notwendigkeit der 3. Änderung	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Vorgaben der Raumordnung	5
5. Bestandssituation	5
II. Inhalt der 3. Änderung	7
1. Art der baulichen Nutzung	7
2. Maß der baulichen Nutzung	8
3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	8
4. Öffentliche Verkehrsflächen	9
5. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB (Wallheckenschutz)	10
6. Flächen mit Erhaltungsbindungen gemäß § 9 (1) 25 b BauGB	10
III. Auswirkungen der 3. Änderung	11
1. Öffentliche Belange	11
1.1 Verkehrliche und technische Erschließung	11
1.2 Umweltbelange	14
1.3 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der Eigenentwicklung des Ortsteiles Stapelmoorerheide	17
1.4 Belange der Landwirtschaft	19
2. Private Belange	19
3. Zusammenfassende Erklärung und Gewichtung des Abwägungsmaterials	20
4. Flächenbilanz	20
Verfahrensvermerke	21
Anhang	22

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S „Stapelmoorerheide“, Stadt Weener

I. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie die Notwendigkeit der 3. Änderung

Die Stadt Weener beabsichtigt auf dem derzeit brachliegenden und unbebauten Flurstück 166/8, Flur 2, Gemarkung Stapelmoorerheide, die Entwicklung von 6-7 Wohnbaugrundstücken zu ermöglichen.

Das Flurstück ist Bestandteil des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 S „Stapelmoorerheide“ und liegt innerhalb eines von Wohnbebauung geprägten Siedlungsbereiches der Ortschaft Stapelmoorerheide. Der Bebauungsplan Nr. 30 S setzt Kleinsiedlungsgebiet (WS) gemäß § 2 BauNVO, ein Vollgeschoss als Höchstmaß, eine GRZ von 0,2 sowie die offene Bauweise – nur Einzelhäuser zulässig, entlang der K 32 („Dorfstraße“) teilweise eine Baulinie und die Firstrichtung fest. Außerdem ist eine Mindestgrundstücksgröße der Grundstücke mit 700 m² festgesetzt. In den letzten Jahren wurden zwei Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 30 S durchgeführt. Inhalt der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 30 S war die Aufhebung der Mindestgrundstücksgröße von 700 m². Mit der 2. Änderung wurde u. a. die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 erhöht und die Firstrichtung für den gesamten Planbereich aufgehoben.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S ist es, auf dem Flurstück 166/8 (Größe von 6.026 m²) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbebauung zu schaffen. Bedarfsgerecht¹ sollen in dem kleinen Wohngebiet 6-7 Baugrundstücke parzelliert werden. Entsprechend den Festsetzungen des Rechtsplanes ist derzeit nur eine einzeilige Bebauung entlang der K 32 zulässig. Diese Festsetzung würde im Hinblick auf die große Grundstückstiefe (ca. 82 m) keine zeitgemäßen Grundstückszuschnitte zulassen. Um der Nachfrage angepasste Grundstücksflächen im Geltungsbereich der 3. Änderung anbieten zu können und gleichzeitig eine verträgliche Nachverdichtung in Stapelmoorerheide zu initiieren, sollen auch die rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen erschlossen werden. Zur Erschließung ist der Bau einer Stichstraße mit Anschluss an die K 32 vorgesehen.

Um die geplante Wohnbebauung auf dem Flurstück 166/8 ermöglichen zu können, sind aus städteplanerischer Sicht folgende Änderungen des Rechtsplanes notwendig und daher Inhalt der 3. Änderung:

¹ Bereits im Mai 2008 waren fünf der im Geltungsbereich der 3. Änderung geplanten Grundstücke von Bauinteressenten reserviert. Auf allen Grundstücken sollen ausschließlich Wohngebäude errichtet.

- Änderung der Baugebietszuordnung von Kleinsiedlungsgebiet (WS) in allgemeines Wohngebiet (WA),
- Umwandlung der entlang der K 32 teilweise festgesetzten Baulinie in Baugrenze,
- Erweiterung der überbaubaren Flächen unter Beachtung der landesrechtlichen Abstandsvorschriften und der aus naturschutzrechtlicher Sicht notwendigen Abstände zu den im Osten und Süden vorhandenen Wallhecken,
- Streichung der Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“,
- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche (Stichstraße),
- Erhalt der Blut-Buche an der westlichen Plangebietsgrenze.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat am 03.06.2008 den Beschluss zur Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S gefasst. Unter der Berücksichtigung der Tatsache, dass die Bebauungsplanänderung eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung im beplanten Innenbereich des Ortsteiles Stapelmoorerheide initiiert und damit der Innenentwicklung dient und die voraussichtliche bzw. festgesetzte Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S umfasst eine rd. 0,62 ha große Fläche. 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 Westen durch die Kreisstraße 32 („Dorfstraße“),
- im Osten durch eine Wallhecke,
- im Süden durch eine Wallhecke und ein Wohngebäude (Dorfstraße Nr. 67),
- im Norden durch ein Wohngebäude (Dorfstraße Nr. 57).

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 der 3. Änderung „Dorfgebiet“ (MD) gemäß § 5 BauNVO dar. Aufgrund der geplanten Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ ist ein „Entwickeln“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht möglich.

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 nicht zu befürchten, da die aktuelle Struktur in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes der eines allgemeinen Wohngebietes entspricht. Landwirtschaftliche Be-

triebe befinden sich nicht in unmittelbarer Nachbarschaft. Darüber hinaus ist festzustellen, dass sonstige Wohngebäude in einem Dorfgebiet bereits jetzt allgemein zulässig sind. Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung von der Stadt Weener 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 ist im RROP als Grundzentrum festgelegt. Die weitere Siedlungsentwicklung ist bevorzugt in den zentralörtlichen Siedlungsbereichen zu planen um einer Zersiedelung der Landschaft entgegen zu wirken. Dies dient der Funktionsstärkung der zentralen Orte sowie der Sicherung und dem Erhalt zentraler Einrichtungen und Versorgungsfunktionen. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Eigenentwicklung der Ortsteile, wie z.B. Stapelmoorerheide, davon ausgenommen bleiben.

Plangebietsbezogene Aussagen:

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S liegt im Randbereich eines „Vorsorgegebietes für Landwirtschaft - auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft -“. In diesem Zusammenhang wird in der Begründung des RROP darauf hingewiesen, dass die Vorsorgegebiete großflächig dargestellt sind und es aus diesem Grunde zu maßstabsbedingten Ungenauigkeiten im Hinblick auf deren Abgrenzung kommen kann. Es wird dazu ausgeführt, dass Siedlungsbereiche grundsätzlich von dieser Darstellung auszunehmen sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorsorgebereiches für die Trinkwassergewinnung.

An der Kreisstraße 32 führt entlang des Plangebietes der 3. Änderung ein Radweg mit regionaler Bedeutung vorbei.

5. Bestandssituation

Nutzungs- und Bauungsstruktur, Infrastruktur

Stapelmoorerheide ist ein Reihendorf, das sich entlang der Straßen K 31 und K 32 entwickelt hat. Stapelmoorerheide verfügt über eine Grundschule und einen Kiosk in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet. Es besteht infrastrukturell ein enger Bezug zwischen den Ortschaften Stapelmoorerheide und dem ca. 1,5 km entfernten Stapelmoor; die beiden Ortschaften gehen im Bereich der K 31 ohne bauliche Trennung ineinander über. Stapelmoor verfügt über eine Grundschule, eine Kirche und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

In der direkten Umgebung des Plangebietes ist nur Wohnbebauung vorhanden. Die ehemals überwiegend landwirtschaftliche Prägung des Ortsteils lässt sich noch an den erhalten ge-

bliebenen Hofgebäuden entlang der Dorfstraße ablesen. Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb befindet sich auf dem Grundstück Dorfstraße 96.

Innerhalb des Plangebietes, auf dem Flurstück 166/8, stand bis vor einigen Jahren ein Wohnhaus. Das Gebäude ist abgerissen worden. Innerhalb der angrenzenden Freiflächen sind noch einzelne Strukturen der jahrzehntelangen Hausgartennutzung erkennbar (durchgewachsene Schnitthecken, große Einzelbäume (1 Stiel-Eiche², 2 Kastanien, 1 Blut-Buche³)). In den verbrachten Flächen wachsen einzelne Pioniergehölze auf (Erle, Weide), stellenweise haben sich auch relativ großflächig Brombeergebüsche entwickelt. Die offenen Bereiche werden von nitrophilen, artenarmen, ruderalisierten grünlandartigen Brachflächen eingenommen.

Im Osten und tlw. Im Süden grenzen Wallhecken mit altem Eichenbestand an das Plangebiet. Wallhecken sind gemäß § 33 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) geschützt. Südlich der Wallhecke sind landwirtschaftliche Flächen (Grünland) vorhanden (vgl. Bestandskarte im Anhang). In einem schmalen Straßenseitenbereich entlang der westlichen Plangebietsgrenze, sind Eichen und Erlen aufgewachsen. Diese weisen Stammdurchmesser zwischen 0,2 und 0,6 m auf.

Die das Plangebiet tangierenden, linearen Gehölzbestände und die innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung vorhandenen Einzelbäume prägen in ihrer Gesamtheit das hier geplante Freiflächenareal. Während die vorhandenen linearen Gehölzbestände aus Stiel-Eichen und Schwarz-Erlen im Bereich der Wallhecken und entlang der Dorfstraße landschaftstypische, naturnahe Elemente des dörflichen Grüns darstellen, ist die züchterisch bearbeitete Blutbuche (Sämling) hinsichtlich ihres Standortes (zentral vor dem Plangebiet unmittelbar an der K 32), der Größe (Höhe ca. 20 m; Stammdurchmesser gemessen in 1 m Höhe über Gelände ca. 0,7 m) und des artgerechten Wuchses des Solitärbaumes, als besonders ortsbildprägend einzustufen.

Erschlossen wird das Plangebiet über die K 32 („Dorfstraße“). Im Westen des Plangebietes der 3. Änderung befindet sich ein Straßenentwässerungsgraben. Daran schließt sich nach Westen ein öffentlicher Radweg an. Am südwestlichen Eckpunkt des Plangebietes ist ein Buswartehäuschen mit vorgelagerter Bushaltestelle vorhanden. Auch auf der westlichen Straßenseite der K 32 ist in Höhe des Plangebietes eine Bushaltestelle mit Bushaltestelle vorhanden.

Altlasten

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

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

² Die innerhalb der geplanten Baugebietsflächen stockende Stiel-Eiche weist im westlichen Stammfußbereich eine größere Wunde (Rindenverlust) auf. In der Folge hat ein Befall mit Holz zerstörenden Pilzen in diesem Bereich zu einer großräumigen Fäule geführt. Die Verkehrssicherheit dieses Baumes könnte infolge des beschriebenen Schadens deutlich eingeschränkt sein.

³ Der gesamte, innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Plangebiet vorhandene Gehölzbestand, wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens vom Vermessungsbüro Hattermann, Emden, eingemessen. Die Blutbuche steht auf der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 166/4 und 166/8, wobei der überwiegende Teil des Baumes auf dem Flurstück 166/4 (Eigentümer Landkreis Leer) stockt.

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

II. Inhalt der 3. Änderung

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

1. Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Absicherung der in Kapitel 1 genannten Ziele und Zwecke der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S werden die Flächen, auf denen Wohnnutzung entwickelt werden soll gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für die Entwicklung der Flächen zum allgemeinen Wohngebiet spricht neben dem im Ortsteil Stapelmoorerheide vorhandenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken

- die attraktive, ruhige Lage des Plangebietes in zentraler Ortslage
- die gleichfalls gegebene Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Grundschule, Kiosk, Stapelmoor mit allen weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs in ca. 1,5 km Entfernung)
- die tatsächlichen Gebietseigenschaften der angrenzenden Bebauung,
- und die Art der Erschließung (Stichstraße).

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ermöglicht darüber hinaus die Festsetzung einer für eine zeitgemäße Bebauung der zukünftigen Baugrundstücke erforderlichen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Innerhalb eines Kleinsiedlungsgebietes, wie es der Rechtsplan festsetzt, ist gemäß § 17 (1) BauNVO lediglich eine GRZ von maximal 0,2 zulässig. Zwar war die Heraufsetzung der GRZ von 0,2 auf 0,3 Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S, es ist aber fraglich, ob diese Festsetzung planungsrechtlich zulässig war. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht in jedem Fall der tatsächlichen aktuellen Gebietsstruktur und schafft im Hinblick auf die Festsetzung der GRZ Rechtssicherheit.

Das für die 3. Änderung entwickelte städtebauliche Konzept ist so aufgebaut, dass unterschiedlichen Wohnbedürfnissen (wie z. B. differierende Grundstücksgrößen, Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern) unter Beachtung der umgebenden städtebaulichen Struktur und dem naturschutzrechtlich vorgegebenen Schutzanspruch gemäß § 33 NNatG (Wallheckenschutz) entsprochen werden kann. Gemäß den Zielvorstellungen, soll die Bebauung des Plangebietes vorwiegend dem Wohnen dienen. Zum Schutz der geplanten Wohnnutzung werden in dem allgemeinen Wohngebiet die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Um die städtebauliche Konzeption bauleitplanerisch zu fassen, wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird auf 0,3 festgesetzt. Damit können 30% der Baugrundstücksfläche für eine Überbauung mit baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden. Überschreitungen der festgesetzten GRZ gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO sind zulässig.

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist in Anlehnung an die in Stapelmoorheide vorhandene Bebauung nur ein Vollgeschoss zulässig. Diese Festsetzung trägt zur Vermeidung von ortsgestalterischen und landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen bei und gewährleistet ein „Sich Einfügen“ der geplanten Bebauung.

Aufschüttungen auf den privaten Grundstücken

Die Stadt Weener möchte der weit verbreiteten Unsitte, Bodenaufschüttungen auf den privaten Grundstücksflächen im Vorfeld der Realisierung von Baumaßnahmen vorzunehmen, wirksam entgegenzutreten. Um Bodenauftrag im Plangebiet zu verhindern wird festgesetzt, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss maximal 30 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in Fahrbahnmitte) hinausgehen darf. Diese Festsetzung dient dem Bodenschutz und vermeidet durch die Bodenaufträge verursachte Probleme bei der Oberflächenentwässerung.

3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend durch Baugrenzen bestimmt. Zur K 32 wird die im Rechtsplan vorgegebene Bauflucht (Abstand der Baugrenze 15 m zum Fahrbahnrand der K 32) in die 3. Änderung übernommen.

Zu den entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze vorhandenen Wallhecken ist, gemessen vom Wallheckenfuß, ein Schutzabstand zwischen Wallheckenfuß und Baugrenze von mindestens 6 m einzuhalten. So kann gewährleistet werden, dass innerhalb des Schutzstreifens bzw. innerhalb des Kronentraufbereichs der Wallheckengehölze keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Für das im Plangebiet festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) gilt die offene Bauweise. In Ergänzung der Festsetzung der eingeschossigen Bauweise im Plangebiet (vgl. Kap. II.2 Maß der baulichen Nutzung) dient die Festsetzung der offenen Bauweise ebenfalls dem „Sich Einfügen“ der geplanten Wohnbebauung in das Ortsbild.

4. Öffentliche Verkehrsflächen

Die innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung geplanten Wohnbaugrundstücke werden ausnahmslos über die festgesetzte Planstraße A erschlossen. Die Einmündung der Planstraße A in die Kreisstraße (K 32) erfolgt gemäß den Vorgaben des Amtes für Kreisstraßen des Landkreises Leer⁴. Da eine Wendemöglichkeit am Ende der Planstraße A nicht vorgesehen ist, können Müllfahrzeuge nicht in das Baugebiet hineinfahren. Für die Anlieger der geplanten Stichstraße ist im Einmündungsbereich in die K 32 ein zentraler Müllsammelplatz festgesetzt. Dort müssen die Müllsäcke am Abfuhrtag deponiert werden.

Am 28.05.2008 wurde der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes ein erstes Mal im Bau- und Umweltausschuss der Stadt Weener beraten. Zentraler Diskussionspunkt war der Erhalt der an der westlichen Plangebietsgrenze stockenden Blut-Buche. Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf sah die Entfernung des Baumes vor, da die unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten gewählte Erschließung des Baugebietes genau im Bereich des Baumstandortes den Einmündungsbereich der geplanten Stichstraße in die K 32 vorsah. Mehrheitlich beschloss der Bau- und Umweltausschuss am 28.05.2008, dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen, wenn nach erfolgter Verlegung der Planstraße A, der langfristige Erhalt der in Frage stehenden Blut-Buche gewährleistet werden kann.

Zur Umsetzung dieses Beschlusses wird der Einmündungsbereich der Planstraße A in die K 32 gegenüber dem ersten Entwurf um ca. 10 m nach Süden verschoben. Nach ca. 20 m verschwenkt der Verlauf der Planstraße A wieder in die ursprünglich geplante, zentral durch das Plangebiet verlaufende Trasse. Die Planstraße A wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) 16 BauGB festgesetzt. Die Breite der Planstraße A beträgt in einem ca. 20 m langen Abschnitt zwischen Fahrbahnrand der K 32 und Beginn der Fahrbahnverengung 5,50 m, im weiteren Verlauf 4 m.

Der innerhalb des Plangebietes festgesetzte Teil des Flurstückes 166/4 wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) 16 BauGB festgesetzt. Die schmale, parallel zur K 32 verlaufende Parzelle befindet sich im Eigentum des Landkreises Leer. Hier befindet sich ein Straßenseitengraben zur K 32 (Gewässer III. Ordnung). Die Räumung des Gewässers kann über den westlich angrenzenden Grünstreifen bzw. Fuß- und Radweg jederzeit gewährleistet werden. Die größtenteils auf dem Flurstück 166/4 stockende Blutbuche, die entsprechend des Beschlusses des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Weener vom 28.05.2008 erhalten werden muss (vgl. Kapitel II. 6) ist im Sinne der Verkehrsicherungspflicht zur Sichtfreihaltung im Einmündungsbereich Planstraße A /K 32 aufzuasten (Lichtraumprofil).

Der ruhende Verkehr ist gemäß § 47 NBauO auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Gleichzeitig können aber auch im öffentlichen Straßenraum Stellplätze vorgesehen werden. Aufgrund der in Höhe des Plangebietes an der K 32 vorhandenen Bushaltestellen, ist eine kurze fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV gewährleistet.

⁴ Am 08.07.2008 fand ein Ortstermin mit dem Leiter des Amtes für Kreisstraßen des Landkreises Leer, Herrn Lüning, statt. Anwesend waren weiter Herr Giese (Stadt Weener), Herr Zimmermann (Kremer Klärgesellschaft, Hesel), Herr Nagel (Erschließungsträger), Herr Buhr (Planungsbüro Buhr, Leer).

5. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB (Wallheckenschutz)

Die innerhalb des Plangebietes der 3. Änderung liegenden Wallhecken werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt. Darüber hinaus werden auf den privaten Grundstücksflächen angrenzend an den Wallheckenfuß zum Schutz vor Beeinträchtigungen der Wallkörper und der auf ihm stockenden Gehölze Schutzstreifen ebenfalls gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt. Die Breite der festgesetzten Schutzstreifen orientiert dabei an dem durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Leer vorgegebenen Mindestmaß von 6 m; ragt der Kronentraufbereich der auf den Wallhecken stockenden Gehölze über den 6 m-Schutzstreifen hinaus ist für die Breite des Schutzstreifens der Kronentraufenrand maßgebend.

Ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung der im Plangebiet vorhandenen Wallhecken wird gemäß § 9 (1) 20 BauGB textlich festgesetzt, dass auf den Wallhecken und innerhalb der Wallhecken-Schutzstreifen Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Anpflanzungen und bauliche Anlagen (wie z. B. Blockhütten, Kompostanlagen, Pflasterflächen) jeglicher Art unzulässig sind. Innerhalb der Wallheckenschutzstreifen sind Ansaaten mit Landschaftsrassen entsprechend Regelsaatgutmischung (RSM) 7.1.2 zulässig. Die Wallheckenschutzstreifen sind durch den Eigentümer durch regelmäßige Mahd (mindestens 1 x pro Vegetationsperiode) zu pflegen. Die Ausführungen des § 33 NNatG werden als Hinweis Bestandteil des Bebauungsplanes.

6. Flächen mit Erhaltungsbindungen gemäß § 9 (1) 25 b BauGB

Im Rahmen der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Weener vom 28.05.2008 wurde beschlossen, dass die innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung, im Grenzbereich der Flurstücke 166/4 und 166/8, stockende Blut-Buche langfristig zu erhalten ist. Um dies sicherzustellen, wird die Blut-Buche im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzt. Im Kronentraufbereich sind jegliche, die Blut-Buche schädigende Maßnahmen, wie z. B. Ablagerungen, Versiegelungen, Befahren und Grabungen untersagt. Davon ausgenommen sind Schnittmaßnahmen zur Herstellung und Aufrechterhaltung ausreichender Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich der Planstraße A / K 32.

III. Auswirkungen der 3. Änderung

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 der Bebauungsplanänderung:

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

Dies ist gewährleistet.

Verkehrerschließung

Das Verkehrerschließungskonzept wurde bereits in Kapitel II. 4 erläutert.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Rahmen der Straßenbauarbeiten im Plangebiet verlegt und an das im Bereich K 32 vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Wasserversorgung:

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

Löschwasserversorgung:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet sind Entnahmemöglichkeiten in Form von Unterflurhydranten aus dem Trinkwasserrohrnetz zu schaffen. Als Löschwasserversorgung müssen 48 m³ für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die brandschutzrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude von besonderer Art und Nutzung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

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. Für die Anlieger der geplanten Stichstraße ohne Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ist ein Müllsammelplatz festgesetzt. Dort müssen die Müllsäcke am Abfuhrtag deponiert werden. 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 Breiner Moor, 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.

Oberflächenentwässerung:

Träger der Oberflächenentwässerung ist die Stadt Weener. Die genehmigte Entwässerungsplanung (Kremer Klärgesellschaft, Hesel, 2008), die die schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers nachweist, sieht eine zweigeteilte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vor. Zum einen erfolgt die Ableitung des auf den privaten Grundstücken, welche nicht an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden, anfallenden Oberflächenwassers in einen an der westlichen Bebauungsplangebietsgrenze verlaufenden Entwässerungsgraben III. Ordnung (Straßenseitengraben). Dieser führt das Oberflächenwasser dann über eine Verrohrung DN300/400 auf Höhe der Häuser Dorfstraße Nr. 66/68 unter der Dorfstraße hindurch der weiteren Vorflut zu.

Die Grundstücke, die direkt an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden, entwässern in östliche Richtung in einen vorhandenen Entwässerungsgraben, der das Oberflächenwasser der weiteren Vorflut zuführt. Für eine schadlose Abführung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Bebauungsplangebiet Nr. S 30 ist es jedoch erforderlich, das die weiterführende Vorflut in einem ordnungsgemäßen Zustand gehalten wird.

Möglich sind Einrichtungen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen (z.B. Regenwasserzisternen).

Sollte sich im Einzelfall die Notwendigkeit ergeben, das Oberflächenwasser schadlos auf den Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen, ist dafür der hydraulische Nachweis einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit (Nachweis nach ATV 138) der anstehenden Bodenstrukturen beizubringen.

Telekommunikation:

Das geplante Baugebiet kann an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen werden. Derzeit stehen die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Durchführung der Kabelverlegungsarbeiten bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Tele-

kom Netzproduktion GmbH, TI Niederlassung Nordwest, PTI 1, 26119 Oldenburg, Tel.: 0441-2346543) so früh wie möglich vor Baubeginn angezeigt werden.

1.2 Umweltbelange

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S „Stapelmoorerheide“ wird auf der Grundlage der Novellierung des BauGB (2007) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Hinsichtlich der Umweltbelange hat das u.a. zur Folge, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 7 ff. NNatG 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.

Auswirkungen der 3. Änderung auf die Belange von Natur und Landschaft

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen sind die Ergebnisse der im Mai 2008 ermittelten Bestandssituation heranzuziehen (vgl. Kap. I.5) und der Planung gegenüberzustellen. Entsprechend der beschriebenen Bestandssituation bzw. den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 30 S werden die Belange von Natur und Landschaft bei Umsetzung der Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S beeinträchtigt. Eingriffe entstehen bei Realisierung des Baugebietes durch die Überbauung vegetationsbestimmter Biototypen (insbesondere Wiesenflächen, Hecken, Altbäume), die großflächige Versiegelung des anstehenden Bodens (Straßen- und Hausbau), damit einhergehenden kleinklimatischen Veränderungen und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Darüber hinaus werden durch die geplante Siedlungsentwicklung ländlich geprägte Freiflächen weitgehend überformt.

Demgegenüber werden die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S wie folgt beachtet:

- Bauliche Inanspruchnahme von vorbelasteten (ehemals teilweise bebauten und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als WS dargestellten Baugebietsflächen), größtenteils geringwertigen, anthropogen überprägten, nitrophilen, ehemaligen Gartenflächen.
- Durch Inanspruchnahme von Flächen im beplanten Innenbereich Vermeidung von Siedlungsentwicklungen in sensibleren Landschaftsbereichen am Ortsrand (Außenbereich).
- Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum langfristigen Erhalt der vorhandenen Wallhecken und der vorhandenen großen Blut-Buche.
- Zur Gewährleistung des sich Einfügens der geplanten Bebauung in das Ortsbild werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ = 0,3, ein Vollgeschoss) und zur Bauweise (offene Bauweise) festgesetzt.
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung einer streng bedarfsgerechten GRZ von 0,3.
- Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen auch flächensparende Bauweisen zu (Doppelhäuser, Hausgruppen).
- Im Vergleich zum Rechtsplan erfolgt durch die 3. Änderung und die dort vorgesehene Festsetzung eines Wallheckenschutzstreifens ein wesentlich effektiverer Schutz der vorhandenen Wallhecken.
- Die im Rahmen der 3. Änderung gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzte und damit dauerhaft zu erhaltende Blut-Buche hätte entsprechend den Festsetzungen des Rechtsplanes im Zuge der zulässigen Bebauung überplant werden können.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Leer Bedenken geäußert.

- Es wird darauf hingewiesen, dass zur Sichtfreihaltung notwendige Schnittmaßnahmen an der im Einmündungsbereich Planstraße A/K 32 vorhandenen Blut-Buche den Baum bei unsachgemäßem Schnitt dauerhaft schädigen können. Eigentümer der Blut-Buche ist zum überwiegenden Teil der Landkreis Leer. Am 08.07.2008 wies Herr Lüning, Leiter des Amtes für Kreisstraßen, im Rahmen eines Ortstermins darauf hin, dass zur Sichtfreihaltung im Einmündungsbereich Planstraße A/K 32 Aufastungsmaßnahmen an der Blutbuche erforderlich werden. Diese sind im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse in enger Abstimmung mit dem Landkreis Leer oder vom Landkreis Leer selbst fachgerecht durchzuführen.

- Die untere Naturschutzbehörde beurteilt die textliche Festsetzung Nr. 2, in der eine regelmäßige Mahd (mindestens 1 x pro Vegetationsperiode) des Wallheckenschutzstreifens vorgegeben wird, für nicht mit dem naturschutzfachlichen Verständnis eines Wallheckenschutzstreifens vereinbar. Eine höchstens zweimalige Mahd pro Vegetationsperiode sei dafür allemal ausreichend. Darüber hinaus sollte dieser Streifen durch entsprechende örtliche Markierungen (z.B. Zaun) vor einer Nutzung geschützt werden.

Da der Bebauungsplan Baugrenzen unmittelbar benachbart zum Wallheckenschutzstreifen festsetzt und die Flächen innerhalb des Wallheckenschutzstreifens von den zukünftigen Grundstückseigentümern mit erworben werden müssen, würde durch die geforderte Abtrennung (Zaun o.ä.) zwischen Schutzstreifen und Garten i.S. eines weitgehenden Nutzungsverbots des Schutzstreifens, ein nicht vertretbarer Eingriff in das Eigentumsrecht vollzogen; darüber hinaus steht einer regelmäßigen Mahd gemäß § 33 NNatG nichts entgegen. Gemäß § 33 NNatG sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten ausdrücklich erlaubt. Damit eine nicht gewünschte Verbuschung im Bereich des Schutzstreifens eintritt, ist im Bebauungsplan eine mindestens einmalige Mahd pro Vegetationsperiode festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen sind geeignet einen angemessenen Ausgleich zwischen den Ansprüchen des Naturschutz- und Eigentumsrechts zu schaffen.

- Ungeachtet der Durchführung des Planverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB seien artenschutzrechtliche Aspekte zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wird auf den Landschaftsplanentwurf der Stadt Weener verwiesen, der mindestens Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen im Bereich Stapelmoorerheide gäbe.

Der zitierte Entwurf des Landschaftsplans weist für den Geltungsbereich der 3. Änderung und dessen Umgebung einen 'Raum mit geringer Bedeutung' aus. Dies entspricht der niedrigsten Bewertungskategorie. Hinsichtlich der Vorkommen von Fledermäusen in Stapelmoorerheide wird auf die Bedeutung der Straßenbäume und Straßenlaternen entlang der Dorfstraße (K 32) verwiesen.

Grundsätzlich stellen Altbäume mit ihren Höhlungen, Astabbrüchen, Rindenstrukturen gerade in Verbindung mit Gewässern und anderen naturnahen Strukturen geeignete Lebensräume dar. Daraus ist auch eine potentielle Eignung des Plangebietes (Entwässerungsgraben, Altbäume entlang der K 32 und auf den Wallhecken, südöstlich angrenzende Grünlandflächen) als Fledermaushabitat ableitbar. Die für die Fledermäuse wichtigen Strukturen (Wallheckenbäume, Bäume entlang der K 32 incl. Blut-Buche, Graben, Freiflächen südöstlich des Plangebietes) bleiben fast vollständig erhalten, so dass der Fledermauslebensraum nicht wesentlich infolge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S beeinträchtigt wird. In diesem Zusammenhang

wird nochmals darauf hingewiesen, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan bereits Bebauung für die baumbestandenen Flächen zulässt.

- Darüber hinaus weist die untere Naturschutzbehörde auf die allgemeine Berücksichtigung aller europäischer Vogelarten im Bebauungsplanverfahren hin. Der jetzige Zustand des Plangebietes ließe das Vorkommen verschiedenster besonders, evtl. auch streng geschützter Tierarten vermuten.

Im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs im Vorfeld der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer am 08.04.2008, wurden von dieser aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Erfassungen von Tierartengruppen wurden im Hinblick auf die örtliche Situation einvernehmlich für nicht erforderlich erachtet. Verwiesen wurde lediglich auf die Beachtung des gesetzlichen Wallheckenschutzes.

Der Entwurf des Landschaftsplans weist, wie erwähnt, für den Geltungsbereich der 3. Änderung und dessen Umgebung einen 'Raum mit geringer Bedeutung' aus. Die Fläche selbst ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Kleinsiedlungsgebiet (WS) festgesetzt und war bis vor kurzer Zeit mit einem Wohnhaus bebaut und wurde überwiegend als Hausgarten genutzt. Vorbelastungen ergeben sich aus der unmittelbaren Nähe der relativ stark befahrenen K 32 und der von allen Seiten an das Plangebiet herangerückten Wohnbebauung. Im Hinblick auf die vorhandenen Altbaumbestände, die das Plangebiet tangierenden Entwässerungsgräben und die sich im Südosten an das Plangebiet anschließenden Grünlandflächen ergibt sich für den lokalen Siedlungsbereich der Ortschaft Stapelmoorerheide dennoch ein gewisses Lebensraumpotential für siedlungstolerante Vogelarten. Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S geplante ruhige Wohnnutzung unter fast vollständigem Erhalt der wertgebenden Biotopstrukturen (Baumbestände entlang der K 32, Blutbuche, Wallhecken, Wallheckenschutzstreifen) ist eine wesentliche Beeinträchtigung des Lebensraumpotentials für die heimische Avifauna nicht zu erwarten.

In Anlehnung an die Intention des § 13 a BauGB, der die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, ermöglicht, ist im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S insbesondere der Vermeidungsaspekt durch die Wahl des Standortes herauszuheben. Durch die Inanspruchnahme geringwertiger, anthropogen teilweise stark überprägter und bereits überplanter Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Stapelmoorerheides, werden eine weitere Zersiedelung der Landschaft und Eingriffe in potentiell wertvollere Lebensräume vermieden.

Immissionen

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

Da erheblich lärmemittierende Nutzungen innerhalb der an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete nicht vorhanden sind, ergeben sich aus schalltechnischer Sicht keine Einschränkungen für die geplante Wohnbebauung. Unter Berücksichtigung der geringen Größe des geplanten Baugebietes (ca. sechs Baugrundstücke, wobei drei bereits entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zulässig waren), dem empfohlenen verkehrsberuhigten Ausbau der Planstraße A und der Art der Erschließung (Stichstraße) ist der durch den

zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr verursachte Verkehrslärm im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung als verträglich einzustufen.

Nach Auskunft und Kenntnis der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 03.07.2008⁵ sind in der Umgebung des Plangebietes 3 landwirtschaftliche Betriebe ansässig (Dorfstraße Nr. 56, 90, 96). Gemäß einer aktuellen Bestandskontrolle⁶ wird nur noch der Betrieb Dorfstraße 96 bewirtschaftet. Nach Auskunft des Eigentümers⁷ handelt es sich um einen Milchviehbetrieb im Vollerwerb mit 40 Milchkühen und ca. 40 Stück Jungvieh. Dieser landwirtschaftliche Betrieb liegt in einer Entfernung von ca. 160 m südwestlich des Geltungsbereiches der 3. Änderung an der K 32.

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor unzumutbaren Geruchsbelästigungen ist unter bestimmten Umständen ein ausreichender Abstand zu Tierhaltungsanlagen zu gewährleisten. Die Bemessung dieses Mindestabstandes ist in erster Linie abhängig von den Kriterien Tierart, Stellplatzkapazität bzw. Tierbestand sowie Haltungs-, Fütterungs-, Lüftungs- und Entmistungstechnologie.

Der Abstand zum Plangebiet ist nach den vorliegenden Informationen als ausreichend einzustufen:

- aufgrund der Lage des Betriebes südwestlich des Plangebietes und in Anbetracht der in Stapelmoorerheide seltenen Südwestwinde,
- der relativ geringen Größe des Hofes (geringe Zahl an GVE),
- und der Art der Tierhaltung (die Rinder werden in den Wintermonaten im Stall gehalten, im Sommer auf z.T. hoffernen Weideflächen).

In Würdigung der vorliegenden Informationen sind aufgrund des Abstandes der im Bereich des Flurstückes 166/8 geplanten Wohnbebauung zum beschriebenen landwirtschaftlichen Betrieb und bei ordnungsgemäßem Betrieb der Rinderhaltung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Geruchsemissionen innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung zu erwarten. Die landwirtschaftliche Nutzung wird durch die geplante Wohnnutzung nicht wesentlich beeinträchtigt.

1.3 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der Eigenentwicklung des Ortsteiles Stapelmoorerheide

Entsprechend der in Kapitel 1.1 formulierten städtebaulichen Ziele, berücksichtigt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und fördert die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 (6) 2 BauGB). Es wird eine Fläche von rd. 0,62 ha für die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke geschaffen.

⁵ Herr Hebbelmann, Auskunft per Email übersandt.

⁶ Der Ortsvorsteher Stapelmoorerheides, Herr Simons, gab am 03.07.2008 nach Ortsbesichtigung telefonisch die Auskunft, dass die ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebe Dorfstraße Nr. 56 und 90 nicht mehr bewirtschaftet werden (jetzt Wohnnutzung); lediglich der Betrieb Dorfstraße werde noch bewirtschaftet.

⁷ Telefonische Auskunft von Herrn Bernd Schröder am 03.07.2008.

Durch die Vorhaltung von Wohnbaugrundstücken in einem attraktiven Wohnumfeld in bedarfsgerechtem Umfang wird neben der Entlastung des lokalen Grundstücks- und Wohnungsmarktes insbesondere der Erhalt und die Eigenentwicklung des Ortsteiles Stapelmoorerheide gefördert (§ 1 (6) 4 BauGB).

Die zielsetzende Nutzung im Plangebiet (Wohnnutzung) wirkt nachbarschützend auf die angrenzenden Wohngebiete. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet sind zukünftig nicht zu erwarten.

Spielplatz

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

Gemäß § 3 (2) NSpPG muss die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder mindestens 300 m² und mindestens 2 % der zulässigen Geschossfläche betragen. Für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 S ergibt sich rechnerisch folgender Bedarf:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	GFZ 0,3 (5.681 m ²)	x 0,3 =	<u>1.704 m²</u>
Zulässige Geschossfläche bei einem Vollgeschoss:			1.704 m ²

davon 2 % = rd. 34 m² Spielplatzbedarf

Die Ortschaft Stapelmoorerheide verfügt über folgende öffentliche Spielplätze:

- An der K 32/Ecke Waldrandsiedlung ca. 500 m nördlich des Plangebietes
- Bovenpad/Nähe Einmündung zur K 32 ca. 400 m südlich des Plangebietes
- Bovenpad ca. 650 m südlich des Plangebietes
- Grundschule Stapelmoorerheide ca. 900 m südlich des Plangebietes (angrenzend auch Sportanlagen)

Der geringfügige, sich aus der 3. Änderung ergebende Spielplatzbedarf von 34 m², kann flächenmäßig über die vorhandenen Einrichtungen abgedeckt werden.

Gemäß § 5 (1) 2 NSpPG ist die Anlage eines Spielplatzes im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S entbehrlich, wenn ein Spielplatz von allen Grundstücken des geplanten Baugebietes aus auf einem gefahrlosen Weg von nicht mehr als 400 m Länge erreicht werden kann und eine ausreichende Größe aufweist. Dieser gesetzlich vorgegebene Maßstab wird im Hinblick auf die Entfernung beim vorhandenen Spielplatz Bovenpad/Nähe Einmündung zur K 32 eingehalten. Von da aus können Kinder gefahrlos einen weiteren Spielplatz am Bovenpad erreichen. Allerdings befindet sich zwischen Plangebiet und diesen Spielflächen ein relativ viel befahrener Kreisverkehr (Kreuzung K 27/K 32). Der Spielplatz nördlich des Plangebietes an der K 32/Ecke Waldrandsiedlung liegt etwas außerhalb des vorgeschriebenen Radius ist aber etwas sicherer zu erreichen (Überquerung der K 31). Auch die Spiel- und Sportflächen im Bereich der Grundschule Stapelmoorerheide sind nur nach Überquerung des Kreisverkehrs (Kreuzung K 27/K 32) zu erreichen.

Bei der Bewertung der Spielplatzsituation ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Ortschaft Stapelmoorerheide um ein sehr lang gestrecktes, historisch gewachsenes Straßenzw. Reihendorf handelt. Die dort wohnenden Menschen wissen um die besondere örtliche Situation (lange Wege, notwendige Überquerungen relativ viel befahrener Straßen). Die Kinder wachsen mit den Gegebenheiten auf. Die Kinder lernen frühzeitig den Kreisverkehr oder andere verkehrliche Gefahrenpunkte zu meistern. Daher wird u.a. an der Grundschule in einem verstärkten Maße die Verkehrssicherheit der Kinder trainiert.

Darüber hinaus stehen den Kindern aus dem Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft weitläufige, teilweise naturnahe Freiflächen zur Verfügung. Auch der geplante verkehrsberuhigte Charakter der Planstraße A ermöglicht gefahrloses Kinderspiel im öffentlichen Verkehrsraum.

Unter Würdigung der besonderen örtlichen Verhältnisse ist die Einrichtung eines öffentlichen Spielplatzes im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S als entbehrlich einzustufen.

1.4 Belange der Landwirtschaft

Stapelmoorerheide ist historisch-strukturell von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Der tief greifende Wandel der letzten Jahrzehnte in der Landwirtschaft ist auch am Erscheinungsbild der Ortschaft Stapelmoorerheide abzulesen. In diesem Zusammenhang sind die Aufgabe vieler landwirtschaftlicher Betriebe und die deutlichen Verstädterungstendenzen (Architektur, überwiegend reine Wohnnutzung) zu nennen.

Im direkten Umfeld des Plangebietes der 3. Änderung sind ausschließlich Wohnhäuser vorhanden. Südöstlich des Plangebietes grenzen Grünlandflächen an die dort verlaufende Wallhecke an. Auswirkungen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen (Beweidung, Mahd, Düngung) sind von den zukünftigen Bewohnern im Plangebiet hinzunehmen, so dass die Belange der Landwirtschaft durch die 3. Änderung nicht beeinträchtigt werden.

2. Private Belange

Zu den von der Planung berührten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie sind ein bei der Abwägung in hervorgehobener Weise zu berücksichtigender Belang. Im Sinne der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art.14 Abs.1 Satz 2 GG) ist eine Planung nur gerechtfertigt, wenn sie die Belange des Eigentümers nicht unverhältnismäßig hinter sonstige Belange zurückstellt. Insgesamt werden die privaten Belange durch die Zulassung der geplanten Wohnnutzung gefördert.

3. Zusammenfassende Erklärung und Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 S „Stapelmoorerheide“ fördert unter größtmöglicher Beachtung der Belange von Natur und Landschaft die Fortentwicklung des Ortsteils Stapelmoorerheide und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Nachteilige Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf die Umwelt und die Belange von Natur und Landschaft sind in relativ geringem Umfang zu erwarten. Unter Vermeidungsaspekten ist die Standortwahl herauszuheben. Durch die Inanspruchnahme von aus Sicht von Natur und Landschaft geringwertigen Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Stapelmoorerheides wird eine weitere Zersiedelung der Landschaft und die Inanspruchnahme sensibler Außenbereichsflächen vermieden. Darüber hinaus gewährleisten die Festsetzungen der 3. Änderung, dass sich die Kubatur der zukünftigen Wohngebäude in das Ortsbild einfügt.

Die privaten Belange werden deutlich gefördert, die Belange der Landwirtschaft werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

4. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 S „Stapelmoorerheide“ hat eine Größe von ca. 0,62 ha.

Allgemeines Wohngebiet (WA) davon Flächen f. Maßnahmen: 878 m ²	5.681 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	520 m ²
Summe	6.201 m²

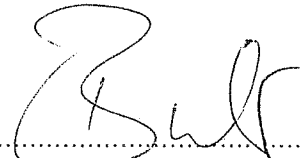
Hinweis

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.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan und die Begründung wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Buhr,
Weidenweg 27 c, 26789 Leer.

Leer, den 03.10.2008



Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

planungs büro



Der Rat der Stadt Weener hat dieser Begründung in seiner Sitzung am 02.10.2008 zuge-
stimmt.

Weener, den 03.11.2008

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister


J.V.:


(Giese)

Anhang 1: Bestandskarte (Stand Mai 2008)


PLANZEICHENERKLÄRUNG

BRR	Brombeer-Gebüsch
BRS	Sonstiges Sukzessionsgebüsch (Erle, Weide)
FGR	Nährstoffreicher Graben
GI	Intensivgrünland
GR,b	Scherrasen, brachgefallen
HE	Einzelbaum des Siedlungsbereichs
HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten
HWB	Baum-Wallhecke
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet
OVS	Straße
PHG	Hausgarten mit Großbäumen
PHZ	Neuzeitig gestalteteter Ziergarten

 Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des B-Plans Nr. 30 S

Stadt Weener
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 S "Stapelmoorerfeide"
- Bestandsaufnahme -
(Mai 2008)

Planungsbüro Buhr
Weidenweg 27 c
26769 Leer
Tel.: 0481-9791638
www.planungsbuero-buhr.de

 M. 1 : 1.000

