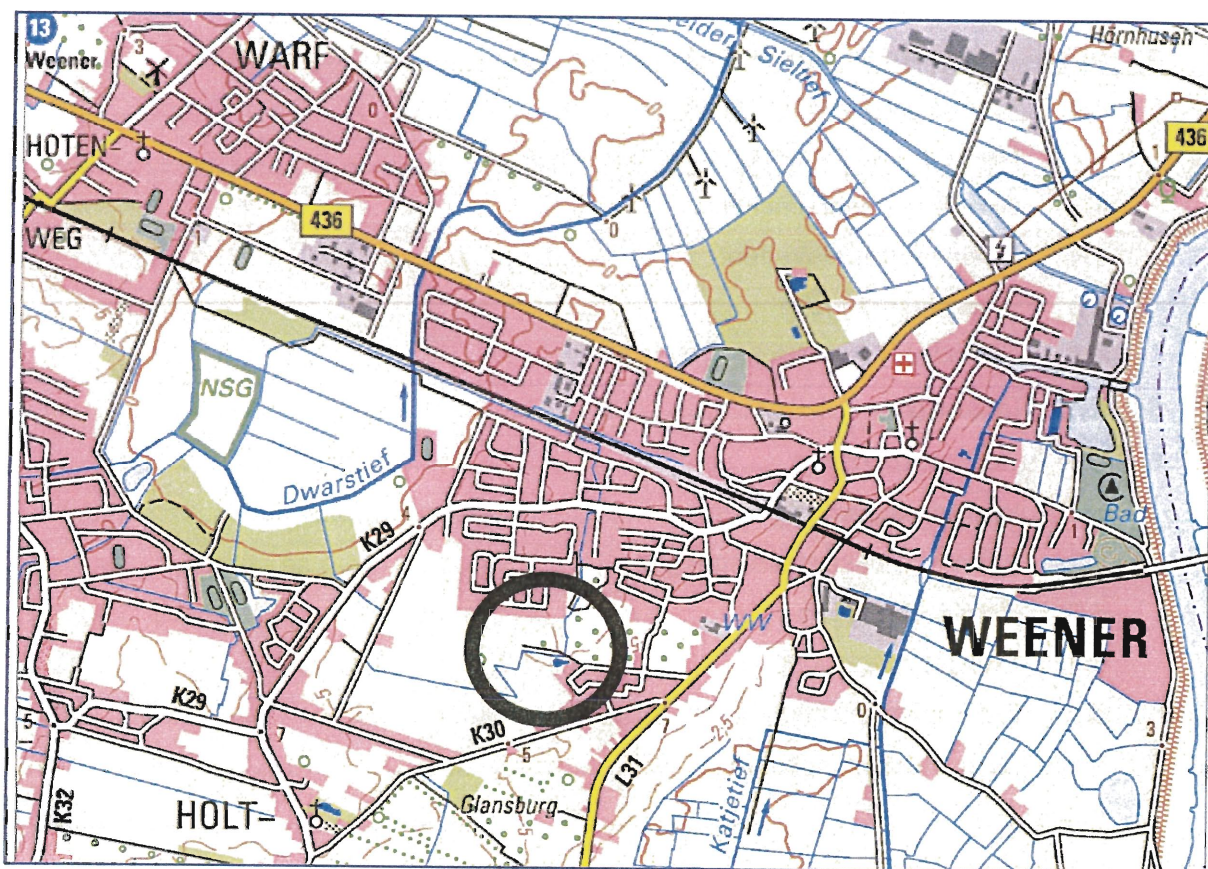




Stadt Weener (Ems)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 139W „Südlich Dollartstraße“



Urschrift

Kopie

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

J. A. [Signature]

Inhaltsverzeichnis:**Teil 1**

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Allgemeines | 4 |
| 1.1 | Planungsanlass | 4 |
| 1.2 | Lage des Plangebietes / Bestand | 4 |
| 2 | Planungsvorgaben | 5 |
| 2.1 | Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Leer | 5 |
| 2.2 | Naturräumliche Gliederung/ Landschaftsplan | 7 |
| 2.3 | Wirksamer Flächennutzungsplan | 7 |
| 3 | Städtebauliches Konzept | 8 |
| 4 | Inhalt des Bebauungsplanes | 9 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise | 10 |
| 4.3 | Straßenverkehrsflächen | 11 |
| 4.4 | Gewässerräumstreifen | 11 |
| 4.5 | Private Grünfläche | 12 |
| 4.6 | Öffentliche Grünfläche | 13 |
| 5 | Erschließung | 13 |
| 6 | Ver- und Entsorgung | 14 |
| 6.1 | Wasserversorgung | 14 |
| 6.2 | Schmutzwasserbeseitigung | 14 |
| 6.3 | Abfallbeseitigung | 14 |
| 6.4 | Energieversorgung | 14 |
| 6.5 | Telekommunikation/ Breitbandversorgung | 15 |
| 7 | Oberflächenentwässerung | 15 |
| 8 | Hinweise | 15 |
| 8.1 | Archäologie / Bodenfunde | 15 |
| 8.2 | Altlasten / Ablagerungen/ Bodenschutz | 16 |
| 8.3 | Erkundigungspflicht | 17 |
| 8.4 | Trinkwasserschutzgebiet | 17 |
| 9 | Immissionsschutz | 17 |
| 10 | Umweltbericht | 17 |
| 11 | Naturschutz und Landschaftspflege | 18 |
| | Externe Kompensation | 18 |
| 12 | Flächen und Kosten | 19 |
| 13 | Verfahrensvermerke | 19 |
| 13.1 | Aufstellungsbeschluss | 19 |

| | | |
|------|---|----|
| 13.2 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung..... | 19 |
| 13.3 | Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung | 19 |
| 13.4 | Satzungsbeschluss..... | 20 |

Anlage: Baugrunduntersuchung

Teil 2

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 139W

Teil 1

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Weener hat in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 10.09.2013 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 139W „Südlich Dollartstraße“ aufzustellen. Das Verfahren wurde gemäß BauGB in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 durchgeführt, also vor Änderung des § 1 des BauGB im Jahre 2013. Demnach stellte sich noch nicht das Erfordernis, eine umfassende Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen gemäß § 1a BauGB vorzunehmen. Mittlerweile befindet sich ein Baulückenkataster in der Aufstellung, welches aber noch keinen abschließenden Stand aufweist und nicht in einer aussagekräftigen Form vorliegt.

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist der Bedarf an Flächen für den privaten Wohnungsbau. Die Stadt Weener (Ems) kann der Nachfrage nach Baugrundstücken derzeit nicht genügend Bauplätze entgegenstellen. Um hier zu einer Entlastung zu kommen, wird die städtebauliche Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsansätze an der Dollartstraße und am Nedderweg vorbereitet. An die beiden Baugebiete soll jeweils über bestehende Erschließungsstraßen eine Anbindung erfolgen. Die Stadtentwicklungskonzeption der Stadt Weener stellt den Planbereich südlich der Dollartstraße auch bereits als zu entwickelnde Wohnbaufläche dar.

Außerdem wird in einem parallel durchgeführten Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) die zukünftige Wohnbaulandentwicklung der Stadt in diesem Bereich vorbereitet. Die Fläche wird derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt, sondern liegt als Brachfläche vor. Hiermit unterstreicht die Stadt einerseits ihren sorgsamen Umgang mit Grund und Boden. Andererseits kommt sie jedoch auch ihrer hoheitlichen Aufgabe nach, indem sie Wohnbauland für zukünftige Generationen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vorhält. Es handelt sich dabei um die 92. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt, der im Jahre 2013 neubekanntgemacht worden ist.

Die Stadt Weener (Ems) kann dabei auf eine seit Jahren positive Bevölkerungsentwicklung zurückgreifen. Laut dem Demographie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung sind die Bevölkerungszahlen zu Beginn dieses Jahrtausends um 3,8 % gestiegen. Auch die statistische Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum 2006 - 2025 wird dort mit 3,6 % angegeben. Momentan hat die Stadt Weener 15.430 Einwohner, von denen die meisten in der Kernstadt leben.

Detaillierte Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Weener (Ems) wurden in die Begründung zur 92. FNP-Änderung eingestellt.

1.2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,8 ha und befindet sich im Süden der Stadt Weener und damit ca. 1,6 km südwestlich des Ortszentrums von Weener. Es wird zum Teil über die K 29 als äußere Erschließung und zum Teil über die Graf-Ulrich-Straße (L 31) erschlossen.

Im Norden und Osten wird das Plangebiet von Wohnbebauung bzw. einer Fläche für Gemeinbedarf begrenzt, wobei letztere Bebauung durch eine öffentliche Grünzone mit Fußweg zum Plangebiet abgegrenzt wird. Im Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen und im Süden grenzt eine Fläche mit Regenrückhaltebecken und Gehölzanpflanzung als Kompensationsmaßnahme für das Baugebiet „Nördlich Holthuser Straße“ an.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Baumschulfläche mit teilweisem Aufwuchs von Birken und Gebüsch. Auf den Flächen sind keine Gebäude vorhanden. Im

Übergang des Plangebietes zum nördlich gelegenen Wohngebiet verläuft ein privater Grenzgraben, der erhalten bleiben soll. Entlang des östlichen und südlichen Geltungsbereiches fließt ein Gewässer II. Ordnung, die Hölle. Diese offene Grabenstruktur übernimmt Entwässerungsfunktionen für die anliegenden Flächen und wird als solche erhalten.

Der genaue Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan auf der Titelseite dieser Begründung und auf dem Bebauungsplan ersichtlich. Er umfasst die Flurstücke 64/4, 63/2, 65/2, 187/60, 59, 58 und das Flurstück 94/1.

Die Flurstücke 64/ 3 und 63/1 sind im Gegensatz zum Vorentwurf nicht länger Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit Beschlussfassung zur Annahme des Entwurfes des Bauleitplanes zur öffentlichen Auslegung wurde eine Anpassung des Geltungsbereiches und ein entsprechend abgeänderter Aufstellungsbeschluss gefasst. Für die Flächen werden somit keine baurechtlichen Festsetzungen getroffen. Sie werden zur Zeit als Garten-Erweiterungsflächen von den nördlich angrenzenden Anliegern genutzt. Eine Erschließung aus dem vorliegenden Plangebiet heraus ist nicht vorgesehen. Es werden vielmehr alle Grundstücke unmittelbar über die Planstraßen in einzeiliger Bauweise erschlossen. Dies gilt auch für das nördlich angrenzende Baugebiet.

Für den Fall, dass es Absichten geben sollte, den unbeplanten Innenbereich einer Bebauung gemäß § 34 BauGB zuzuführen, wäre als Einzelfallentscheidung zu überprüfen, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und ob die Erschließung gesichert ist.

2 Planungsvorgaben

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Leer

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

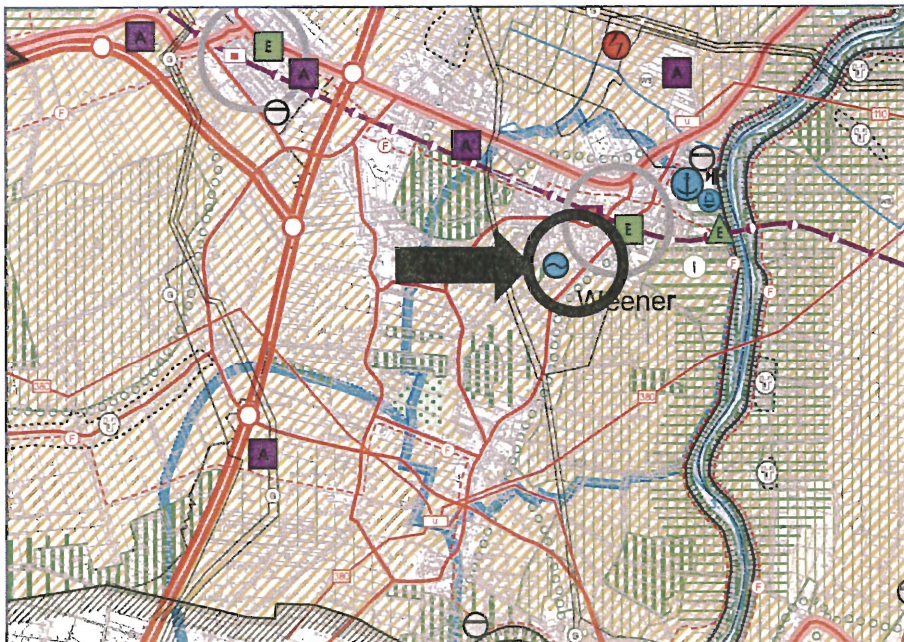


Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen RROP mit Markierung des Plangebiets - ohne Maßstab

Im RROP des Landkreises Leer ist Weener als Grundzentrum dargestellt. Die zentralörtlichen Siedlungsbereiche sollen sich laut Regionalem Raumordnungsprogramm „umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht“ entwickeln. Die Stadt Weener stellt einen Siedlungsschwerpunkt dar. In den Grundzentren des Landkreises soll der allgemeine,

tägliche Bedarf gedeckt werden. Hier befinden sich neben dem Sitz der Stadtverwaltung auch eine Vielzahl von Versorgungseinrichtungen.

Darüber hinaus ist Weener ein Standort mit folgenden Schwerpunktaufgaben:

- Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten
- Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und
- Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft und wird im Süden begrenzt durch ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Die durch diesen Bebauungsplan getroffene Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) steht den Aussagen des RROP nicht grundsätzlich entgegen. Vielmehr haben raumbedeutsame Planungen hier möglichst zurückhaltend zu erfolgen. Der Entfall einer Brachfläche wie sie im B- Plan überplant wird, schadet nicht unmittelbar der landwirtschaftlichen Entwicklung in dem Teil des Vorsorgegebietes. Eine Bedeutung für die Landwirtschaft ist nicht gegeben. Die Fläche ist an zwei Seiten von Wohnbebauung umgeben und wird im Süden naturräumlich durch eine Grabenstruktur mit anschließender Kompensationsfläche begrenzt. Diese ist Bestandteil des Vorranggebietes 35 Meentelande. Eine genauere Darstellung zeigt die nachfolgende Grafik:

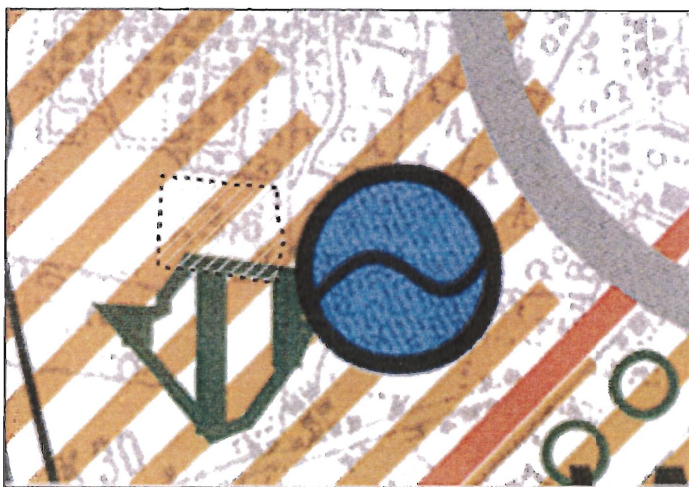


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen RROP mit Markierung des Plangebiets - ohne Maßstab

Die Kompensationsfläche, die unmittelbar im Süden an den Geltungsbereich angrenzt, ist dem Vorranggebiet 35 zugeordnet, und es handelt sich um einen gemäß § 30 BNatSchG geschützten Bereich, der sich als Laubforst aus überwiegend einheimischen Arten darstellt. Vorherrschende Baumarten sind Erlen, Eschen und Weiden. Beeinträchtigungen durch die heranrückende Wohnbebauung sind nicht zu erwarten, da es keinen Zugang zu dieser Grünfläche gibt und das Gewässer „Hölle“ eine trennende Funktion übernimmt. Innerhalb des Plangebietes wird eine ausreichend breite Zone eingerichtet, die von jeglicher Bebauung freigehalten wird, so dass lediglich Gartenzonen bis zum Gewässer geschaffen werden.

Die Stadt Weener räumt der Schaffung von notwendigem Wohnbauland einen größeren Stellenwert ein als der landwirtschaftlichen Nutzung, da es hier zur Abrundung der vorhandenen Siedlungsansätze kommt und die Erschließung gesichert ist. Eine Bedeutung für die Landwirtschaft hat diese Brach- Fläche ohnehin nicht. Die ökologische Bedeutung der angrenzenden Kompensationsfläche wird ebenfalls nicht beeinträchtigt. Von dem Waldrand wird zu der nächstgelegenen Bebauung mindestens ein Abstand von 20 Metern sicher gestellt, so dass der Verkehrssicherungspflicht und der Waldbewirtschaftung genüge getan wird. Vielmehr hat die Stadt Weener die Weiterführung der Siedlungsentwicklung bereits vorbereitet, indem aus beiden bestehenden Baugebieten Trassen für Verkehrsflächen bis an den vorliegenden Geltungsbereich herangeführt worden sind.

2.2 Naturräumliche Gliederung/ Landschaftsplan

Die Stadt Weener liegt auf einem Geestrücken entlang der Ems, der sich zwischen Bunde im Norden und Haren im Süden erstreckt. Es handelt sich hierbei um die Naturräumliche Untereinheit der „Weener Geest“. Der Geestrücken weist eine Höhe zwischen 2,1 bis 6,00 m über NN auf.

Bei den anstehenden Böden im Geltungsbereich handelt es sich um Gley- Podsole. Das Stadtgebiet ist durchzogen von Gräben und Sieltiefen, die der Entwässerung dienen.

Die Stadt Weener verfügt seit dem Jahre 1992 über einen Landschaftsplan. Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung ist hier noch als Fläche für Erwerbsgartenbau dargestellt.

Im Süden des Stadtgebietes geht die Planung von einer Bebauungsgrenze aus, die nicht dem heutigen Stand der Ortsentwicklung entspricht. Entlang der Hölle und von hier aus in Nord-Süd- bzw. West-Ost-Richtung werden ein „Korridor des Biotopverbundes“ und „Fahrrad- und Fußwegeverbindungen“ gekennzeichnet. Eine Aktualisierung des Landschaftsplans ist bisher nicht erfolgt.

2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich und östlich grenzen Wohnbauflächen an. Die übrigen Bereiche in der Umgebung sind bis auf die Regenwasserrückhaltung, die als Wasserfläche dargestellt ist, als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes liegt im Bereich mit wasserrechtlichen Festsetzungen der Zone III a. Hier sind die entsprechenden Schutzmaßnahmen zu beachten.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit für das Plangebiet des Bebauungsplangebietes erforderlich. Beide Verfahren werden parallel durchgeführt.

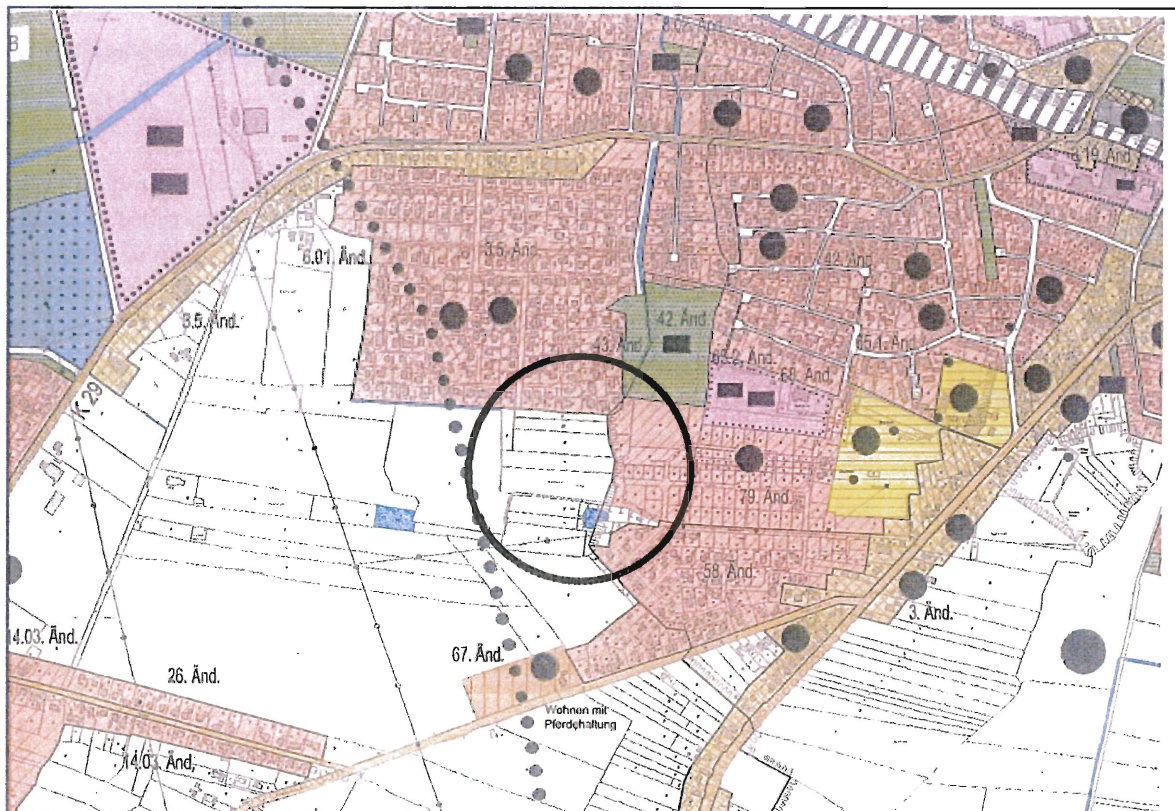


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Umgrenzung des Plangebiets - ohne Maßstab

Die Realisierung des geplanten Wohngebietes basiert auf der Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weener und der zukünftigen Festlegung des Plangebietes als Wohnbaufläche.

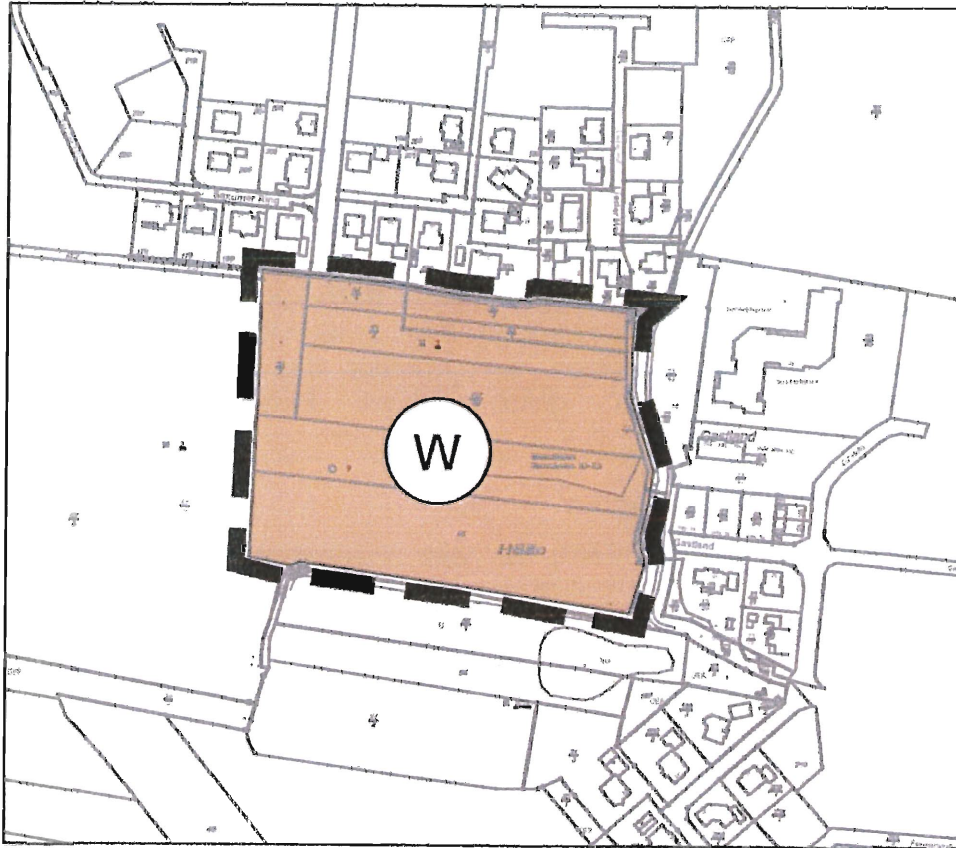


Abb. 3: Geplante 92. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weener - ohne Maßstab

3 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet soll zentrumsnah ein Wohngebiet für den klassischen Einfamilienhausbau entwickelt werden. Es soll zum Einen an das Wohngebiet südlich der Dollartstraße anbinden und zum anderen an das Gebiet westlich des Nedderweges. Zur Erschließung wird daher die bestehende Infrastruktur herangezogen. In beiden Baugebieten ist eine Verkehrsfläche unmittelbar bis an den Geltungsbereich des jetzt vorliegenden Planes herangeführt worden.

Die vorhandenen Haupteerschließungsstraßen in beiden bestehenden Baugebieten wurden jeweils bis an den Geltungsbereich des vorliegenden B- Planes herangeführt und damit die vorliegende Entwicklung vorbereitet. So wird die „Dollartstraße“ in Richtung Süden verlängert und in das Plangebiet hineingeführt und als Planstraße festgesetzt.

Auf ähnliche Weise wird die Straße „Gastland“ nach Westen verlängert und ebenfalls als Planstraße festgesetzt. Die Straßen werden zu einer Ringschließung zusammengeführt, so dass jedes Grundstück unmittelbar über dieses Erschließungssystem erschlossen wird. Es entsteht ein homogenes Siedlungsgefüge mit gleichwertigen Grundstücken. Zur Veranschaulichung wird die mögliche Gestaltung des Baugebietes im Folgenden aufgezeigt:



Abb. 4: Gestaltungsplan - ohne Maßstab

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

In dem Planbereich der Stadt Weener befinden sich überwiegend Wohnsiedlungen, die von Einfamilienhäusern geprägt sind. Die Landesstraße L 31 und die Kreisstraße K 29 stellen die Haupteerschließungsstraßen des Ortsteils dar und binden den südlich der Bahntrasse gelegenen Wohnstandort Weeners an das Ortszentrum und den überörtlichen Verkehr an. Um den Charakter des Ortsteils beizubehalten und um der Funktion des Ortes als Wohnstandort gerecht zu werden, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden innerhalb des WA-Gebietes die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im gesamten Plangebiet ausgeschlossen und sind somit nicht zulässig. Die vorgenannten Nutzungen würden aufgrund ihres Flächenbedarfes sowie den mit der Nutzung einhergehenden, umfangreichen Kfz-Bewegungen, Geruchsimmissionen und möglichem Betrieb auch in den Abend- und Nachtstunden (insb. Tankstellen) der überwiegenden Wohnnutzung zuwiderlaufen. Außerdem liegt das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III a des Wassergewinnungswerkes Weener, für welches erhebliche Einschränkungen in Bezug auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bestehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

In dem neuen Wohngebiet werden ausschließlich **Einzelhäuser- und Doppelhäuser** festgesetzt. Diese Festsetzung wird einerseits auf Grund der Ortsrandlage getroffen, um durch eine aufgelockerte Bebauung einen Übergang zur freien Landschaft sicherzustellen, andererseits, um der Charakteristik des Ortes zu entsprechen.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird mit 0,3 festgesetzt, um einen schonenden Umgang mit Natur und Landschaft zu sichern und den Anteil versiegelter Flächen in den privaten Hausgärten zu mindern. Damit orientiert sich die geplante Bebauung in ihrer Struktur am Erscheinungsbild der angrenzenden Wohngebiete. Die hier gewählte Festsetzung sichert eine dem Ortsbild angepasste aufgelockerte Bebauungsstruktur mit großen Anteilen von Gartenflächen. Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird durch textliche Festsetzung auf maximal 50 Prozent begrenzt.

Die **zulässige Grundfläche** darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, ohne gesonderte Festsetzung im B-Plan, durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. In einem Bebauungsplan können hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Im vorliegenden Fall soll die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche auf 50 % begrenzt werden, um aus Gründen des Bodenschutzes eine eindeutige Begrenzung der Bodenversiegelung durch o.a. Anlagen herbeizuführen.

Damit sich die Neubebauung harmonisch in das Umfeld einfügt wird eine **maximale Gebäudehöhe** von 9,50 m festgesetzt. Das gewählte Maß orientiert sich damit an den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 124W, der ebenfalls eine Wohnbebauung realisiert wurde. Den zukünftigen Bauherren soll im vorliegenden Plangebiet die Möglichkeit gegeben werden, weitestgehend nach individuellen Vorstellungen zu bauen.

Für die Bemessung wird als oberer Bezugspunkt der höchste Punkt der Dachhaut zugrunde gelegt. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die fertige Fahrbahndecke der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche, gemessen in Fahrbahnmitte.

Zur Vermeidung von Bodenauftrag und der damit einhergehenden Schaffung eines neuen Geländereiefs erfolgt die Festsetzung, dass die Oberkante des fertigen **Erdgeschossfußbodens** (oberer Bezugspunkt) höchstens 30 cm über der fertigen Fahrbahndecke der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche, gemessen in der Straßenmitte (unterer Bezugspunkt) liegen darf.

Realisiert werden können dabei gemäß Festsetzung Gebäude mit zwei Vollgeschossen. Der Ausbau eines Dach- Geschosses wird durch die maximale Gebäudehöhe von 9,50 Meter gedeckelt. Eine Regulierung der Höhenentwicklung erfolgt somit über die einzuhaltende Gebäudehöhe.

Lediglich im Übergang zwischen dem Baugebiet Dollartstraße und dem Plangebiet wird im Nordwesten für zwei Grundstücke eine maximale Geschossigkeit von **einem Vollgeschoss** festgesetzt. Diese begründet sich mit nachbarschützenden Aspekten. Es soll verhindert werden, dass die bebauten Grundstücke in Südwestlage durch die heranrückende Bebauung unnötig beeinträchtigt werden.

Innerhalb der WA- Gebiete wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise werden Gebäude zugelassen wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von maximal 16,00 m für Einzelhäuser und von maximal 20,00 m für Doppelhäuser. Im Vergleich zur offenen Bauweise, die gemäß Baunutzungsverordnung Gebäudelängen von 50 m mit seitlichem Grenzabstand zulässt, wird durch die hier gewählte Festsetzung eine Begrenzung der Gebäudeabmessungen vorgenommen, die zu einem einheitlichen städtebaulichen Gefüge mit dem Charakter einer aufgelockerten, offenen Bebauung beitragen soll.

Auf die zulässigen Gebäudelängen sind Nebengebäude wie Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, u.a. nicht anzurechnen.

Über die vorgenannten Festsetzungen hinaus wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude maximal eine Wohnung zugelassen. Bei Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da sie eigenständig nutzbar ist.

Die Beschränkung der Gebäudelänge in Verbindung mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern mit jeweils einer Wohneinheit entspricht der momentanen Nachfrage in Weener und die entstehenden Wohnhäuser fügen sich in die umgebende Bebauung ein, die geprägt ist von locker bebauten Grundstücken zur Eigennutzung.

Es wird festgesetzt, dass Garagen gemäß §12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sowie im Bereich zwischen den öffentlichen Grünflächen und den gartenseitigen Baugrenzen unzulässig sind. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass der Bauwich entlang der Straßen von baulichen Anlagen freigehalten wird und eine großzügige Wirkung im Straßenraum geschaffen wird. Darüber hinaus wird für die rückwärtigen Grundstücksflächen, die an öffentliche Grünflächen grenzen, sicher gestellt, dass bauliche Anlagen zu den sich ergebenden Waldtraufen bzw. Gehölzanpflanzungen einen ausreichenden großen Abstand haben. Der Verkehrssicherungspflicht wird hiermit Genüge getan.

4.3 Straßenverkehrsflächen

Die Haupteinschließung des Gebietes erfolgt über zwei Zufahrten, einmal die Verlängerung der „Dollartstraße“ nach Süden, sowie die Weiterführung der Straße „Gastland“ nach Westen. Diese Straßen werden in einer Ringschließung innerhalb des Plangebietes zusammengeführt.

Die Planstraßen verfügen durchgängig über eine Verkehrsflächenbreite von 7 m. Die Breite der Verkehrsfläche ermöglicht dabei sowohl die Aufnahme des KFZ- Verkehrs als auch die Verlegung von Leitungen sämtlicher Ver- und Entsorgungsträger.

Die Straßenverkehrsflächen sind als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“** dargestellt. Auf diese Weise soll der Charakter eines ruhigen Wohngebietes unterstrichen werden. Über die Planstraßen werden alle Grundstücke des Plangebietes erschlossen und an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Im Zuge der Planbearbeitung wurde Abstand genommen von dem ursprünglichen Konzept, die Planstraßen A und B jeweils in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 20 m münden zu lassen. Vielmehr wurde auch unter dem Aspekt der Schaffung einer gleichberechtigten, durchgängigen Straßenführung die Ausbildung einer Ringstruktur bevorzugt, welche auch im Notfall eine gesicherte Erschließung in zwei Richtungen gewährleistet.

Für sich ggf. zukünftig ergebende Erweiterungsabsichten des Plangebiets nach Westen, wird die Verkehrsfläche der Planstraße A, wie auch bereits in den bestehenden Plangebietes, bis an den westlichen Geltungsbereich herangeführt und gewährleistet hier eine Durchlässigkeit.

Die Fläche wird zunächst vorgehalten, jedoch noch nicht als Erschließungsstraße ausgebaut.

4.4 Gewässerräumstreifen

Östlich und südlich entlang des Geltungsbereiches des Plangebietes verläuft das Gewässer II. Ordnung „Hölle“. Dieses dient als Vorflut der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers unter anderem für die angrenzenden Baugebiete. Als Grundlage für die

Festlegung des Gewässers und der Gewässerräumstreifen dient die Einmessung des Grabens im Rahmen der Erstellung der Planunterlage durch einen öffentlich bestellten Vermesser mit Stand vom 25.08.2014.

Mit der zuständigen Sielacht Rheiderland wurden Abstimmungen dahingehend getroffen, dass für das Gewässer ein beidseitiger Räumstreifen von mindestens 5 Meter Breite vorzusehen ist, um die jährliche maschinelle Räumung durchführen zu können. Die Räumung des Teilstücks, welches von Norden nach Süden verläuft, ist von der Ostseite über den vorhandenen Grünstreifen mit Fußweg gesichert. Auf der westlichen Seite innerhalb des Plangebietes wird zusätzlich ein öffentlicher Grünstreifen mit einer Breite von 5 Metern festgesetzt. Der Räumstreifen ist gemäß textlicher Festsetzung von jeglicher Bebauung, Einzäunung und Bepflanzung freizuhalten. Über diesen Räumstreifen kann auch das zu schaffende Regenwasserrückhaltebecken unterhalten werden.

Der Teilbereich des Vorfluters, der entlang des südlichen Geltungsbereiches verläuft, erhält ebenso auf der nördlichen Seite einen weiteren 5 Meter breiten Räumstreifen, von dem jedoch nur ein Teil innerhalb des Plangebietes liegt. Die Unterhaltung der Vorflut ist somit im Rahmen der Möglichkeiten, die der vorliegende Bebauungsplan bietet, durchgehend sicher gestellt.

Innerhalb der Flächen des Allgemeinen Wohngebietes, die nördlich an einem vorhandenen Grenzgraben liegen, wird ein privater Räumstreifen festgesetzt, der von den Anliegern zur Unterhaltung des Grabens genutzt werden kann. Auf dieser Fläche ist gemäß textlicher Festsetzung die Anpflanzung von Gehölzen, eine Einzäunung und jegliche Bebauung untersagt.

4.5 Private Grünfläche

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt im Plangebiet werden Festsetzungen zur Umsetzung durch die Anwohner und den Erschließungsträger getroffen. Diese beziehen sich auf allgemeine Anpflanzungen von Gehölzen je Grundstück, sowie auf die westliche Eingrünung des Plangebietes.

- **Private Anpflanzungen (Durchgrünung)**

Um eine Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen und einen teilweisen Ausgleich für den Entfall der Gehölze im Plangebiet zu gewährleisten wird die Pflanzung jeweils eines Laubbaumes pro Grundstück vorgegeben und entsprechend textlich festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter und heimischer Laubbaum der Artenliste 1, mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten (Pflanzung spätestens 1 Jahr nach der Herstellung des Hauptgebäudes) und bei Abgang zu ersetzen:

- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)

- **Private Anpflanzungen (westliche Eingrünung)**

Zur besseren Einbindung des geplanten Baugebiets in das Landschaftsbild wird im westlichen Übergang vom Wohngebiet zur freien Landschaft die Pflanzung einer Hecke festgesetzt. Es werden geschnittene Hecken aus Hainbuche (Carpinus betulus) (leichte Heister 100 – 120 cm, mit Ballen) in der Pflanzperiode nach der Rohbauerstellung des Hauptgebäudes vom Erschließungsträger gepflanzt und 3 Jahre gepflegt. Die Hecken sind dauerhaft von den Grundstückseigentümern zu pflegen und mit einer Mindesthöhe von 150 cm zu erhalten.

4.6 Öffentliche Grünfläche

In Ergänzung zu dem beschriebenen öffentlichen Gewässerräumstreifen entlang des Vorfluters wird entlang des östlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese dient unter anderem der Aufnahme der Regenwasserrückhaltung, die wie unter Punkt 7 der Begründung beschrieben, parallel zum östlichen Geltungsbereich und zum Gewässer „Hölle“ vorgesehen wird. Die verbleibende Fläche ist darüber hinaus mit einem durchgängigen, flächenhaften und dichtem Gehölzstreifen aus standortgerechten und heimischen Gehölzen der nachfolgenden Artenliste 2 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen:

Bäume (Mindestqualität: Heister 2x v. mB: 200-250 cm)

- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Bruchweide (Salix fragilis)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Silber-Weide (Salix alba)
- Moorbirke (Betula pubescens)
- Schwarzerle (Alnus glutinosa)
-

Sträucher (Mindestqualität: leichte Sträucher 3 Triebe, 70-90 cm)

- Hasel (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Hundsröse (Rosa canina)
- Holunder (Sambucus nigra)
- Öhrchen-Weide (Salix aurita)
- Purpur-Weide (Salix purpurea)
- Faulbaum (Frangula alnus)

Die Angaben des Umweltberichtes sind zu beachten. Innerhalb dieser Öffentlichen Grünfläche werden zwei **erhaltenswerte Einzelbäume** festgesetzt. Es handelt sich im Norden um eine Linde und bei dem anderen Baum um eine Stiel-Eiche.

Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches wird neben dem öffentlichen Gewässerräumstreifen noch eine Öffentliche Grünfläche festgesetzt, die einer ergänzenden Gehölzanpflanzung dienen soll. Zur Schaffung des geplanten Biotopverbundes ist hier ebenfalls ein durchgängiger, flächenhafter und dichter Gehölzstreifen mit Gehölzen der Artenliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nähere Angaben sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

5 Erschließung

• Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zweigeteilt. Ausgehend von der Graf-Edzard-Straße (K29) wird eine Anbindung des Plangebietes über die Dollartstraße geschaffen. Von Osten kommend erfolgt die Anbindung über die Graf-Ulrich-Straße (L31) und den Nedderweg. Im weiteren Fortgang wird das Plangebiet über die Kreis- und Landesstraße an die Bundesstraße 436 und damit an den überörtlichen Verkehr und hier im Besonderen die A 31 angebunden.

- **Fußgänger / Radfahrer**

Parallel entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird außerhalb des Plangebietes ein 3 m breiter Fußweg/Radweg geführt. An diesen Weg binden die Planstraßen mit den straßenbegleitenden Gehwegbereichen an, so dass eine gesicherte Erschließung für Fußgänger und Radfahrer über das eigentliche Plangebiet hinaus geschaffen wird.

- **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Der Hauptort Weener ist über den Verkehrsverbund Ems-Jade an die Kreisstadt Leer durch den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sowie von dort über eine Eisenbahnverbindung an das nächstgelegene Oberzentrum Oldenburg. Ferner ist eine Anbindung über die Buslinie 620 des VEJ nach Neuschanz / Groningen, Niederlande gegeben.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Wohngebietes erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III a für die Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Weeners des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland. Es ist die Verordnung für die Festsetzung eines Wasserschutzbereiches für die Wassergewinnungsanlagen (Brunnen I und VIII) „Wasserschutzbereich Weener“ zu beachten (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser- Ems Nr. 50 vom 13.12.1996).

Danach sind alle Maßnahmen, die die Güte des Trinkwassers beeinträchtigen können, verboten. Hierzu gehören insbesondere:

- Das Versenken von Abwasser oder des von Verkehrsflächen abfließenden Wasser über Sickerbrunnen oder vergleichbare Anlagen;
- Die Verwendung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau;
- Die Herstellung von Anlagen zum Lagern, Umschlagen oder Abfüllen von wassergefährdenden Stoffen.

Die Hinweise sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.2 Schmutzwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das zu ergänzende Abwassersystem an das öffentliche Kanalnetz angebunden. Die anfallenden häuslichen Abwässer werden in der Kläranlage der Stadt Weener gereinigt.

6.3 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer.

Die Ausbildung einer ringförmigen Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes ermöglicht eine grundstücksbezogene Entsorgung des anfallenden Hausmülls. Die Straßen können von 3-achsigen Müllfahrzeugen problemlos durchfahren werden.

6.4 Energieversorgung

Das Plangebiet wird über Versorgungsleitungen an das Netz der Energieversorgung Weser-Ems angeschlossen und mit Strom und Gas versorgt.

Für die Versorgung mit Strom- und Gasleitungen u. ä. ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche eine entsprechende Versorgungsstraße vorgesehen.

6.5 Telekommunikation/ Breitbandversorgung

Die Telekommunikationseinrichtungen werden durch die Deutsche Telekom AG betrieben. Der Anbieter hat die Breitbandversorgung des geplanten Baugebietes bereits zugesichert.

Die Verkehrsflächen weisen die notwendige Größe zur Unterbringung der Fernmelde- und Kommunikationsleitungen auf. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig mitgeteilt und abgestimmt.

7 Oberflächenentwässerung

Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt zentral für das gesamte Plangebiet. Das anfallende Oberflächenwasser wird in ein geplantes, linear ausgebildetes Regenrückhaltebecken eingeleitet, welches nahezu parallel zum östlich des Geltungsbereich vorhandenen Vorfluter „Hölle“ verlaufen wird. In den Planstraßen wird ein Regenwasserkanal das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen und auch von den Baugrundstücken aufnehmen und in die Rückhaltung ableiten. Eingeleitet wird das Oberflächenwasser im Bereich der Planstraße B und im Verlauf in nördlicher Richtung gedrosselt in die Vorflut abgegeben.

Diese Planung wurde bereits mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer vorabgestimmt. Die weiteren Details werden in dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren geregelt, der rechtzeitig zu den anschließenden Erschließungsarbeiten bei den betroffenen Behörden eingereicht werden wird.

Die Zu- und Abfahrt für Unterhaltungsarbeiten an dem Rückhaltegraben kann über den öffentlichen Gewässerräumstreifen gewährleistet werden.

Die lineare Ausbildung des Regenwasserrückhaltebeckens begründet sich unter anderem in der gemeinsamen Nutzung des Unterhaltungsweges. Sie zielt aber im Wesentlichen darauf ab, zusammen mit dem durchgängigen, dichten Gehölzstreifen, der in westlicher Richtung anschließt und mit entsprechenden Pflanzgeböten festgesetzt wird, eine Vernetzungsstruktur zu schaffen.

8 Hinweise

8.1 Archäologie / Bodenfunde

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat die Ostfriesische Landschaft aus archäologischer Sicht Bedenken gegen die Bauleitplanung geäußert und mitgeteilt, dass sich das Plangebiet zwischen drei, bereits archäologisch erkundeten Fundstellen befindet. Hierbei handelt es sich um die Fundstelle der römischen Kaiserzeit „Nedderweg“ im Baugebiet „Auf der Gaste/ Nedderweg“, um eine Siedlungsfläche aus dem Übergang Bronzezeit/ frühe Eisenzeit im Baugebiet „Gastland“, sowie um einen ausgedehnten Oberflächenfundplatz des frühen Mittelalters im Süden des Plangebiets.

Von der Ostfriesischen Landschaft wurde vorgeschlagen, durch Prospektionen zunächst festzustellen, ob und in welchem Umfang Denkmalsubstanz im Plangebiet vorgefunden wird und auf diese Weise Planungssicherheit zu erhalten. Dieser Anregung wurde gefolgt. Im Oktober 2014 wurde unter Beteiligung der Ostfriesischen Landschaft eine Baggerprospektion durchgeführt. Es wurde dabei jedoch keine archäologisch relevante Denkmalsubstanz vorgefunden und auch keine archäologischen Bodenverfärbungen festgestellt. Dieses Ergebnis führte bei der Ostfriesischen Landschaft zu der Einschätzung, dass sich ein Denkmalverdacht nicht erhärtet hat und daher keine Bedenken aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege mehr bestehen und einer weiteren Beplanung des Geländes aus archäologischer Sicht nichts entgegensteht.

In den Bebauungsplan wird ein allgemeiner Hinweis auf den Umgang mit möglichen Bodenfunden und entsprechende Zuständigkeiten eingestellt:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8.2 Altlasten / Ablagerungen/ Bodenschutz

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

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. Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Bodenaushub, der auf Grundstücken Dritter verwertet werden muss, stellt Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes dar und ist somit einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Verwertungsmaßnahmen (z.B. Flächenauffüllungen, Lärmschutzwälle) unterliegen gegebenenfalls genehmigungspflichtigen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind vorab mit dem Landkreis Leer abzustimmen.

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

Der Landkreis hat im Verfahren auf eine notwendige Vorerkundung des Baugrundes im Hinblick auf Schadstoffbelastungen hingewiesen. Von einer Erkundung hat die Stadt Weener Abstand genommen, da es sich um reine ehemalige Aufzuchtflächen einer Baumschule handelt und andere Teilbereiche als Grünland genutzt wurden, so dass ein Gefährdungspotential nahezu auszuschließen ist.

Es hat eine Untersuchung des Untergrundes für das Plangebiet im Jahre 2014 stattgefunden. Die Ergebnisse des Bodengutachtens weisen auf eine gewachsene Bodenstruktur hin, die aus einer Mutterbodenaufgabe in einer Mächtigkeit von 50 bis 70 cm besteht mit darunter anstehenden Feinsandschichten in einer Mächtigkeit bis zu 3 Meter. Lediglich bei einer Sondierung ist in der obersten Schicht Ziegelbruch ermittelt worden. Dieser wird im Zuge der Bautätigkeit ohnehin entsorgt. Bei den archäologischen Schürfungen im Zuge der Sondierung des Baugrundes wurden ebenfalls keine Auffälligkeiten entdeckt, so dass die Stadt Weener kein Erfordernis für weitergehende analytische Untersuchungen sieht.

Das Ergebnis der Bodenuntersuchungen wird als Anlage ergänzend in die Begründung eingestellt.

Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung deuten, ist der Landkreis Leer umgehend zu informieren. Die nach Bundesbodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.

8.3 Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

8.4 Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Trinkwasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Weener des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland. Maßgebend ist die Verordnung für die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen (Brunnen I und Brunnen VIII) des Wasserwerkes Weener des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland-„Wasserschutzgebiet Weener“- veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems Nr. 50 vom 13.12.1996. Alle Maßnahmen, die die Güte des Trinkwassers beeinträchtigen können, sind verboten. Hierzu gehören insbesondere das Versenken von Abwasser sowie des von Verkehrsflächen abfließenden Wassers über Sickerbrunnen oder vergleichbare Anlagen, die Verwendung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau und die Herstellung von Anlagen zum Lagern, Umschlagen oder Abfüllen von wassergefährdenden Stoffen.

9 Immissionsschutz

Es wurden zum jetzigen Zeitpunkt keine immissionsschutzrelevanten Aspekte, die im Rahmen dieses Planverfahrens berücksichtigt werden müssen, ermittelt.

10 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Hierfür werden die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Vermeidung und der Ausgleich nach der Eingriffsregelung untersucht und bewertet.

Im Zuge der Entwurfsbearbeitung des Bauleitplanes wird ein Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung erstellt. Dieser Bericht wird Bestandteil der Begründung und als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

11 Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Es gilt, die in der Eingriffsregelung nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG, LNatSchG) genannten Gebote planerisch zu bewältigen und entsprechend ihres Gewichts in die sachgerechte Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzubeziehen. So sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Weiterhin sind die artenschutzrechtlichen Belange in Bezug auf § 42 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen.

Die Vermeidung des Vorhabens selbst oder die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch einen Standortwechsel sind nicht gegeben. Die Stadt beabsichtigt mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen der hohen Nachfrage gerecht zu werden.

Im Zuge der Entwurfsbearbeitung des Bauleitplanes wurde ein Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung erstellt. Dieser Bericht wird Bestandteil der Begründung und als gesonderter Teil der Begründung beigefügt. Ebenso wurde gemäß der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer anlässlich des Scoping- Termins im September 2014 eine faunistische Kartierung von Vögeln und Amphibien im Plangebiet durchgeführt.

Während die Kartierung der Brutvögel bereits abgeschlossen ist und die Ergebnisse vorliegen, so hat in Bezug auf die Amphibien noch eine abschließende Kartierung im Juni/Juli 2015 zu erfolgen, die der Verifizierung des bislang vorliegenden Ergebnisses dient. Demnach wurden in den Gewässerstrukturen randlich des Plangebietes bisher lediglich Grasfrösche und Erdkröten nachgewiesen. Hinweise auf Grünfrösche gab es keine. Um hier eine letzte Sicherheit zu haben, erfolgt die abschließende Kartierung. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt und die Eingriffe in die Bilanzierung eingestellt. Der Zwischenbericht zum Stand der faunistischen Kartierungen wird Bestandteil des Umweltberichtes.

Die in den Kapiteln 4.5 und 4.6 genannten privaten und öffentlichen Landschaftspflegerischen Maßnahmen dienen als Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen, die durch die Realisierung des Plangebietes entstehen. Die Umsetzung sowie der Zeitpunkt der Bepflanzung werden vertraglich zwischen der NLG und der Stadt Weener geregelt. Die NLG führt die Maßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche als Erstbepflanzung durch.

Externe Kompensation

Unter Berücksichtigung der o. g. grünplanerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie der Kompensation im Plangebiet verbleibt gemäß Umweltbericht jedoch ein Kompensationsdefizit. Dieses Kompensationsdefizit muss durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden.

Der Ausgleich des vorgenannten Kompensationsdefizites wird gemäß Umweltbericht auf einer zusammenhängenden, geeigneten Fläche in der Gemarkung Diele auf Flurstück 45, Flur 11 und in der Gemarkung Boen, Flur 16, Flurstück 44 erfolgen.

Entwicklungsziel der Fläche in Diele ist ein Mosaik verschiedener Brachestadien. Dies beinhaltet sowohl offene Bereiche, diese sind im Süden geplant, als auch die Etablierung von Gehölzgruppen, die im Norden angepflanzt werden sollen.

12 Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 2,8 ha. Davon entfallen auf (alle Angaben Zirka-Werte):

| | |
|---|-----------------------------|
| Wohngebiet (WA) | 21.329 m ² |
| Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigt | 3.572 m ² |
| Öffentliches Grün | 2.830 m ² |
| Privates Grün | 142 m ² |
| Wasser | 158 m ² |
| Gesamt | 28.031 m² |

Kosten

Die Erschließung erfolgt durch die Niedersächsische Landgesellschaft.

13 Verfahrensvermerke

13.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 10.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139W „Südlich Dollartstraße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

13.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 22.09.2014 durch Präsentation des Vorentwurfes der Planung im Rahmen einer Bürgerversammlung, die ortsüblich bekannt gemacht worden ist.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.09.2014 beteiligt. Außerdem fand am 22.09.2014 ein Scoping- Termin bei der Stadt Weener statt.

13.3 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener hat in seiner Sitzung am 16.07.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139W „Südlich Dollartstraße“ und der Begründung zugestimmt und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 92. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139W „Südlich Dollartstraße“ mit der Begründung hat vom 29.07.2015 bis einschließlich 01.09.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2015 beteiligt.

13.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Weener hat den Bebauungsplan Nr. 139W „Südlich Dollartstraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.10.2015 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Weener, den 08.03.2016

..... ger. Ludwig Sonnenberg
Der Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.139W „Südlich Dollartstraße“ der Stadt Weener:

Mit der vorliegenden Planung möchte die Stadt Weener der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen aus der eigenen Bevölkerung entsprechen und führte im Parallelverfahren die vorliegende Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.139W durch.

Der Geltungsbereich der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) umfasst nahezu den gleichen Geltungsbereich wie der Bebauungsplan.

1. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden am 05.09.2014 durch Übersendung der Vorentwurfsunterlagen über die Planung unterrichtet und um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten (§ 4 (1) BauGB). Am 22.09.2014 hat außerdem ein Scoping- Termin bei der Stadt Weener stattgefunden.

Es sind 14 gleichlautende Stellungnahmen zur 92. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingegangen, von denen lediglich in den nachfolgend aufgeführten wesentliche Inhalte dargelegt wurden.

- *Die Ostfriesische Landschaft meldete Bedenken an, da sich das Plangebiet unmittelbar zwischen drei bekannten Fundstellen, die bereits Gegenstand archäologischer Untersuchungen waren, befindet. Es wurde vorgeschlagen, zunächst Prospektionen durchzuführen, um eine Planungssicherheit zu gewährleisten. Diese wurden am 14.10.2014 unter Beteiligung der Ostfriesischen Landschaft durchgeführt mit dem Ergebnis, dass keine archäologisch relevante Denkmalsubstanz vorgefunden wurde und dem Vorhaben somit zugestimmt werden kann.*
- *Der Landkreis Leer äußerte im Scoping- Termin keine planungsrechtlichen Bedenken, ebenso das Straßenverkehrsamt; Die Untere Wasserbehörde hat auf die Einhaltung der Gewässerräumstreifen hingewiesen.*
- *Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Scoping- Termin die Einschätzung geäußert, dass es sich bei dem Plangebiet um Wald handelt. Ein Nachweis hierzu wurde im Zuge der fortlaufenden Bearbeitung im Rahmen der Biotoptypenkartierung erbracht und ist Bestandteil des Umweltberichtes. Weiter wurde angeregt, die Rückhaltung in linearer Form entlang des Fließgewässers Hölle vorzusehen und um einen Grünzug zu ergänzen, so dass ein Biotopverbund zwischen den vorhandenen Grünflächen im Norden und Süden des Plangebietes zustande kommt. Diese Anregung wurde im weiteren Verfahren berücksichtigt und im Bebauungsplan konkretisiert. Es wurde eine entsprechende Überarbeitung des Planes vorgenommen.*
- *Aufgrund der Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde, dass es sich beim Plangebiet um einen für die Fauna wertvollen Bereich handelt, wurde darüber hinaus gefordert, eine Kartierung von Amphibien und Brutvögeln vorzunehmen. Dieser Forderung wurde nachgekommen. Es wurde ein Fach- Gutachten beauftragt, welches in der Zeit von Mai bis Juli 2015 erarbeitet worden ist. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die weitere Planung eingeflossen.*

Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durch eine Bürgerversammlung am 22.09.2014 durchgeführt. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden folgende Anregungen gegeben:

- *Es wurde angeregt, die Verbindung zwischen den Planstraßen A + B als gleichwertige Verkehrsfläche auszuweisen. Dieser Hinweis wurde berücksichtigt, indem in der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplanes eine Ringstraße mit durchgängig einheitlicher Breite der Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden ist.*
- *Es wurde auf die geplante Festsetzung eines zweiten Fußweges innerhalb des Plangebietes verwiesen, zu dem außerhalb des Geltungsbereich ein paralleler Fußweg verläuft. Im Zuge der Änderung der öffentlichen Zone entlang des Gewässers Hölle ist der Fußweg innerhalb des Plangebiets entfallen.*
- *Es wurde vorgeschlagen, zu überprüfen, ob das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet dem vorhandenen Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebiets zugeführt werden kann. Die Überprüfung hat ergeben, dass im Plangebiet eine weitere Rückhaltemöglichkeit zu schaffen ist.*
- *Angeregt wurde weiter, den Lindenbaum, der bei der vorliegenden Planung im Bereich des Regenrückhaltebeckens steht, zu erhalten. Dieser Anregung wurde gefolgt und die Linde und eine Stieleiche wurden im Bebauungsplan als Bestandteil der Öffentlichen Grünfläche als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt.*

Es wurden keine weiteren Anregungen oder Bedenken geäußert.

Durch die notwendige Erstellung des Gutachtens zu den Brutvögeln und den Amphibien wurde der Planungsprozess bis zum Vorliegen der Ergebnisse unterbrochen. Im Juli 2015 konnte das Verfahren mit der Beratung im Fachausschuss fortgeführt werden.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurde durch Übersendung der aufgrund der ersten Beteiligung überarbeiteten Entwurfsunterlagen am 24.07.2015 gemäß § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurde neben dem Umweltbericht auch das mittlerweile vorliegende Faunistische Gutachten zur Verfügung gestellt.

Dabei wurden für beide Planverfahren (Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes) 22 Stellungnahmen abgegeben. Bezogen auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139W „Südlich Dollartstraße“ wurde eine separate Stellungnahme lediglich vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt vorgetragen. Bedenken wurden dabei zur Planung insgesamt nicht geäußert.

- *Die Landwirtschaftskammer verwies auf zwei landwirtschaftliche Betriebe, die jedoch in einer Entfernung von 300 bzw. 600 m vom Plangebiet liegen und forderte die Sicherstellung der Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Diese ist weiterhin gegeben.*
- *Der Wasserversorgungsverband Rheiderland hat mitgeteilt, dass der Geltungsbereich im Trinkwasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland – Schutzzone III A liegt. Ein entsprechender Hinweis wurde nachrichtlich in der Planzeichnung ergänzt und in die Begründung eingestellt.*
- *Die Sielacht Rheiderland hat bestätigt, dass sie bereits im Vorfeld der Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes einbezogen worden sei und der geforderte beidseitige, 5 Meter breite Gewässerunterhaltungstreifen berücksichtigt worden sei..*
- *Der archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft teilte erneut mit, dass die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt seien.*

- Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt macht keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken zum Bebauungsplan geltend.
- Der Landkreis Leer hat aus Sicht der **Raumordnung und Regionalplanung** ausgeführt, dass das Plangebiet laut Darstellung des regionalen Raumordnungsprogramms im Süden an ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft grenzt und die Auswirkungen der Planung hierauf näher darzustellen sind. Hierzu wurde die Begründung ergänzt, da Auswirkungen auf den südlich des Vorhabensbereiches gelegenen und gemäß § 30 BNatSchG geschützten Bereich nicht zu erwarten sind. Gemäß der erfolgten Biotoptypenkartierung handelt es sich im Grenzbereich um einen „Laubforst aus überwiegend einheimischen Arten“. Vorherrschende Baumarten sind Erlen, Eschen und Weiden, die ca. 15 bis 20 m hoch werden. Von Seiten des geplanten Wohngebietes besteht keine direkte Zugangsmöglichkeit, auch aufgrund des trennenden Grabens „Hölle“. Besonders störungsempfindliche Arten, die durch die geplante Wohnnutzung beeinträchtigt werden könnten, wurden nicht festgestellt.
- Aus Sicht des **Naturschutzes** ist durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Leer mitgeteilt worden, dass in den Umweltberichten die Aussagen zum Thema Wald verdeutlicht werden sollten. Hierzu wird in die Umweltberichte eingefügt, dass die Einstufung der Biotoptypen gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ des NLWKN erfolgte. Grundlage für diese Einschätzung bildete eine vor Ort durchgeführte Vegetationsaufnahme, nach der keine Waldbiotope festgestellt worden sind. Dennoch wurde von der Unteren Waldbehörde eine Teilfläche des Plangebietes, nämlich der im Osten gelegene Birkenbestand, als „Wald im Sinne des NWaldLG“ bewertet, unabhängig vom jeweils festgestellten Biotoptyp. Beide Kategorien schließen sich daher nicht gegenseitig aus. Für die Waldfläche wird eine entsprechende forstrechtliche Kompensation durchgeführt.
- Es wurde durch den Landkreis Leer weiter auf die notwendige Abwägung zum südlich an das Plangebiet angrenzenden, geschützten Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz und den notwendigen Waldabstand hingewiesen. Der Umweltbericht ist hierzu um entsprechende Aussagen ergänzt worden. Bei der Realisierung der Baumaßnahmen ist ein Mindestabstand von 20 Meter zwischen der Bebauung und der angesprochenen Grünfläche einzuhalten. Dieser Mindestabstand wurde im Zuge der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplanes bereits festgesetzt und er wird für ausreichend gehalten. Der Bau von Nebenanlagen und Garagen wird in dieser Zone ebenfalls ausgeschlossen.
- Die Einschätzung, dass in Bezug auf das Schutzgut Mensch und Landschaft ein erhöhter Kompensationsbedarf besteht, wurde durch die Stadt Weener nicht geteilt. Vielmehr hält die Stadt die Öffentlichen Grünflächen entlang des Plangebietes und die vorhandenen Parkanlagen als Flächen mit Erholungsfunktion für ausreichend. Diese werden darüber hinaus ergänzt um einen Grünzug innerhalb des Plangebietes und die Pflanzung von Hecken am Siedlungsrand und Bäumen auf den Grundstücken. Die Erhöhung des Kompensationsbedarfes im Bereich des Schutzgutes Boden wird dagegen mitgetragen und im Umweltbericht nachvollzogen.
- Aus **Wasserrechtlicher, denkmalpflegerischer und straßenbehördlicher Sicht** werden keine Einwände vorgebracht. Das Amt für **Abfall- und Bodenschutz** hat mitgeteilt, dass eine Vorerkundung der Fläche im Hinblick auf mögliche Schadstoffbelastungen durchzuführen sei. In der Begründung wurden Aussagen zur Vornutzung der Fläche ergänzt und das Bodengutachten als Anlage angefügt. Die Stadt Weener sah kein Erfordernis für weitergehende analytische Untersuchungen.
- Das **Planungsamt** des Landkreises Leer hat Anregungen und Hinweise zur Planung gegeben, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Zur besonderen Begründung der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland verweist die Stadt Weener auf die Fassung des Aufstellungsbeschlusses vor Inkrafttreten der Änderung des § 1 des Baugesetzbuches im Jahre 2013. Das

Bauflächenkataster der Stadt Weener befindet sich derzeit in Bearbeitung und bietet noch keine belastbaren Ergebnisse.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes wurden vom 29.07.2015 bis zum 01.09.2015 in der Stadtverwaltung im Rathaus der Stadt Weener für die Öffentlichkeit ausgelegt.

- *Es wurden drei gleichlautende Einwendungen von Anliegern aus dem nördlich angrenzenden Baugebiet vorgebracht, die sich dahingehend äußern, dass zusätzlich zu der bereits festgelegten Bauweise mit einem Vollgeschoss im Übergangsbereich zu dem geplanten Wohngebiet die Gebäudehöhe auf 8,50 m begrenzt wird. Die Stadt Weener hat sich auf Anregung der Nachbarn im Zuge der Beratungen zur Aufstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes entschlossen, für den in Rede stehenden Bereich die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss zu begrenzen, vor allem um die Anwohner nicht mehr als nötig zu beeinträchtigen. Im gesamten übrigen Plangebiet werden jedoch weiterhin 2 Vollgeschosse zugelassen. Insofern ist man den Anregungen der Anwohner bereits entgegen gekommen. Eine weitere Einschränkung der Bauflächen soll auch im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Grundstücke im Plangebiet nicht vorgenommen werden. Im Übrigen ist festzustellen, dass mindestens ein Abstand von 25 Meter zwischen dem bestehenden und einem neu zu errichtenden Gebäude entstehen wird. Dieser Abstand wird für ausreichend gehalten.*
- *Angeregt wurde außerdem eine Querteilung der besagten Grundstücke im Übergangsbereich zwischen bestehendem und geplantem Baugebiet vorzunehmen, um Garten- an Gartenseite grenzen zu lassen. Hierzu wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan diese Möglichkeit grundsätzlich offen hält, da eine Teilung auf bauleitplanerischer Ebene nicht festgesetzt wird, sondern sich diese am Bedarf orientiert, vollzieht.*
- *Abschließend ist die Erhöhung des Grenzabstandes von 3 auf 6 Meter gefordert worden. Eine Verschiebung der Baugrenzen zieht die Stadt Weener hier nicht in Betracht, da die Bebaubarkeit der Grundstücke durch den freizuhaltenden Gewässerräumstreifen entlang des Grabens ohnehin schon eingeschränkt wird. Im Übrigen wird ein Mindestabstand von 25 Meter zwischen den vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen für ausreichend gehalten. Grundsätzlich hat die Stadt Weener durch die Anlage der Stichstraße bis an den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 124W heran schon vor Jahren die Absicht bekundet, die bauliche Entwicklung in südliche Richtung fortzuführen. Insofern konnten sich die Anwohner der Straßen Fletumer Hof und Saxumer Ring auf eine heranrückende Bebauung einstellen. Den zusätzlichen Forderungen der drei Anwohner wurde begründet nicht gefolgt.*

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde durch Fachplaner ein Umweltbericht zur Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft erarbeitet. Dieser ist Bestandteil der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan. Es wurde im Umweltbericht auf der Grundlage einer Biotoptypenkartierung und auf der Grundlage des Kompensationsmodells nach Breuer eine Kompensationsermittlung durchgeführt.

Die Ermittlung von Beeinträchtigungen, die durch die Auswirkungen der Planung hervorgerufen werden, ergab für das Schutzgut Boden unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen.

Im Zuge der Planbearbeitung wurde ein geotechnisches Gutachten erstellt, welches Auskünfte über die Bodenabfolge und den Grundwasserstand im Plangebiet lieferte. Dieses wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Der Umweltbericht formuliert Vermeidungsansätze. Durch diese Maßnahmen lassen sich erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft vermeiden.

Darüber hinaus wird eine externe Kompensation der nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen durchgeführt. Hierzu werden durch die Niedersächsische Landgesellschaft (NLG) zwei geeignete Flächen zur Verfügung gestellt.

Im Kompensationspool Diele ist die Entwicklung von diversen Brachestadien kombiniert mit Gehölzgruppen vorgesehen. Der Waldverlust im Sinne des § 8 (4) NWaldG wird durch Ersatz- Aufforstung auf einer Fläche in der Gemeinde Bunde ausgeglichen. Eine genaue Bilanzierung wurde im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 139W vorgelegt.

Insgesamt wird dem Bebauungsplan Nr. 139W „Südlich Dollartstraße“ bei Einhaltung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine Verträglichkeit eingeräumt und keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

3. Abwägung

Nach gerechter Abwägung der Belange gegen- und untereinander kommt die Stadt Weener zu dem Ergebnis, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet und auf den externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden können.

Zum Eingriff in Natur und Landschaft wurden die beschriebenen Stellungnahmen abgegeben. Die Stadt Weener geht davon aus, dass diese Belange in der Planung und hier besonders im Umweltbericht ausreichend Berücksichtigung gefunden haben. Alternative Standorte zur zeitnahen Realisierung des Planvorhabens werden nicht gesehen, da weitere Potentialflächen gegenüber der vorliegenden Planung keine städtebaulichen Vorteile oder geringere Auswirkungen auf die Schutzgüter mit sich bringen würden.

In der Gesamtbetrachtung kann die Planung zu einem gerechten Ausgleich mit den Umweltbelangen und sonstigen Interessen gebracht werden.

Weener, den 08.03.2016

Ludwig Sonnenberg

Der Bürgermeister



141

Teil 2

UMWELTBERICHT



igo Ing.-Büro S. Drettmann * Im Winkel 3 * 27243 Kirchseelte

igo Ingenieurbüro

Stephan Drettmann
Diplom Ingenieur (FH) Bauwesen

Ingenieurbüro für
Bodenmechanik
Baustoffprüfung
Umweltdienstleistungen

Baugrunduntersuchung für Hoch- und Tiefbaumaßnahmen

B.-Plan Nr. 139W „Südlich Dollartstraße“

Weener

Projekt 4518

erstellt im Auftrage der

Niedersächsische Landgesellschaft mbH NLG

Außendienststelle Aurich

Am Pferdemarkt 1

26603 Aurich

durch

igo Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Drettmann

Ingenieurbüro für Bodenmechanik

und Baustoffprüfung

Im Winkel 3

27243 Kirchseelte

Telefon: 04206 / 4195517

Telefax: 04206 / 4195518

Mobiltel. 0172 / 4337666

webmaster@igo-buero-drettmann.de

Bankverbindung

Volksbank eG, Syke

Bankleitzahl 291 676 24

Kontonummer 150 4845 400

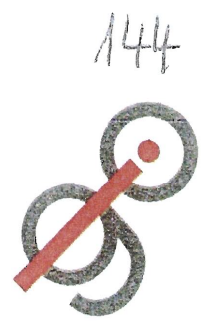
USt-IdNr.: DE232398623

am 05. August 2014



Inhaltsverzeichnis

| | <i>Seite</i> |
|--|--------------|
| 1. Anlass und Zielsetzung | 3 |
| 2 Lage und Ort des Baugeländes | 3 |
| 3 Allgemeine Baugrundbeschreibung | 3 |
| 4 Felduntersuchungen | 4 |
| 4.1 Bohrsondierungen | 4 |
| 4.2 Grundwasser | 5 |
| 4.3 Rammsondierungen | 5 |
| 5 Bodenkennwerte | 6 |
| 6 Empfehlungen zum Straßenbau | 6 |
| 6.1 Bodenklassen nach DIN 18300 | 6 |
| 6.2 Frostepfindlichkeit | 6 |
| 6.3 Verformungsmodul | 7 |
| 6.4 Gründungsmaßnahmen (Straßenbau) | 8 |
| 6.5 Gründungsmaßnahmen (Wohnbebauung) | 8 |
| 6.6 Fahrbahntwässerung / Versickerung | 9 |
| Anlagenverzeichnis | 10 |



1 Anlass und Zielsetzung

Im Rahmen der Erschließungsplanung für den B-Planbereich Nr. 139 „Südlich Dollartstraße“ in Weener, wurde das **igo** Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Drettmann von der Niedersächsischen Landgesellschaft NLG, Außendienststelle Aurich beauftragt, eine Baugrunduntersuchung zur Ermittlung der geologischen und hydrogeologischen Gegebenheiten durchzuführen.

Grundlage der Baugrundbeurteilung im Rahmen der o.g. Aspekte sind Feldversuche mit anschließender Ermittlung der bodenspezifischen Kennwerte und Parameter.

2 Lage und Ort des Baugeländes

Das Untersuchungsgelände liegt in südwestlicher Ortsrandlage von Weener, südlich des bestehenden Neubaugebietes an der Dollartstraße. Der Bereich des Untersuchungsgeländes liegt derzeit als Brachland vor und ist großflächig mit Gräsern, Büschen und Bäumen bewachsen.

Die Lage des Untersuchungsgeländes ist dem Übersichtsplan (Anl. 1) zu entnehmen.

3 Allgemeine Baugrundbeschreibung

Das Untersuchungsgelände liegt im Bereich fluviatiler Sedimente. Diese bestehen hauptsächlich aus mittel- und grobkörnigen Bodenarten und liegen meist als Sande oder Kiese vor. In ehemaligen Stillwasserbereichen weisen die Sedimente mitunter auch organische sowie tonige Anteile auf.



4 Felduntersuchungen

4.1 Bohrsondierungen

Um ein genaues Bild über den Baugrund- bzw. Schichtaufbau des Untersuchungsgeländes zu erhalten, wurden auftragsgemäß 6 Bohrsondierungen bis 5,00 m Teufe niedergebracht (siehe Anlage 2, Lageplan). Bei den Sondierungen wurde im Wesentlichen ein Schichtaufbau aus zwei Horizonten angetroffen:

1. Horizont: Mutterboden
2. Horizont: Fein- / Mittelsande
3. Horizont: Ton (wurde nur stellenweise erbohrt)

Den obersten Bodenhorizont bildet eine Mutterbodenauflage aus humosen Fein- und Mittelsanden. Bei den Sondierungen wurden Mächtigkeiten des Mutterbodens zwischen ca. 0,40 m und 0,70 m festgestellt. Inwieweit es sich hierbei, zumindest bereichsweise, um künstlich eingebrachtes Material handelt war nicht eindeutig festzustellen. Im Bereich der BS 3 wurden bis ca. 0,40 m Teufe oberhalb des Mutterbodens Auffüllungsmaterialien aus Sande mit Ziegelbruchanteilen angetroffen.

Unterhalb der Mutterbodenauflage lagern im Wesentlichen mittelsandige Feinsande mit stellenweise sehr schwach schluffigen Anteilen.

Im Bereich der Sondierung BS 2, BS 5 und BS 6, werden die Sande ab ca. 4,40 m Teufe durch Ton unterlagert. Bei den übrigen Sondierungen wurde kein Ton erbohrt, hier halten die Sande bis zur jeweiligen Endteufe von 5,00 m unter GOK durch.

Die Bohrprofile und Schichtenverzeichnisse der Sondierungen BS 1 bis BS 10 sind der Anlage 3 zu entnehmen.



4.2 Grundwasser

Grund- oder Stauwasser wurde zum Zeitpunkt der Baugrunduntersuchung in Teufen zwischen ca. 1,50 m und 2,30 m unter GOK angetroffen (Stand 31.07.2014). Jahreszeitliche oder niederschlagsbedingte Grundwasserstandsschwankungen sind hierbei nicht auszuschließen.

4.3 Rammsondierungen

Zur Einschätzung der Lagerungsdichte des Baugrundes wurden vier schwere Rammsondierungen (DPH nach DIN 4094) bis 5,00 m Teufe niedergebracht. Die ermittelten Schlagzahlen (N_{10}) zeigen den angetroffenen Lagerungszustand / Konsistenz der Bodenschichten (s. Anlage 3). Die Beurteilung der Lagerungsdichte der unterschiedlichen Bodenhorizonte erfolgt nach den empirisch ermittelten Beziehungen nach DIN 4094 (Verhältnis der Lagerungsdichte zur Schlagzahl N_{10}) und stellt sich wie folgt dar:

| Lagerung (nicht bindiger Boden) | Schlagzahl N_{10} | Konsistenz (bindiger Boden) | Schlagzahl N_{10} |
|------------------------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------|
| Sehr locker | 0 – 1 | breiig | 0 - 2 |
| locker | 1 – 4 | weich | 2 - 5 |
| mitteldicht | 4 – 13 | steif | 5 - 9 |
| dicht | 13 – 24 | halbfest | 9 - 17 |
| sehr dicht | > 24 | fest | > 17 |

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Lagerungsdichte / Konsistenz und Schlagzahl N_{10}

Die im Bereich des Untersuchungsgeländes unterhalb des Oberbodens anstehenden nicht bindigen Böden (Sande) weisen zumeist eine tendenziell mitteldichte Lagerung auf und sind entsprechend als gut tragfähiger Baugrund zu bewerten.



6 Bodenkennwerte

Für die unterhalb der Mutterbodenauflage erbohrten Sande können folgende Bodenparameter gemäß DIN 1055, 1054, EAU angenommen werden:

| Sand (SE) | Bezeichnung / Einheit | |
|-------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| Wichte (erdfeucht) | cal γ [kN/m ³] | 18 |
| Wichte (unter Auftrieb) | cal γ' [kN/m ³] | 10 |
| Reibungswinkel | cal ϕ [°] | 30 – 32,5 |
| Kohäsion kons. | cal c' [kN/m ²] | - |
| Kohäsion unkons. | cal c_u [kN/m ²] | - |
| Steifemodul | cal E_s [MN/m ²] | 40 - 80 |
| Durchlässigkeit | kf [m/s] | $1 \cdot 10^{-5}$ - $1 \cdot 10^{-4}$ |

Tabelle 2: Bodenkennwerte

6. Empfehlungen zum Straßenbau

6.1 Bodenklassen nach DIN 18300

Die unterhalb der Mutterbodenauflage anstehenden Sande sind der **Bodenklasse 3** (leicht lösbare Bodenarten) zuzuordnen.

6.2 Frostempfindlichkeit

Die ZTVE-StB 94 untergliedert die Bodenarten des Untergrundes oder Unterbaus in 3 Frostempfindlichkeitsklassen. In Abhängigkeit davon ist für den Straßenoberbau (einschl. Frostschutzschicht) die entsprechende Mindestdicke (D) zu wählen. Für Böden der Frostklasse F1 wird keine Mindestdicke vorgegeben.



Die im Bereich des Untersuchungsgeländes anstehenden Sande sind aufgrund der geringen Feinstkornanteile nicht frostempfindlich und somit der **Frostklasse F1** zuzuordnen.

| | | |
|---------------------|----------------|----------------|
| Bauklassen I - IV | F2 → D ≥ 50cm | F3 → D ≥ 60 cm |
| Bauklassen V und VI | F2 → D ≥ 40 cm | F3 → D ≥ 50 cm |

Tabelle 3: Frostschutzschicht

6.3 Verformungsmodul

Für das Erdplanum muß gemäß ZTVE StB 94 ein erforderliches Verformungsmodul erreicht werden, welches am sichersten mit Plattendruckversuchen zu überprüfen ist. Hierbei sind folgende Werte vorzusehen:

| | | |
|-----------------------------|---------------------|----------------------------------|
| Frostsicherer Untergrund | Bauklasse I bis IV | $E_{v2} \geq 120 \text{ MN/m}^2$ |
| Frostsicherer Untergrund | Bauklassen V und VI | $E_{v2} \geq 100 \text{ MN/m}^2$ |
| Frostempfindlicher Untergr. | Bauklassen I bis IV | $E_{v2} \geq 45 \text{ MN/m}^2$ |

Tabelle 4: erforderliche Verformungsmoduln

Der unterhalb des Mutterbodens anstehende Sand liegt oberflächennah zunächst locker-, dann mitteldicht gelagert vor. Da es sich hierbei um frostsicheren Untergrund handelt, ist ein Verformungsmodul von $E_{v2} \geq 100 \text{ MN/m}^2$ auf diesem Boden nachzuweisen (bei Bauklasse V und VI). Da oftmals ein Verformungsmodul von 100 MN/m^2 auf einem Sand auch nach intensiver Nachverdichtung nicht erreicht wird, kann alternativ ein geringerer Wert ($> 45 \text{ MN/m}^2$) angenommen werden. Anschließend ist groberes Material (z.B. 0/32, 0/45) einzubauen (Schichtstärke ca. 20-30 cm) auf der dann das geforderte Verformungsmodul durch Plattendruckversuche nachzuweisen ist.



6.4 Gründungsmaßnahmen (Straßenbau)

Im Bereich des Untersuchungsgeländes lagert oberflächlich Mutterboden, der im Rahmen der Gründungsarbeiten für den Straßenbau vollständig auszukoffern und gegebenenfalls gegen Füllsand zu ersetzen ist. Nachfolgend lagern im Wesentlichen nichtbindige Bodenarten in Form von Feinsanden. Der Sand ist ein verdichtbares nichtbindiges Material und als Untergrund für die geplanten Straßenbaumaßnahmen geeignet. Aufgrund der oberflächennah zumeist nur lockeren Lagerung des Sandes sollte eine intensive Nachverdichtung (z. B. durch Oberflächenverdichter) erfolgen. Um eine möglichst gute Verdichtung zu erzielen, sollte der Boden einen Wassergehalt von ca. 6 - 9 % aufweisen. Nach den Verdichtungsarbeiten ist der erzielte Verdichtungsgrad bzw. das Bettungsmodul vor Ort durch Lastplattenversuche zu überprüfen. Sollte hierbei das geforderte Bettungsmodul E_{v2} nicht erreicht werden, ist ggf. der Einbau einer zusätzlichen Tragschicht vorzusehen (vergl. 6.3).

6.5 Gründungsmaßnahmen (Wohnbebauung)

Die geplanten Gebäude können voraussichtlich im gesamten Untersuchungsbereich flach gegründet werden. Hierzu können biegesteife Fundamentplatten als auch Streifenfundamente für die jeweilige Gründung eingesetzt werden. Der Mutterboden ist hierbei vollständig auszukoffern und ggf. gegen Füllsand zu ersetzen. Das bei den Aushubarbeiten anfallende nichtbindige Bodenmaterial kann für die Hinterfüllung von Kellerwänden wieder eingesetzt werden.

Aufgrund der guten Baugrundverhältnisse im Bereich des Untersuchungsgeländes kann die zulässige mittlere Bodenpressung anhand der Tabellen 1 und 2 der DIN 1054 ermittelt werden. Die jeweiligen Grundwasserstände sind hierbei jedoch zu berücksichtigen.



Im Zweifelsfall ist die Sicherheit gegen Grundbruch auf Grundlage der Bodenkennwerte (siehe Pkt. 6) sowie der Fundamentmaße nachzuweisen.

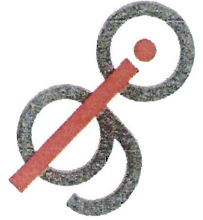
6.6 Versickerung

Der anstehende Untergrund (mittelsandige Feinsande) ist für eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers geeignet. Der gem. ATV A 138 geforderte Mindestabstand der Versickerungsanlagen zum Grundwasserleiter von 1,00 m, kann im Bereich des Untersuchungsgeländes bei entsprechend oberflächennahen Versickerungssystemen (z.B. Mulden) eingehalten werden.

Kirchseelte, 05.08.2014

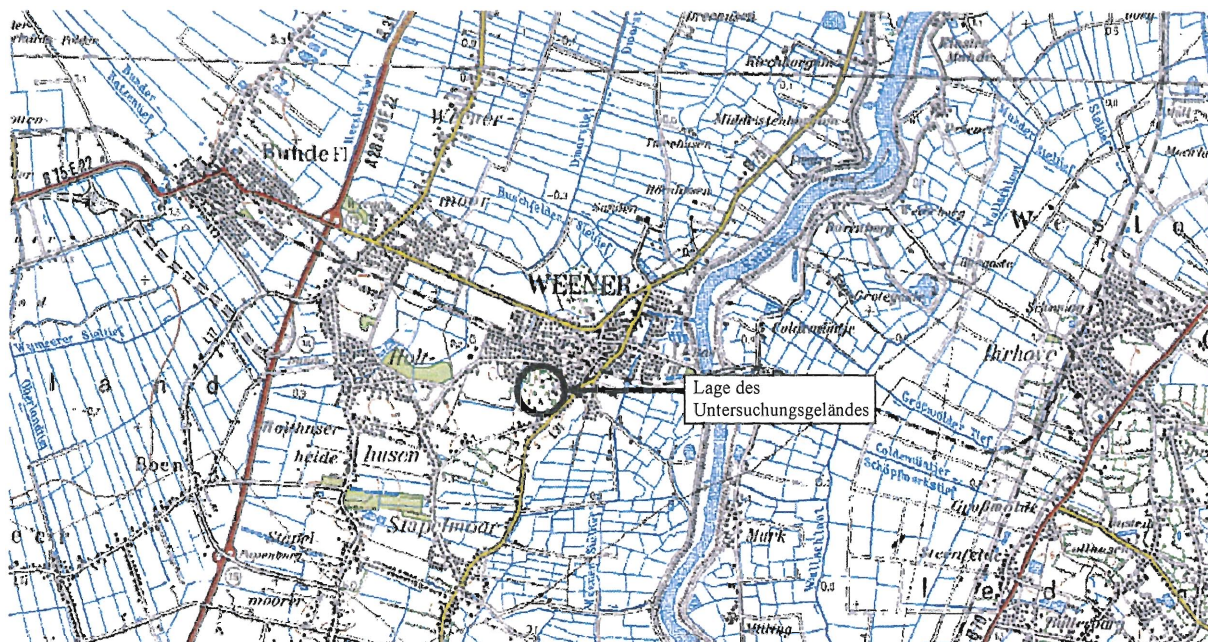
iGO Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Drettmann

(Stephan Drettmann)



Anlagenverzeichnis

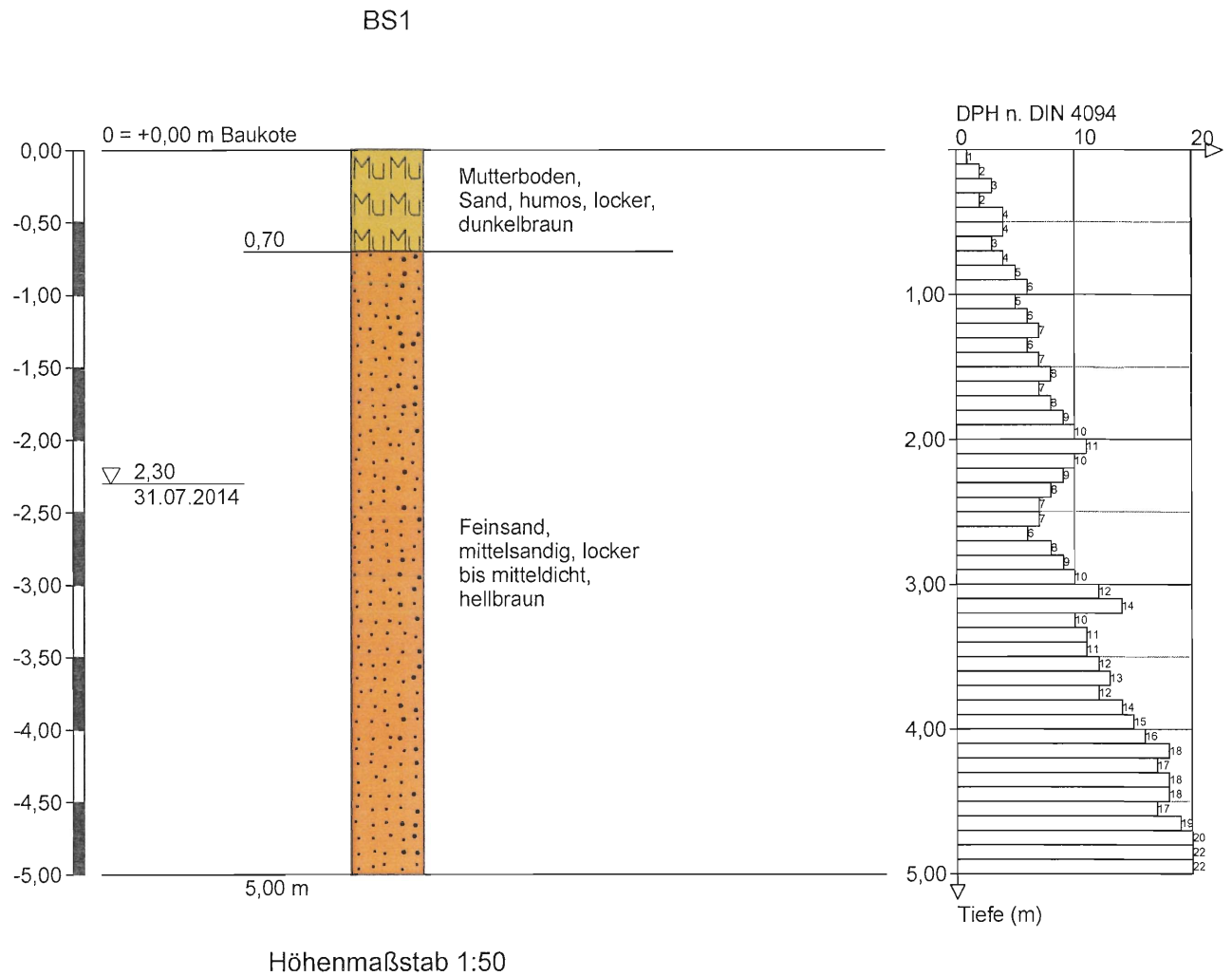
| Anlagennummer | Anlage |
|---------------|------------------------------|
| 1 | Übersichtsplan |
| 2 | Lageplan |
| 3 | Bohrprofile u. Rammdiagramme |
| 4 | Schichtenverzeichnisse |



| | |
|--|-----------------------------------|
| Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Drettmann | |
| Auftraggeber: | NLG - Aurich |
| Projekt: | 4518 „südl. Dollartstraße, Weener |
| Übersichtsplan | Maßstab 1 : 100.000 |
| | Anlage 1 |

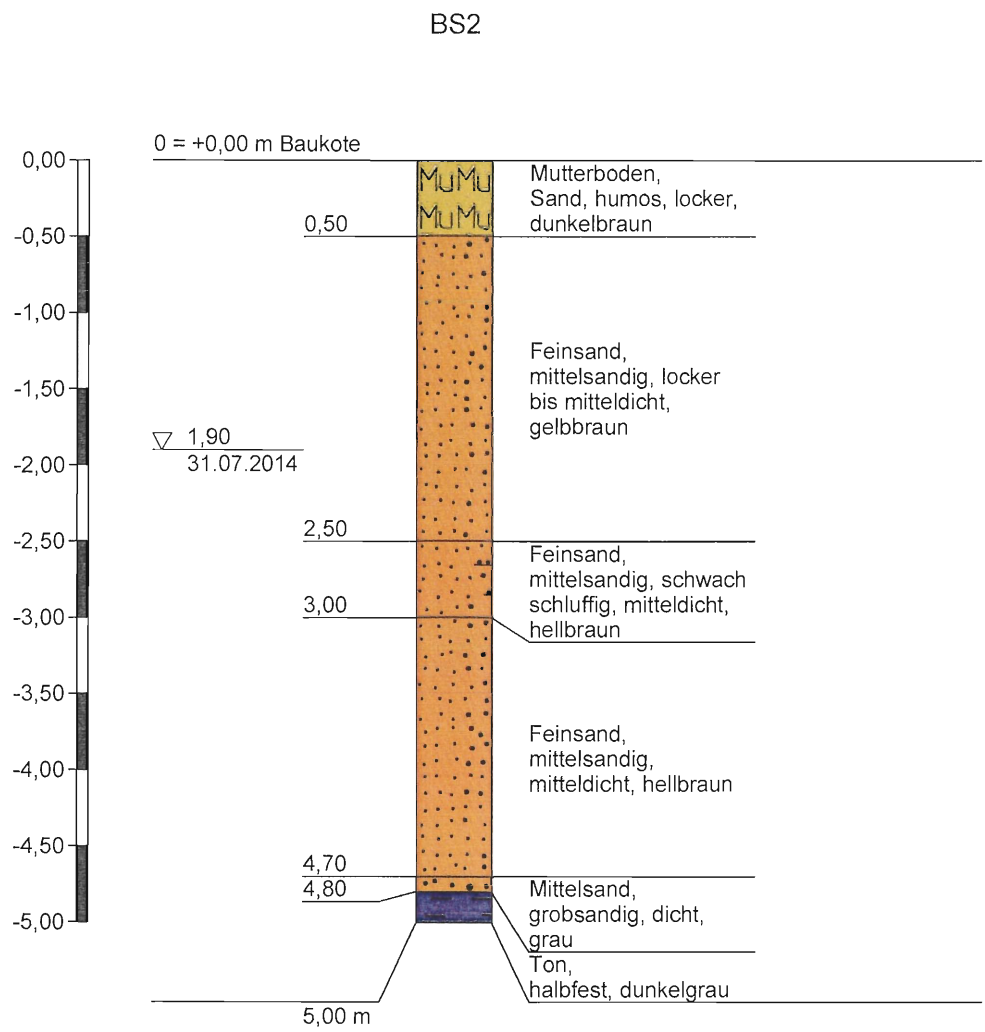
| | | |
|--|--|-------------------|
| igo Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Drottmann Im Winkel 3 27243 Kirchseelte | Projekt: 4518 Weener "südl. Dollartstraße" | Anlage: 3 |
| | | Datum: 03.08.2014 |
| | Auftraggeber: NLG Aurich | Bearb.: Dr. |

Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023



| | | |
|---|--|-------------------|
| igo Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Drettmann Im Winkel 3 27243 Kirchseelte | Projekt: 4518 Weener "südl. Dollartstraße" | Anlage: 3 |
| | | Datum: 03.08.2014 |
| | Auftraggeber: NLG Aurich | Bearb.: Dr. |
| | | |

Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023



Höhenmaßstab 1:50

igo Ingenieurbüro

Dipl.-Ing. S. Drettmann

Im Winkel 3
27243 Kirchseelte

Projekt: 4518 Weener "südl. Dollartstraße"

Anlage: 3

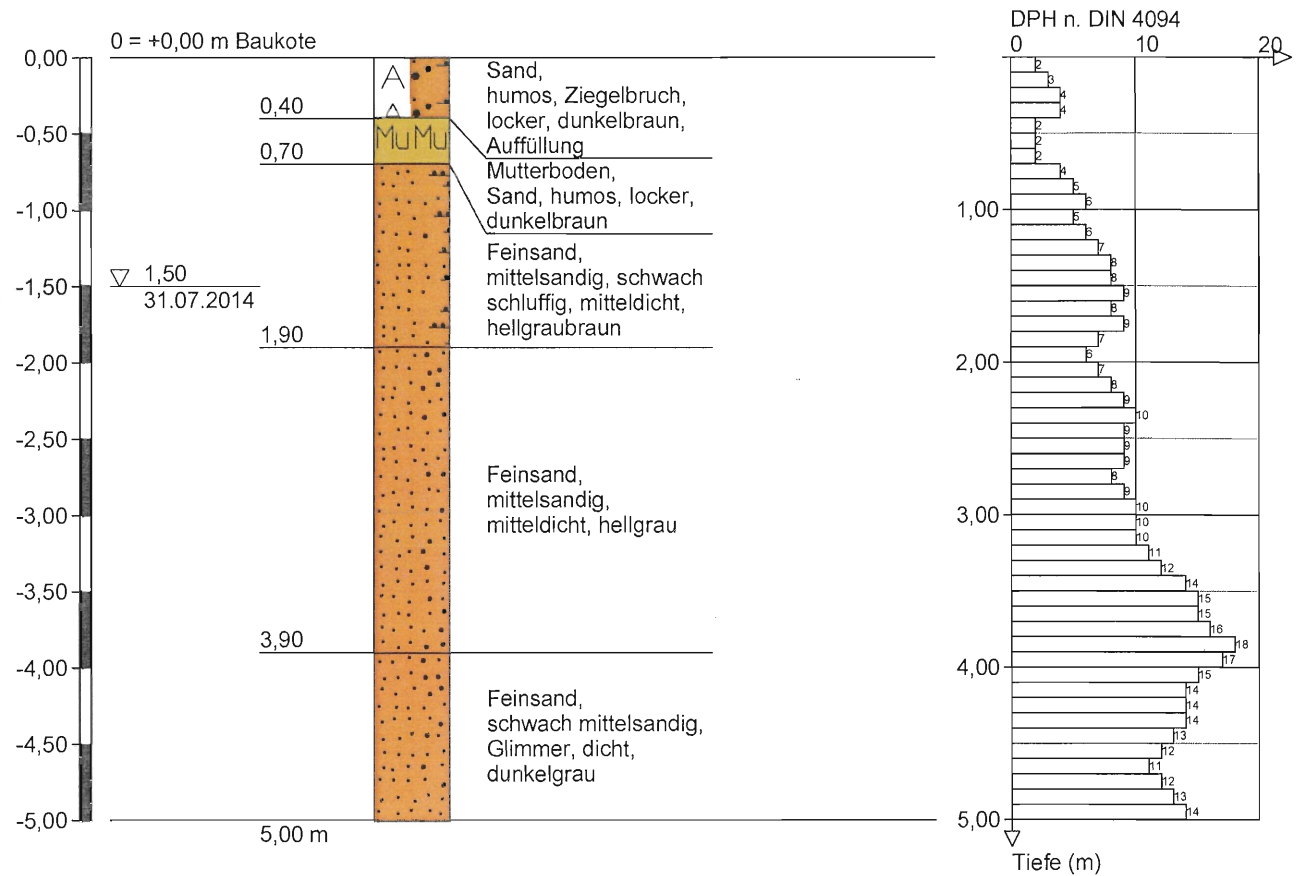
Datum: 03.08.2014

Auftraggeber: NLG Aurich

Bearb.: Dr.

Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023

BS3



Höhenmaßstab 1:50

igo Ingenieurbüro

Dipl.-Ing. S. Drettmann

Im Winkel 3
27243 Kirchseelte

Projekt: 4518 Weener "südl. Dollartstraße"

Anlage: 3

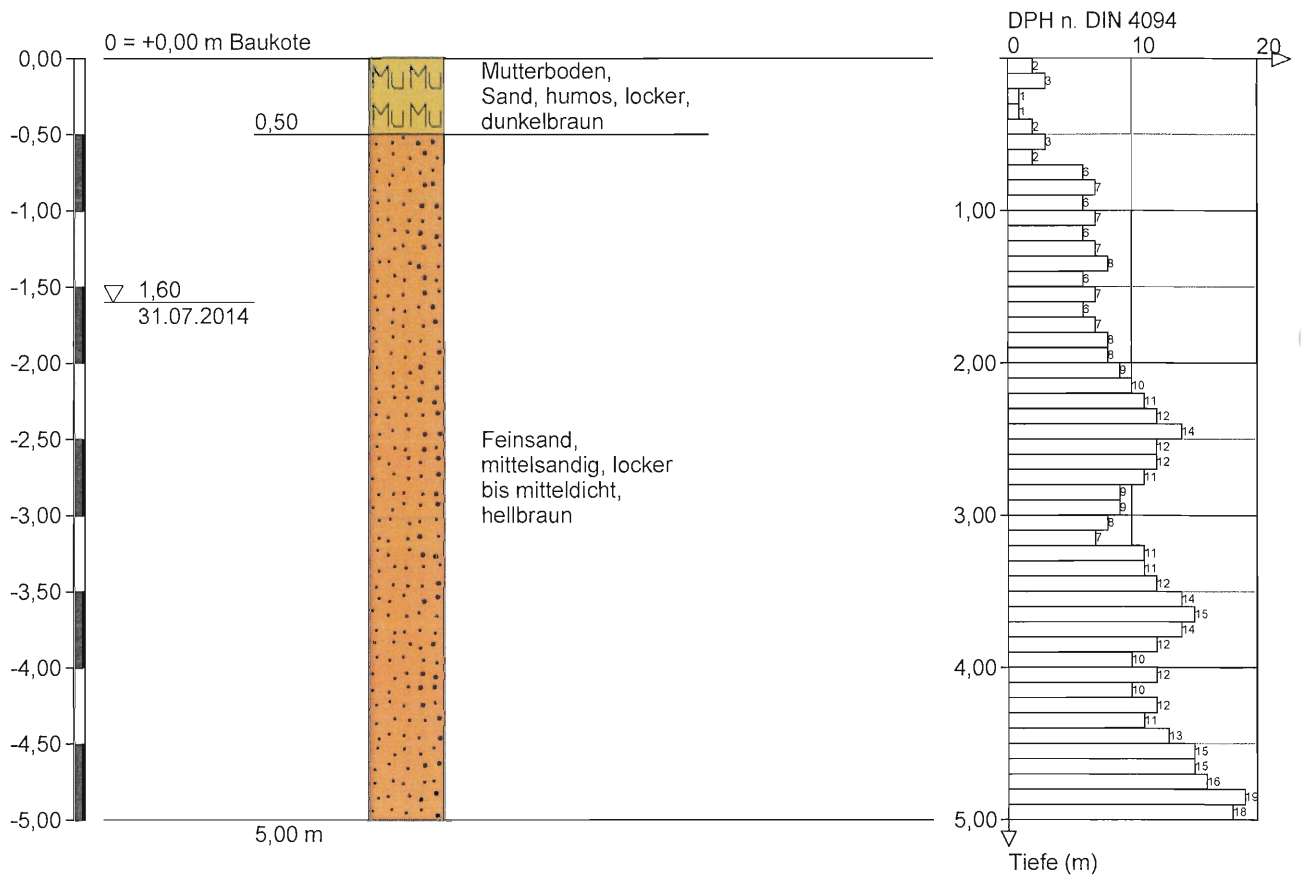
Datum: 03.08.2014

Auftraggeber: NLG Aurich

Bearb.: Dr.

Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023

BS4



igo Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. S. Drettmann
Im Winkel 3
27243 Kirchseelte

Projekt: 4518 Weener "südl. Dollartstraße"

Anlage: 3

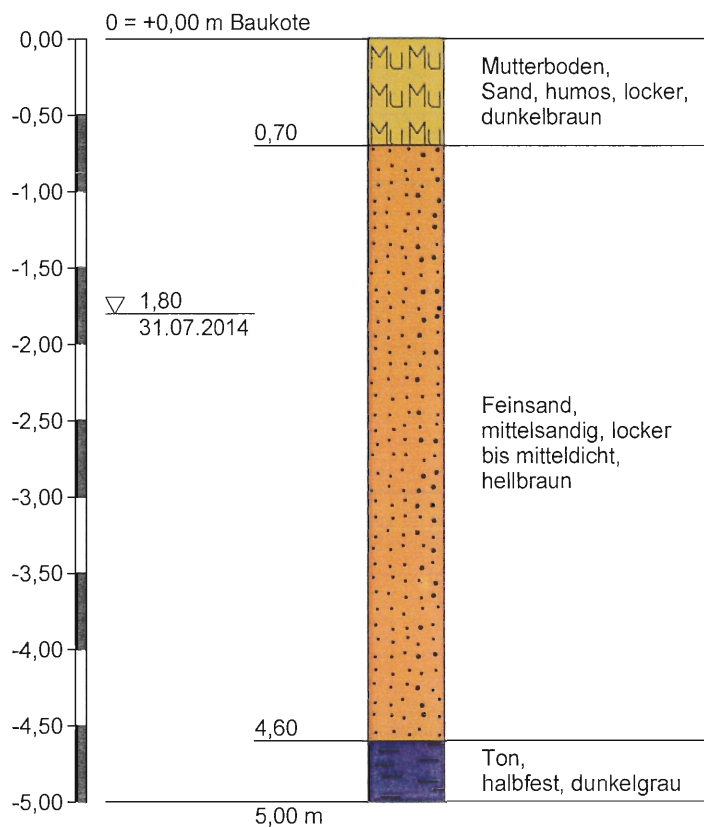
Datum: 03.08.2014

Auftraggeber: NLG Aurich

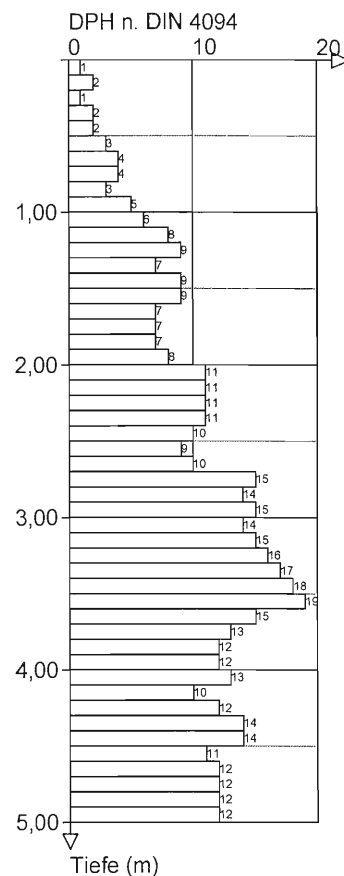
Bearb.: Dr.

Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023

BS5



Höhenmaßstab 1:50



igo Ingenieurbüro

Dipl.-Ing. S. Drettmann

Im Winkel 3
27243 Kirchseelte

Projekt: 4518 Weener "südl. Dollartstraße"

Anlage: 3

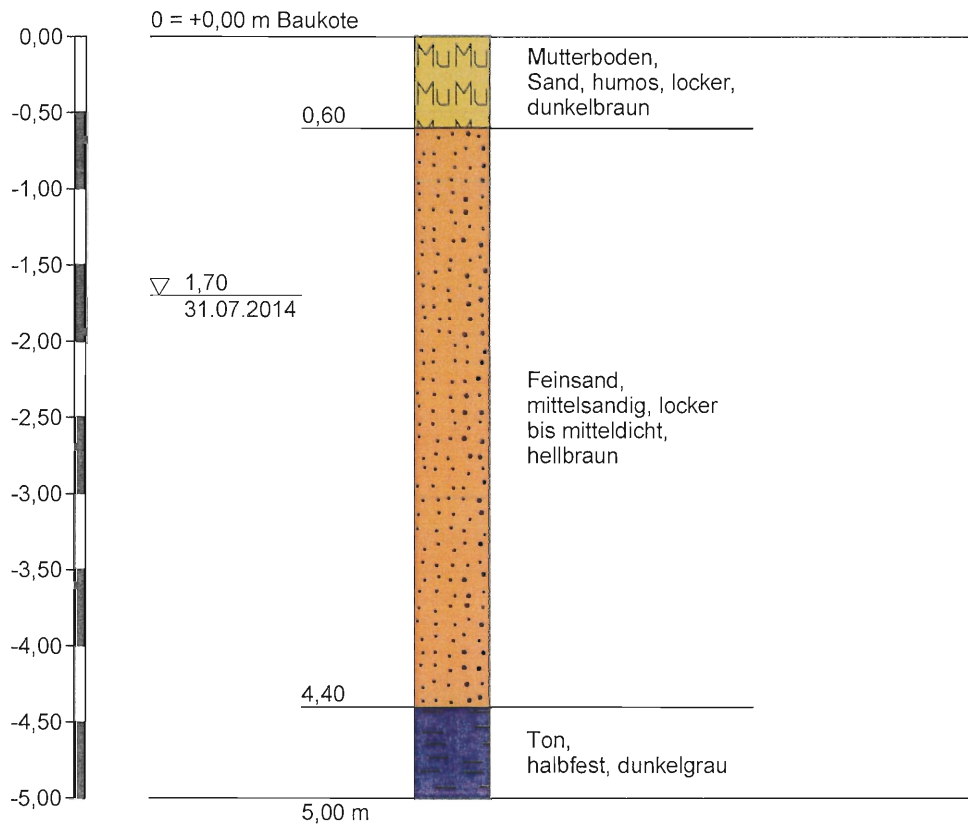
Datum: 03.08.2014

Auftraggeber: NLG Aurich

Bearb.: Dr.

Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023

BS6



Höhenmaßstab 1:50

| | | | | | | | | |
|--|--|--|-------------------------|--------------------|--|-------------------|-----|------------------------------|
| | | Schichtenverzeichnis | | | | Anlage 4 | | |
| | | für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben | | | | Bericht: | | |
| | | | | | | Az.: | | |
| Bauvorhaben: 4518 Weener "südl. Dollartstraße" | | | | | | | | |
| Bohrung Nr BS1 /Blatt 1 | | | | | | Datum: 03.08.2014 | | |
| 1 | 2 | | | | 3 | 4 | 5 | |
| Bis m unter Ansatz- punkt | a) Benennung der Bodenart und Beimengungen | | | | Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges | Entnommene Proben | | |
| | b) Ergänzende Bemerkungen ¹⁾ | | | | | Art | Nr. | Tiefe in m (Unter- kante) |
| | c) Beschaffenheit nach Bohrgut | d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang | e) Farbe | | | | | |
| | f) Übliche Benennung | g) Geologische ¹⁾ Benennung | h) ¹⁾ Gruppe | i) Kalk- gehalt | | | | |
| 0,70 | a) Mutterboden | | | | | | | |
| | b) Sand, humos | | | | | | | |
| | c) locker | d) | e) dunkelbraun | | | | | |
| | f) | g) | h) | i) | | | | |
| 5,00 | a) Feinsand | | | | Grundwasser bei 2,30m angebohrt | | | |
| | b) mittelsandig | | | | | | | |
| | c) locker bis mitteldicht | d) | e) hellbraun | | | | | |
| | f) | g) | h) | i) | | | | |
| | a) | | | | | | | |
| | b) | | | | | | | |
| | c) | d) | e) | | | | | |
| | f) | g) | h) | i) | | | | |
| | a) | | | | | | | |
| | b) | | | | | | | |
| | c) | d) | e) | | | | | |
| | f) | g) | h) | i) | | | | |
| | a) | | | | | | | |
| | b) | | | | | | | |
| | c) | d) | e) | | | | | |
| | f) | g) | h) | i) | | | | |

¹⁾ Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

| | | Schichtenverzeichnis | | | | Anlage 4 | | |
|--|--|--|-------------------------|--------------------|--|-------------------|-----|------------------------------|
| | | für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben | | | | Bericht: | | |
| | | | | | | Az.: | | |
| Bauvorhaben: 4518 Weener "südl. Dollartstraße" | | | | | | | | |
| Bohrung Nr BS2 /Blatt 1 | | | | | | Datum: 03.08.2014 | | |
| 1 | 2 | | | | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Bis ... m unter Ansatz- punkt | a) Benennung der Bodenart und Beimengungen | | | | Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges | Entnommene Proben | | |
| | b) Ergänzende Bemerkungen ¹⁾ | | | | | Art | Nr. | Tiefe in m (Unter- kante) |
| | c) Beschaffenheit nach Bohrgut | d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang | e) Farbe | | | | | |
| | f) Übliche Benennung | g) Geologische ¹⁾ Benennung | h) ¹⁾ Gruppe | i) Kalk- gehalt | | | | |
| 0,50 | a) Mutterboden | | | | | | | |
| | b) Sand, humos | | | | | | | |
| | c) locker | d) | e) dunkelbraun | | | | | |
| | f) | g) | h) | i) | | | | |
| 2,50 | a) Feinsand | | | | Grundwasser bei 1,90m angebohrt | | | |
| | b) mittelsandig | | | | | | | |
| | c) locker bis mitteldicht | d) | e) gelbbraun | | | | | |
| | f) | g) | h) | i) | | | | |
| 3,00 | a) Feinsand | | | | | | | |
| | b) mittelsandig, schwach schluffig | | | | | | | |
| | c) mitteldicht | d) | e) hellbraun | | | | | |
| | f) | g) | h) | i) | | | | |
| 4,70 | a) Feinsand | | | | | | | |
| | b) mittelsandig | | | | | | | |
| | c) mitteldicht | d) | e) hellbraun | | | | | |
| | f) | g) | h) | i) | | | | |
| 4,80 | a) Mittelsand | | | | | | | |
| | b) grobsandig | | | | | | | |
| | c) dicht | d) | e) grau | | | | | |
| | f) | g) | h) | i) | | | | |

¹⁾ Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

| | | Schichtenverzeichnis | | | | Anlage 4 | | |
|--|--|--|-------------------------|--------------------|--|-------------------|-----|------------------------------|
| | | für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben | | | | Bericht: | | |
| | | | | | | Az.: | | |
| Bauvorhaben: 4518 Weener "südl. Dollartstraße" | | | | | | | | |
| Bohrung Nr BS2 /Blatt 2 | | | | | | Datum: 03.08.2014 | | |
| 1 | 2 | | | | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Bis ... m unter Ansatz- punkt | a) Benennung der Bodenart und Beimengungen | | | | Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges | Entnommene Proben | | |
| | b) Ergänzende Bemerkungen ¹⁾ | | | | | Art | Nr. | Tiefe in m (Unter- kante) |
| | c) Beschaffenheit nach Bohrgut | d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang | e) Farbe | | | | | |
| | f) Übliche Benennung | g) Geologische ¹⁾ Benennung | h) ¹⁾ Gruppe | i) Kalk- gehalt | | | | |
| 5,00 | a) Ton | | | | | | | |
| | b) | | | | | | | |
| | c) halbfest | d) | e) dunkelgrau | | | | | |
| | f) | g) | h) | i) | | | | |
| | a) | | | | | | | |
| | b) | | | | | | | |
| | c) | d) | e) | | | | | |
| | f) | g) | h) | i) | | | | |
| | a) | | | | | | | |
| | b) | | | | | | | |
| | c) | d) | e) | | | | | |
| | f) | g) | h) | i) | | | | |
| | a) | | | | | | | |
| | b) | | | | | | | |
| | c) | d) | e) | | | | | |
| | f) | g) | h) | i) | | | | |
| | a) | | | | | | | |
| | b) | | | | | | | |
| | c) | d) | e) | | | | | |
| | f) | g) | h) | i) | | | | |

¹⁾ Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

162

| | | | | | | | | |
|--|--|---|-------------------------|--------------------|--|--------------------------------------|-----|------------------------------|
| | | <h2 style="text-align: center;">Schichtenverzeichnis</h2> <p style="text-align: center;">für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben</p> | | | | Anlage 4 Bericht: Az.: | | |
| Bauvorhaben: 4518 Weener "südl. Dollartstraße" | | | | | | | | |
| Bohrung Nr BS3 /Blatt 1 | | | | | | Datum: 03.08.2014 | | |
| 1 | 2 | | | | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Bis m unter Ansatz- punkt | a) Benennung der Bodenart und Beimengungen | | | | Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges | Entnommene Proben | | |
| | b) Ergänzende Bemerkungen ¹⁾ | | | | | Art | Nr. | Tiefe in m (Unter- kante) |
| | c) Beschaffenheit nach Bohrgut | d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang | e) Farbe | | | | | |
| | f) Übliche Benennung | g) Geologische ¹⁾ Benennung | h) ¹⁾ Gruppe | i) Kalk- gehalt | | | | |
| 0,40 | a) Sand | | | | | | | |
| | b) humos, Ziegelbruch | | | | | | | |
| | c) locker | d) | e) dunkelbraun | | | | | |
| | f) | g) Auffüllung | h) | i) | | | | |
| 0,70 | a) Mutterboden | | | | Grundwasser bei 1,50m angebohrt | | | |
| | b) Sand, humos | | | | | | | |
| | c) locker | d) | e) dunkelbraun | | | | | |
| | f) | g) | h) | i) | | | | |
| 1,90 | a) Feinsand | | | | | | | |
| | b) mittelsandig, schwach schluffig | | | | | | | |
| | c) mitteldicht | d) | e) hellgraubraun | | | | | |
| | f) | g) | h) | i) | | | | |
| 3,90 | a) Feinsand | | | | | | | |
| | b) mittelsandig | | | | | | | |
| | c) mitteldicht | d) | e) hellgrau | | | | | |
| | f) | g) | h) | i) | | | | |
| 5,00 | a) Feinsand | | | | | | | |
| | b) schwach mittelsandig, Glimmer | | | | | | | |
| | c) dicht | d) | e) dunkelgrau | | | | | |
| | f) | g) | h) | i) | | | | |

¹⁾ Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

| | | Schichtenverzeichnis | | | | Anlage 4 | | |
|--|--|--|-------------------------|--------------------|--|-------------------|-----|------------------------------|
| | | für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben | | | | Bericht: | | |
| | | | | | | Az.: | | |
| Bauvorhaben: 4518 Weener "südl. Dollartstraße" | | | | | | | | |
| Bohrung Nr BS4 /Blatt 1 | | | | | | Datum: 03.08.2014 | | |
| 1 | 2 | | | | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Bis m unter Ansatz- punkt | a) Benennung der Bodenart und Beimengungen | | | | Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges | Entnommene Proben | | |
| | b) Ergänzende Bemerkungen ¹⁾ | | | | | Art | Nr. | Tiefe in m (Unter- kante) |
| | c) Beschaffenheit nach Bohrgut | d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang | e) Farbe | | | | | |
| | f) Übliche Benennung | g) Geologische ¹⁾ Benennung | h) ¹⁾ Gruppe | i) Kalk- gehalt | | | | |
| 0,50 | a) Mutterboden | | | | | | | |
| | b) Sand, humos | | | | | | | |
| | c) locker | d) | e) dunkelbraun | | | | | |
| | f) | g) | h) | i) | | | | |
| 5,00 | a) Feinsand | | | | Grundwasser bei 1,60m angebohrt | | | |
| | b) mittelsandig | | | | | | | |
| | c) locker bis mitteldicht | d) | e) hellbraun | | | | | |
| | f) | g) | h) | i) | | | | |
| | a) | | | | | | | |
| | b) | | | | | | | |
| | c) | d) | e) | | | | | |
| | f) | g) | h) | i) | | | | |
| | a) | | | | | | | |
| | b) | | | | | | | |
| | c) | d) | e) | | | | | |
| | f) | g) | h) | i) | | | | |
| | a) | | | | | | | |
| | b) | | | | | | | |
| | c) | d) | e) | | | | | |
| | f) | g) | h) | i) | | | | |

¹⁾ Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

164

| | | | | | | | | |
|--|--|---|----------------|--------------------|--|------------------------------|-----|------------------------------|
| | | <h2>Schichtenverzeichnis</h2> <p>für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben</p> | | | | Anlage 4 Bericht: Az.: | | |
| Bauvorhaben: 4518 Weener "südl. Dollartstraße" | | | | | | | | |
| Bohrung Nr BS5 /Blatt 1 | | | | | | Datum: 03.08.2014 | | |
| 1 | 2 | | | | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Bis ... m unter Ansatz- punkt | a) Benennung der Bodenart und Beimengungen | | | | Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges | Entnommene Proben | | |
| | b) Ergänzende Bemerkungen 1) | | | | | Art | Nr. | Tiefe in m (Unter- kante) |
| | c) Beschaffenheit nach Bohrgut | d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang | e) Farbe | | | | | |
| | f) Übliche Benennung | g) Geologische 1) Benennung | h) 1) Gruppe | i) Kalk- gehalt | | | | |
| 0,70 | a) Mutterboden | | | | | | | |
| | b) Sand, humos | | | | | | | |
| | c) locker | d) | e) dunkelbraun | | | | | |
| | f) | g) | h) | i) | | | | |
| 4,60 | a) Feinsand | | | | Grundwasser bei 1,80m angebohrt | | | |
| | b) mittelsandig | | | | | | | |
| | c) locker bis mitteldicht | d) | e) hellbraun | | | | | |
| | f) | g) | h) | i) | | | | |
| 5,00 | a) Ton | | | | | | | |
| | b) | | | | | | | |
| | c) halbfest | d) | e) dunkelgrau | | | | | |
| | f) | g) | h) | i) | | | | |
| | a) | | | | | | | |
| | b) | | | | | | | |
| | c) | d) | e) | | | | | |
| | f) | g) | h) | i) | | | | |
| | a) | | | | | | | |
| | b) | | | | | | | |
| | c) | d) | e) | | | | | |
| | f) | g) | h) | i) | | | | |

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

165

| | | Schichtenverzeichnis | | | | Anlage 4 | |
|--|---|--|-----------------|--|----------------------|-------------------|------------------------------------|
| | | für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben | | | | Bericht: | |
| | | | | | | Az.: | |
| Bauvorhaben: 4518 Weener "südl. Dollartstraße" | | | | | | | |
| Bohrung Nr BS6 /Blatt 1 | | | | | | Datum: 03.08.2014 | |
| 1 | 2 | | | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Bis m unter Ansatz- punkt | a) Benennung der Bodenart und Beimengungen | | | Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges | Entnommene Proben | | |
| | b) Ergänzende Bemerkungen 1) | | | | Art | Nr. | Tiefe in m (Unter- kante) |
| | c) Beschaffenheit nach Bohrgut | d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang | e) Farbe | | | | |
| | f) Übliche Benennung | g) Geologische 1) Benennung | h) 1) Gruppe | | | | |
| 0,60 | a) Mutterboden | | | | | | |
| | b) Sand, humos | | | | | | |
| | c) locker | d) | e) dunkelbraun | | | | |
| | f) | g) | h) i) | | | | |
| 4,40 | a) Feinsand | | | Grundwasser bei 1,70m angebohrt | | | |
| | b) mittelsandig | | | | | | |
| | c) locker bis mitteldicht | d) | e) hellbraun | | | | |
| | f) | g) | h) i) | | | | |
| 5,00 | a) Ton | | | | | | |
| | b) | | | | | | |
| | c) halbfest | d) | e) dunkelgrau | | | | |
| | f) | g) | h) i) | | | | |
| | a) | | | | | | |
| | b) | | | | | | |
| | c) | d) | e) | | | | |
| | f) | g) | h) i) | | | | |
| | a) | | | | | | |
| | b) | | | | | | |
| | c) | d) | e) | | | | |
| | f) | g) | h) i) | | | | |

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.



Stadt Weener

Bebauungsplan Nr. 139W "Südlich Dollartstraße"

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
 Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
0,3
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Abweichende Bauweise
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Baugrenze
3. Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Fußgängerbereich
 Verkehrsberuhigter Bereich
4. Grünflächen
Öffentliche Grünfläche
5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses vorhandener Gräben
 geplantes Regenrückhaltebecken (RRB)
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
7. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Vorentwurf

Stadt: Weener
Stand: 14.07.2014
Maßstab: 1 : 1.000

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Aurich
Am Pferdemarkt 1
26603 Aurich
Telefon: 04941 / 1705 - 0
Fax: 04941 / 1705 - 22
info-aurich@nlg.de
www.nlg.de



ab hier für
hand und
kiste

