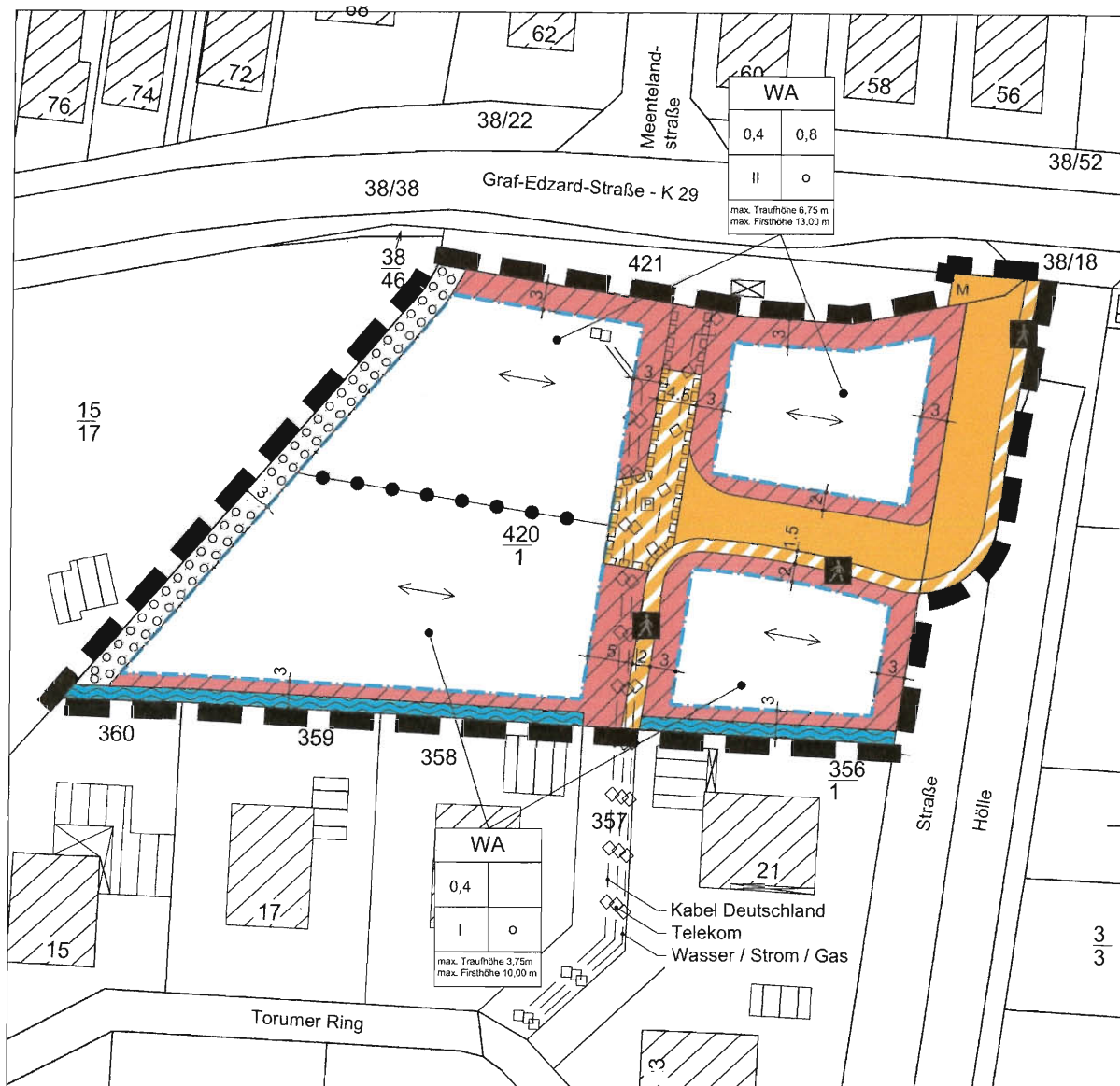


Stadt Weener (Ems)
Bebauungsplan Nr. 142 W
„Ehemaliger Bolzplatz Graf-Edzard-Straße“
 mit örtlichen Bauvorschriften
Begründung



1. **Das Plangebiet**
2. **Anlass und Ziel der Planung**
3. **Planinhalt**
4. **Immissionsschutz**
5. **Artenschutzrechtliche Belange**
6. **Erschließung**
7. **Verfahren**
8. **Abwägung**
9. **Hinweise**

1. Ur- oder frühgeschichtliche Funde

2. Altablagerungen bzw. Altstandorte

3. Wasserversorgung

4. Außerkrafttreten Teile der Urschrift sowie der 8. und 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 W „Süderhilgenholt“

1. Das Plangebiet

Das 3.740 qm große Flurstück 420/1, ursprünglich als Bolzplatz festgesetzt, wird vom Torumer Ring erschlossen und grenzt im Norden an die Graf-Edzard-Straße. Zurzeit ist das Grundstück unbebaut.

Während westlich und südlich bebaute Grundstücke angrenzen, ist östlich unmittelbar keine Bebauung angrenzend.

Im südwestlichen Bereich entlang des vorhandenen Grabens führt auf das östlich angrenzende Grundstück ein Fußweg vom Torumer Ring zur Graf-Edzard-Straße.

2. Anlass und Ziel der Planung

Nachdem in der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 W „Süderhilgenholt“ für das Flurstück 420/1 Allgemeines Wohngebiet mit Zufahrt vom Torumer Ring aus festgesetzt wurde, sollen nun Wohngebäude errichtet werden mit Zufahrt von der Graf-Edzard-Straße. Da diese Zufahrt über das östlich angrenzende Grundstück erfolgen und entsprechend festgesetzt werden soll, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planaufstellung dient der „Nachverdichtung der Innenentwicklung“ und kann durch die Verfahrenserleichterungen des § 13 a

BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Zur Bebaubarkeit in dem genannten Sinne ist es erforderlich, die Umgrenzung des Grundstückes mit der Grünanlage (aufgeschütteter Wall mit Begrünung) aufzugeben, da das Grundstück in seiner baulichen Nutzung durch die Querung mit den unterirdischen Leitungen der Telekom, Kabel Deutschland und der Wasserversorgung im übrigen erheblich eingeschränkt ist.

3. Planinhalt

Das Plangebiet wird – anders als bisher – über das östlich angrenzende Grundstück von der Graf-Edzard-Straße aus durch eine 4,50 m breite Zufahrt, die im mittleren Bereich des Flurstücks 420/1 nach Westen weitergeführt wird bis an den Bereich der durch das Grundstück verlaufenden unterirdischen Versorgungsleitungen, erschlossen; der die Zufahrt begleitende 1,50 m breite Fußweg verläuft dann nach Süden zum Torumer Ring.

Diese Erschließungsanlagen sollen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die darüber hinaus erforderlichen befestigten Flächen als Zugang zu den einzelnen Gebäuden und Zufahrten zu den Stellplätzen sind privat.

Das Plangebiet wird wie bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit im nördlichen Bereich einer Geschoszahl von II, die Grundflächenzahl ist 0,4, die Geschossflächenzahl 0,8. Die Trauf- und Firsthöhen werden auf max. TH 6,75 m und max. FH 13,0 m begrenzt.

Im südlichen Planbereich ist die Zahl der Vollgeschosse I, die Grundflächenzahl 0,4 und die Trauf- und Firsthöhen werden hier auf max. TH 3,75 m und max. FH.10,0 m begrenzt.

Mit dieser Festsetzung wird den Bauabsichten – Errichtung von Wohnungen – und den Bedenken der Nachbarschaft, die eine erhebliche Einschränkung der vorhandenen Wohnqualität durch eine zu verdichtete Bebauung befürchten, Rechnung getragen, insbesondere durch die Möglichkeit der Zweigeschossigkeit nur im Bereich der Graf-Edzard-Straße und Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen auf der Grundlage der §§ 56 und 97/98 der Nds. Bauordnung. Mit Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen sowie der Firstrichtung sind Flachdächer nicht zulässig.

Zur Erreichbarkeit mit dem PKW wird eine 4,50 m breite öffentliche Verkehrsfläche in ca. 20 m Tiefe festgesetzt. Die Bereiche mit den unterirdischen Leitungen werden als mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

4. Immissionsschutz

Der Mustererlass der ARGEBAU zur DIN 18005 Teil 1 enthält unter 7.1 ein von der ARGEBAU entwickeltes vereinfachtes Ermittlungsverfahren für Lärmimmissionen. Wegen der Lage des Plangebietes an der K 29 mit 5.000 KFZ pro Tag ergeben sich nach dem Diagramm im Anhang 7.1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Abstand von ca. 15 m Orientierungswerte - (64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts- die deutlich oberhalb der Werte für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) liegen. Durch die Wärmeschutzverordnung werden die Werte im Inneren der Gebäude eingehalten, jedoch die der Kreisstraße zugewandten Außenbereiche, auch Balkone und Terrassen, halten die Werte der DIN 18005 für die dem Wohnen dienenden Werte nicht ein. Es wird daher festgesetzt: „Balkone und Freisitze sind auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zu errichten.“ Die vorgeschriebene Firstrichtung parallel zur K 29 führt dazu, dass die Wohn- und Schlafräume und die Freisitze im Süden der Gebäude durch diese lärmgeschützt sind.

Zum Schutz der evtl. der K 29 zugeordneten Schlafräume sind diese mit schallgedämmter Dauerlüftung auszustatten, da bei Beurteilungspegel über 45 dB(A) selbst bei teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

5. Artenschutzrechtliche Belange.

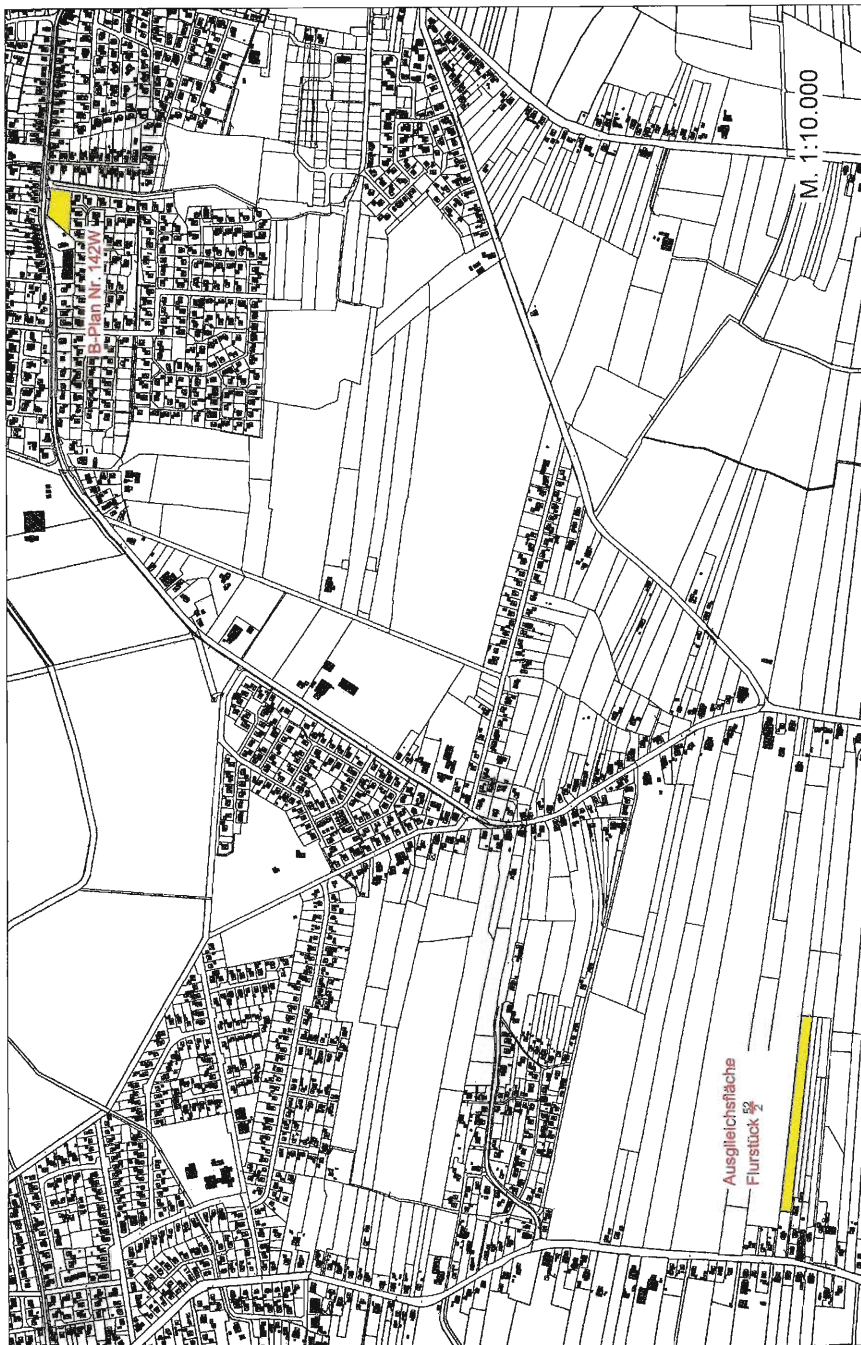
Ein Sonderfall in der Bauleitplanung stellt das beschleunigte Verfahren nach §13 a BauGB dar (siehe unter 7.). Ein Ausgleich von „Eingriffen“ ist bei solchen Bebauungsplänen nicht erforderlich, wenn – wie im vorliegenden Fall – die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm beträgt. Dabei entfällt auch die Vorprüfung erheblicher Umweltauswirkungen. Es entfällt damit auch der Verfahrensschritt, der zugleich für die artenschutzrechtlichen Belange genutzt werden könnte. Das bedeutet jedoch nicht, dass eine Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange nicht erforderlich wäre. Auch in diesen Fällen gelten artenschutzrechtliche Verbote, die einem Vollzug des Bebauungsplanes entgegenstehen können.

Das Grundstück ist gekennzeichnet von einem zur Nachbarschaft aufgeschütteten Wall, der seinerzeit die Nachbarschaft zum Bolzplatz abgrenzen sollte. Die Bepflanzung des Grundstückes hat inzwischen einen erheblichen Umfang angenommen, der für die Vogelwelt von Bedeutung ist.

Die Stadt hat inzwischen eine Überprüfung vorgenommen, ob Fledermäuse bei Beseitigung des Baumbestandes betroffen sein können. Das ist nach örtlicher Bestandsaufnahme nicht der Fall.

Unabhängig davon sind gehölbewohnende europäisch geschützte Vogelarten (Zaunkönig, Meise, Rotkehlchen u. a.) bei Beseitigung des Baumbestandes negativ betroffen. Für die Beseitigung des Baumbestandes (ca. 750 qm Kronentraufbereich) ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen, um die artenschutzrechtlichen Belange hinreichend auszugleichen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer werden die Anpflanzungen auf dem Flurstück 52/2 der Flur 4 Gemarkung Holthusen vorgenommen (siehe Übersichtsplan unten).



Zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs sind auf dem Flurstück 52/2 der Flur 4 Gemarkung Holthusen 750 qm wie folgt zu bepflanzen:

Die Fläche ist zusammenhängend mit folgenden Gehölzen zu bepflanzen:

Stieleiche (Quercus robur)	5 % (Baum)
Sandbirke (Betula pendula)	5 % (Baum)
Hundsrose (Rosa canina)	20 %
Weißdorn (Crataegus monogyna)	20 %
Haselnuss (Corylus avellana)	20 %
Eberesche (Sorbus aucuparia)	5 %
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	15 %
Schlehe (Prunus spinosa)	10 %

Für die Bepflanzung sind für Sträucher leichter Strauch, 2-3 Triebe, 70–90 cm, und für Baumarten leichte Heister, 1 x verpflanzt, 100-150 cm Höhe, zu verwenden. Die Pflanzen sind im Abstand von 1,50 m in der Reihe und 1,50 m zur nächsten Reihe zu setzen (vollflächig) - alternativ 3 reihig.

Bei angrenzender Weidenutzung ist die Anpflanzung dauerhaft, unter Verwendung von Eichenspaltpfählen, abzuzäunen.

6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Graf-Edzard-Straße aus, um eine zusätzliche Belastung des Torumer Ringes durch die zusätzliche Bebauung auszuschließen. Die fußläufige Erschließung ist sowohl zur Graf-Edzard-Straße als auch zum Torumer Ring gesichert.

7. Verfahren

Kernstück der Änderung des Baugesetzbuches durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 ist die Einführung eines beschleunigten Verfahrens für

Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB).

Entsprechend der gesetzlichen Formulierung sind Pläne davon betroffen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zum Gegenstand haben. Darunter fällt auch der Bebauungsplan 142 W.

Der Gesetzgeber hat zwei Fallgruppen unterschieden. Der Bebauungsplan ist unter die erste Fallgruppe der Pläne mit bis zu 20.000 qm Grundfläche einzuordnen.. Dafür werden die vorgesehenen Verfahrenserleichterungen ohne weiteres eröffnet. Das bedeutet:

- es gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig,
- es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend (keine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1; öffentliche Auslegung nach § 3(2) z. B. in angemessener Frist; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in angemessener Frist; keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, kein Umweltbericht nach § 2 a, keine Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 und kein zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 erforderlich).

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Die im Verfahren vorgenommenen Änderungen tragen den Bedenken der Nachbarschaft Rechnung, im

Die Stadt hat inzwischen eine Überprüfung vorgenommen, ob Fledermäuse bei Beseitigung des Baumbestandes betroffen sein können. Das ist nicht der Fall.

Unabhängig davon sind gehölbewohnende europäisch geschützte Vogelarten (Zaunkönig, Meise, Rotkehlchen u. a.) bei Beseitigung des Baumbestandes negativ betroffen. Für die Beseitigung des Baumbestandes (750 qm Kronentraufbereich) ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen, um die artenschutzrechtlichen Belange hinreichend auszugleichen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer werden die Anpflanzungen auf dem Flurstück 52/2 Flur 4 Gemarkung Holthusen vorgenommen.

Wallhecken wurden u. a. von Bauern zum Schutz gegen Wildtiere, als Vieheinzäunung und sichtbare Grenzzeichen geschaffen. Aus dieser historischen Entwicklung leitet sich auch der Begriff „als Einfriedung dienen oder dienen“ her.

„Für die heutige Funktion als Einfriedung reicht es aus, dass nicht nur punktuell, sondern in einer gewissen Länge der ungehinderte Zugang zum Grundstück verwehrt bzw. eine im Gelände sichtbare Abgrenzung von verschiedenen Flurstücken bewirkt wird“ (Blum, Agena, Franke „Kommentar zum NNatG“ zu § 33). Mit „Wallhecke“ ist vom Gesetz offensichtlich etwas anderes gemeint als die Einfriedung eines

Baugrundstückes inmitten einer existierenden Siedlung.“

Die Stadt geht daher davon aus, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um ein Wallhecke i. S. des Gesetzes handelt.

Die Zufahrt zum Bauplatz über die Graf-Edzard-Straße ist wegen der Bushaltstelle in diesem Bereich nur möglich durch die Inanspruchnahme des östlich angrenzenden Grundstückes.

Die Stadt geht davon aus, dass durch die Baumaßnahme mit der von der Graf-Edzard-Straße vorgesehenen Erschließung keine erhebliche Einschränkung der Wohnqualität in der Nachbarschaft erfolgt.

9. Hinweise

1. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Der ehemalige Bolzplatz Graf-Edzard-Straße befindet sich in unmittelbarer Nähe zu zwei großen Siedlungsplätzen der Bronze- und Eisenzeit (Norder- und Süderhilgenholt), von denen große Mengen urgeschichtlicher Funde bekannt sind. Um dem Vorhabenträger im Vorfeld Planungssicherheit zu gewährleisten sollte zunächst geklärt werden, ob und in welchem Umfang noch Denkmalsubstanz im Boden erhalten ist. Dies kann durch eine Baggersondage erfolgen. Sollten hierbei archäologisch relevante Schichten, Funde oder Befunde auftreten, so müssen

diese nach dem Nds. Denkmalschutzgesetz behandelt werden.

Der Beginn der Erdarbeiten ist uns 3 Wochen vor Beginn anzuzeigen.

Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen.

Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese nach dem Nds. Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

Sollte archäologische Bausubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen.

Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss die nach dem Nds. Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG), wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

2. Altablagerungen bzw. Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere

Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

3. Wasserversorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Trinkwasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Weener –Schutzzone III A – des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

4. Außerkrafttreten der 9. Änderung des Bebauungsplanes 51 W.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 142 W treten die Teile des Bebauungsplanes Nr. 51 W „Süderhilgenholt“ außer Kraft, die durch den neuen Bebauungsplan Nr. 142 W überplant werden (Urschrift, 8. und 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 W).

Diese Begründung wurde vom Planungsbüro Dr. Müller, Oldenburg, ausgearbeitet.

Weener, im Oktober 2014

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

I.A.:


(Sinningen)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss vom
11.12.2014 zugrundegelegen.

Weener, den 12.12.2014 Stadt Weener (Ems)

Der Bürgermeister

I.A.:


(Sinningen)