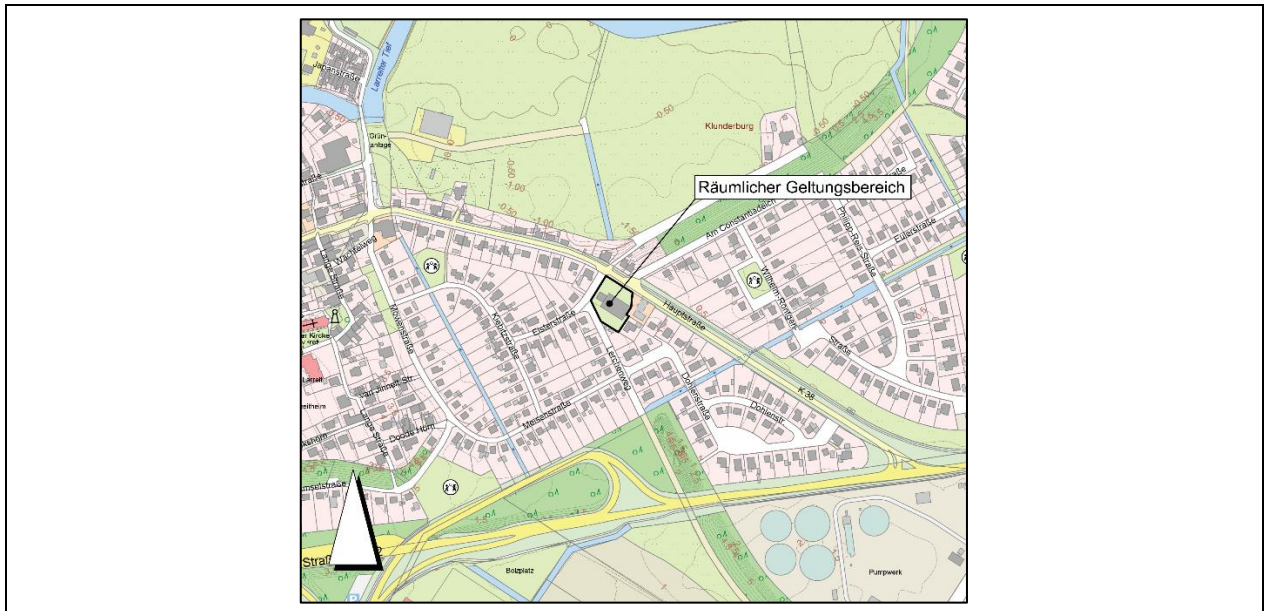


Vorhabenbezogener Bebauungsplan D 165 „Wohnbebauung Hauptstraße 1b, Larrelt“

STADTTTEIL LARRELT

BEGRÜNDUNG

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)



Übersichtsplan

Fachdienst 361 Stadtplanung, Datum: 03.05.2021

Bauleitplanung

FD 361 Stadtplanung
Telefon: 04921 / 871416
Telefax: 04921 / 101416
E-Mail: stadtplanung@emden.de
STADT EMDEN
Ringstraße 38 b
26721 Emden



INHALTSVERZEICHNIS

I	RAHMENBEDINGUNGEN.....	4
1	ANLASS DER PLANUNG, ALLGEMEINE ZIELSETZUNG UND RECHTSGRUNDLAGEN	4
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
3	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	5
3.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
3.2	INFORMELLE PLANUNGSVORGABEN	6
3.3	FACHPLANUNGEN, FACHPLANERISCHE BELANGE.....	6
3.4	EU-RICHTLINIEN ZUM UMWELTSCHUTZ / UVPG.....	7
3.5	BEBAUUNGSPLANUNG (VORLÄUFER UND BENACHBARTE B-PLÄNE).....	8
II	BESTANDSAUFNAHME (BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG)	9
4	NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE	9
4.1	GEBIETSCHARAKTERISTIK; PRÄGUNG	9
4.2	ÄUßERE VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG	9
4.3	VER- UND ENTSORGUNG, SONSTIGE TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
4.4	BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN.....	9
4.5	EMISSIONEN / IMMISSIONEN.....	9
III	PLANUNG (AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN).....	10
5	VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN	10
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
6.1	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZEN	10
6.2	SONSTIGE FESTSETZUNGEN.....	11
6.3	INNERE VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG	12
6.4	VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHN. INFRASTRUKTUR.....	12
IV	NATURSCHUTZRECHTLICHE UND -FACHLICHE BELANGE.....	13
7	BELANGE VON UMWELTSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	13
7.1	BESTAND	13
7.2	AUSWIRKUNGEN	14
8	FFH-VERTRÄGLICHKEITSVORPRÜFUNG	14
8.1	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	14
8.2	PRÜFUNGSRELEVANTE SCHUTZGEBIETE	14
8.3	VORPRÜFUNG DER VERTRÄGLICHKEIT	15
9	ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORPRÜFUNG	15
9.1	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	15
9.2	PRÜFUNGSRELEVANTE ARTEN	16
9.3	HINWEISE ZUR EINHALTUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER BESTIMMUNGEN	17
V	SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE.....	17
10	FLÄCHENBILANZIERUNG.....	17
11	DURCHFÜHRUNGSVERTRAG.....	17
12	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE.....	17
13	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB.....	20
14	VERFAHRENSVERMERKE.....	21

I RAHMENBEDINGUNGEN

1 ANLASS DER PLANUNG, ALLGEMEINE ZIELSETZUNG UND RECHTSGRUNDLAGEN

Im Stadtteil Larrelt der Stadt Emden befindet sich ein Grundstück in zentraler Lage, das mit dem Gebäude eines ehemaligen Bauernhofs bestanden war. Vonseiten des Eigentümers besteht die Absicht, eine Neubebauung vorzunehmen. Da keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt, wurde eine mögliche Zulässigkeit dieses Vorhabens anhand der vom Vorhabenträger vorgelegten Unterlagen nach den Kriterien des Einfügens gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Dies hatte zum Ergebnis, dass die geplante Bebauung im unbeplanten Innenbereich nicht zulassungsfähig ist.

Die Stadt Emden ist als Träger der Bauleitplanung bestrebt, im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben Potenziale der Innenentwicklung zu erschließen. Dies hat für die Erhaltung und Fortentwicklung Emdens und seiner Funktion als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen große Bedeutung. Zudem wird so den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und dem Ziel einer breiten Eigentumsbildung entsprochen. Hierfür ist es angebracht, unter Berücksichtigung der städtebaulich sehr gut integrierten Lage des Grundstücks und der baulichen Nutzungen in der Umgebung eine Nachverdichtung zu realisieren, die über das hinausgeht, was bei Anwendung der o. g. Kriterien des Einfügens nach § 34 BauGB möglich wäre. Insofern steht die Stadt Emden dem Vorhaben grundsätzlich positiv gegenüber. Es besteht kein Grund, dem Vorhabenträger sein Ansinnen zu verwehren oder es zurückzustellen.

Die verbindliche und zügige Durchführung des Vorhabens liegt sowohl im Interesse der Stadt Emden als auch des Vorhabenträgers. Daher wurde übereinstimmend entschieden, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vB-Plan) aufzustellen.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird ein beschleunigtes Aufstellungsverfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Vorprüfung des Einzelfalls). Die Anwendung dieses Verfahrens ist an die folgenden Bedingungen gebunden:

- Die Größe der gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Grundfläche muss kleiner als 20.000 m² sein.
- Der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
- Es darf kein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigt werden.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt:

- Die maximal zulässige versiegelbare Fläche gemäß den Festsetzungen des B-Plans unterschreitet 20.000 m², da das gesamte Plangebiet diese Größe weit unterschreitet.
- Die vorgesehene bauliche Nutzung begründet keine UVP-Pflicht.
- Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kap. IV).
- Es befinden sich keine Anlagen in unmittelbarer Nähe, für die eine Gefahr schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen besteht (sog. Störfallanlagen im Sinne der Störfallverordnung).

Es besteht im beschleunigten Verfahren keine Verpflichtung zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Stadt Emden hat entschieden, diese Verfahrenserleichterung in Anspruch zu nehmen. Die förmlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB gemäß § 3 Abs. BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB werden mit dem Entwurf der Bauleitplanung durchgeführt.

Von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.

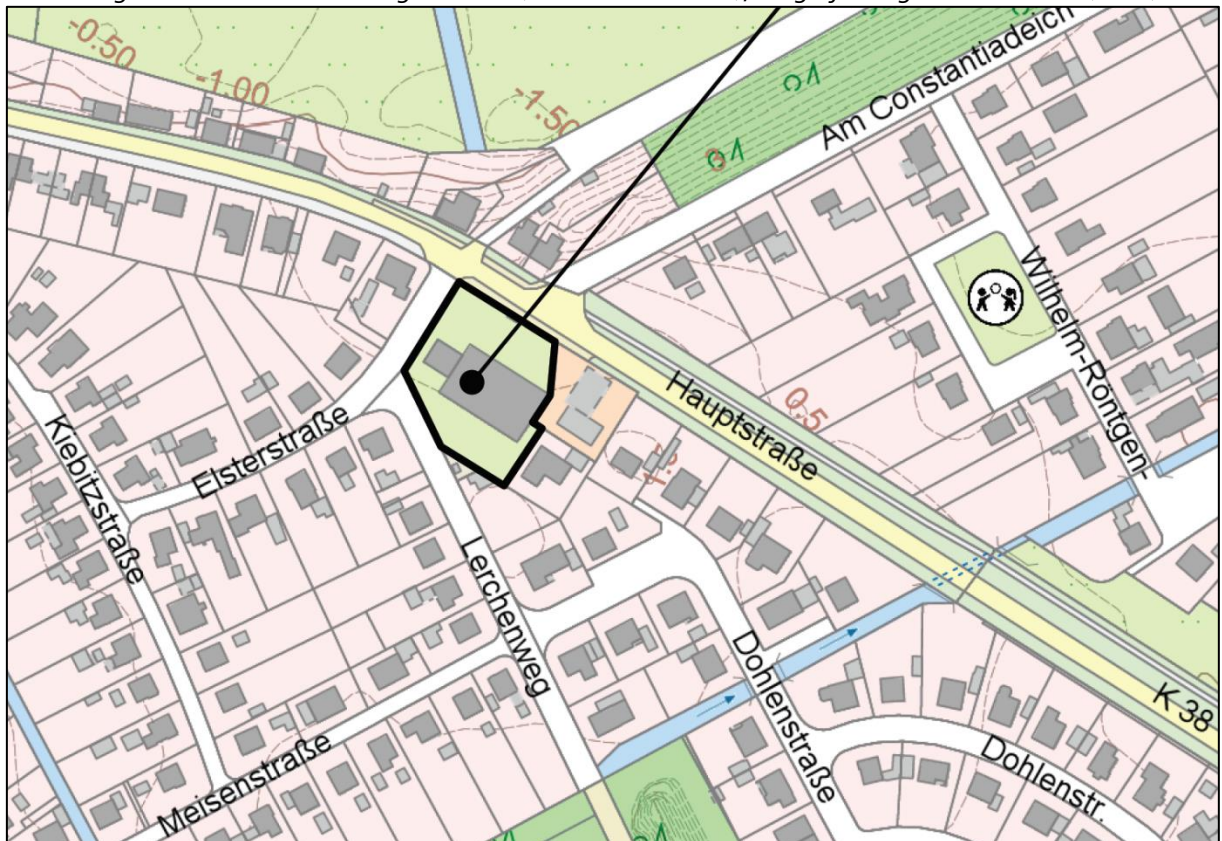


2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung liegt zentral im Stadtteil Larrelt. Er grenzt im Nordosten an die K 38 „Hauptstraße“ und im Nordwesten bzw. Südwesten an die Ortsstraßen „Elsterstraße“ bzw. „Lerchenweg“ an. Er ist rund 2.400 m² groß und umfasst in der Flur 7 der Gemarkung Larrelt das Flurstück 88/38.

Die Lage des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Deckblatt der vorliegenden Begründung zu entnehmen, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung.

Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs (schwarz umrandet), Vergrößerung des Deckblatts (o. M.)



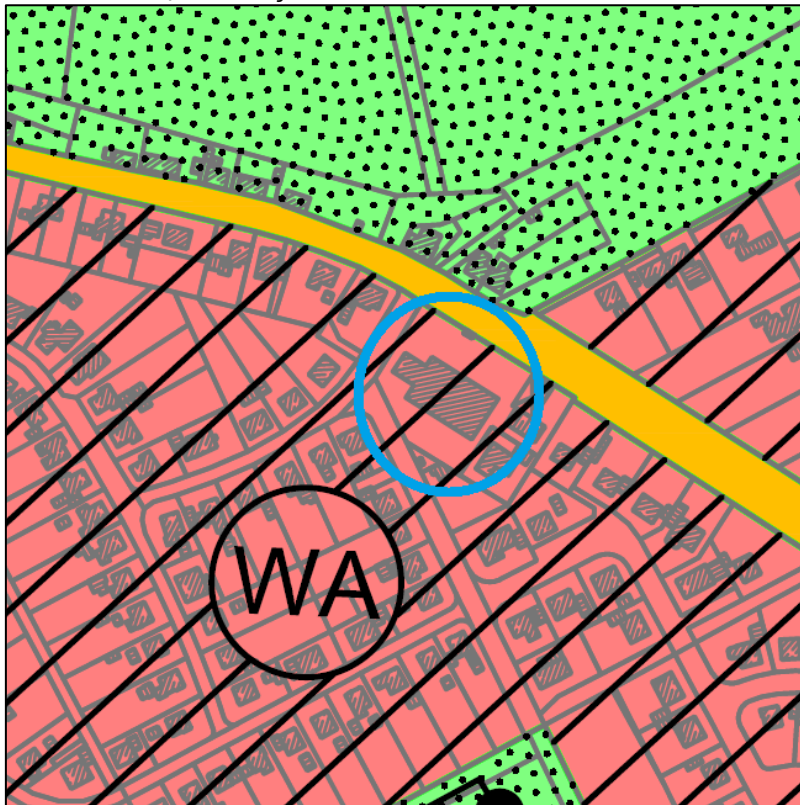
3 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

3.1 Flächennutzungsplan

Für die kreisfreie Stadt Emden ersetzt der Flächennutzungsplan (FNP) das Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP). Der wirksame FNP stellt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Da das vorliegende Vorhaben dieser Darstellung entspricht, ist eine Berichtigung des FNP nicht notwendig. In der Umgebung des Plangebiets wird überwiegend ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die angrenzende K 38 „Hauptstraße“ wird als örtliche bzw. überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Nördlich dieser Straße wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park dargestellt (Symbol in der Abbildung nicht sichtbar), die die hier vorhandene Bebauung einschließt.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emden mit Lage des Plangebiets (blau umkreist), ohne Maßstab



3.2 Informelle Planungsvorgaben

Informelle Planungsvorgaben für das Plangebiet liegen nicht vor. Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen vB-Plan handelt, werden die vorhabenkonkreten Planungen Bestandteil der formellen Planungsunterlagen (s. Kap. III5).

3.3 Fachplanungen, Fachplanerische Belange

Baudenkmale

Baudenkmale sind im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Bodendenkmale

Entlang der K 38 „Hauptstraße“ verläuft die alte Deichlinie. In diesem Bereich ist der Deich aber bereits geschichtet worden. Es besteht daher kein spezieller Verdacht auf Bodenfunde. Insofern wird ein entsprechender allgemeiner Hinweis zu Bodenfunden auf der Planzeichnung angebracht (Hinweis Nr. 3).

Leitungen

Am nordwestlichen Rand des Plangebiets an der „Elsterstraße“ befindet sich ein Schaltkasten.

Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** der Stadt Emden liegt in der Fassung aus dem Jahr 1996 vor und wird derzeit neu aufgestellt.

Das Gebiet der vorliegenden Planung ist für Arten und Lebensgemeinschaften sowie für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes von untergeordneter Bedeutung.

Das vorliegende Vorhaben entspricht als Maßnahme der städtebaulichen Nachverdichtung den Anforderungen an Nutzungen, wie sie im Landschaftsrahmenplan der Stadt Emden formuliert werden.

Etwa 350 m nordöstlich des Plangebiets beginnt das **Landschaftsschutzgebiet** „Schlafdeich Constantia“ (Kennzeichnung: LSG EMD 00002), das sich von hier nach Norden und dann nach Osten erstreckt. Es umfasst hier einen Teil des Larrelder Tiefs und angrenzende Flächen bis an den nördlichen Rand des Stadtteils Constantia, etwa 300 m westlich des Deponiegeländes.

Sonstige Planungen

Sonstige Planungen, die bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu beachten wären, sind nicht bekannt.

3.4 EU-Richtlinien zum Umweltschutz / UVPG

Am 20. Juli 2004 ist das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz hat die Bundesrepublik Deutschland die „*Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme*“ (Plan-UP-Richtlinie, auch UPR-Richtlinie genannt) in nationales Recht umgesetzt.

Nach dieser Richtlinie müssen die Mitgliedstaaten der EU gewährleisten, dass ab dem 20. Juli 2004 für Pläne eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Damit ist die Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren eingeführt.

Wesentliche Regelungen der Plan-UP-Richtlinie sind:

- Umweltprüfung: Pläne und Programme, insbesondere im Bereich der Bodennutzung und der Raumordnung, unterliegen der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung,
- Umweltbericht: Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen sowie vernünftige Alternativen berücksichtigt, beschreibt und bewertet. Dieser Bericht soll bei der Ausarbeitung des Plans berücksichtigt werden,
- Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Öffentlichkeit und die in ihrem umweltbezogenen Aufgabenbereich betroffenen Behörden sind zu beteiligen. Das Ergebnis der Beteiligung soll bei der Ausarbeitung des Plans oder Programms und vor dessen Annahme berücksichtigt werden.
- Überwachung: Die erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Pläne und Programme sind zu überwachen (Monitoring).

Diese Anforderungen ergeben sich aus § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB, der die Gemeinde verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gilt auch bei einer Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen (§ 1 Abs. 8 BauGB).

Im Laufe des Jahres 2017 wurde das BauGB zunächst und geändert und am 03.11.2017 neu bekannt gemacht. Im Zuge dessen wurden auch Änderungen in den Vorgaben für die Durchführung der Umweltprüfung vorgenommen. Für die vorliegende Planung ist dieser Rechtsstand maßgeblich.

Der vorliegende vB-Plan wird wie eingangs erwähnt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird daher unter Verweis auf § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach



§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Kompensationsmaßnahmen sind ebenfalls nicht durchzuführen.

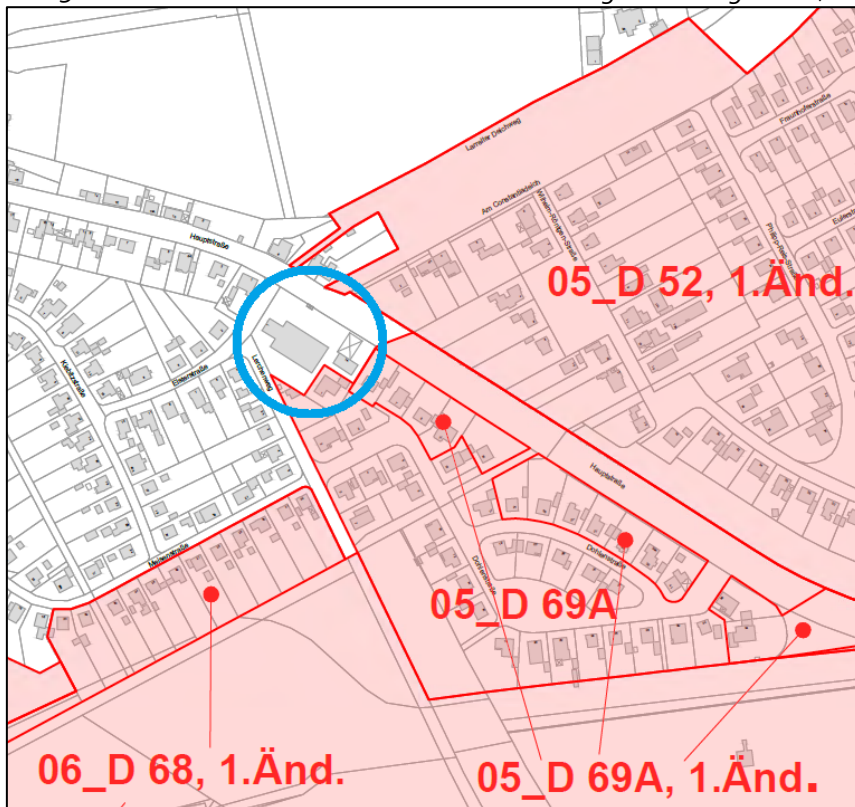
Allerdings sind auch für B-Pläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die Prüfungen nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) und § 44 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Vorprüfung) durchzuführen. Dies wird in Kap. IV dokumentiert.

3.5 Bebauungsplanung (Vorläufer und benachbarte B-Pläne)

Vorläufer-Planungen

Das Plangebiet ist noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst.

Abb. 3: Übersicht über rechtswirksame B-Pläne mit Lage des Plangebiets (blau umkreist)



Benachbarte Bebauungspläne

Die Umgebung des Plangebiets ist in östlicher bzw. südlicher Nachbarschaft praktisch flächendeckend von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. Nördlich und westlich des Plangebiets liegen ausgedehnte Flächen, die dem unbeplanten Innen- und Außenbereich zuzuordnen sind. Die vorstehende Abbildung 2 gibt einen Überblick über die angrenzenden rechtswirksamen B-Pläne (vgl. hierzu Abbildung 2 zum FNP in Kap. 3.1).

II BESTANDSAUFNAHME (BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG)

4 NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE

4.1 Gebietscharakteristik; Prägung

Das Plangebiet liegt zentral im Süden des Ortsteils Larrelt. Das im Jahr 2020 abgebrochene Gebäude des alten Gulfhofs wurde zuletzt im Scheunenteil als Feuerwehrmuseum und in den übrigen Teilen für die Vermietung von einzelnen Wohnungen genutzt. Östlich benachbart befindet sich eine Tankstelle. Auf dem Flurstück 88/33 an der K 38 „Hauptstraße“ liegt die Bushaltestelle „Constantiadeich“.

In der näheren und weiteren Umgebung des Plangebiets überwiegt bei weitem die Wohnnutzung. Es sind nur vereinzelt nicht störende Gewerbebetriebe ansässig. Die Flächen nördlich der K 38 „Hauptstraße“ werden landwirtschaftlich genutzt.

In der Umgebung des Plangebiets dominiert eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise, überwiegend freistehende Einfamilienhäuser. Fast alle Gebäude sind symmetrisch geneigten Dächern versehen. Teilweise sind die Hausgärten vergleichsweise groß. Dies ist insbesondere im Bereich der älteren Bebauung im unbeplanten Innenbereich der Fall.

4.2 Äußere verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird gegenwärtig hauptsächlich über die K 38 „Hauptstraße“ erschlossen. Daneben besteht eine weitere Zufahrt von der „Elsterstraße“. Die Schaffung einer Zufahrt vom „Lerchenweg“ ist möglich und für die vorliegende Planung vorgesehen.

Die K 38 „Hauptstraße“ zweigt von der L 2 „Larrelter Straße“ ab, führt durch die Ortslage und verschwenkt auf halber Strecke nach Norden in Richtung Twixlum (als „Twixlumer Straße“). Die „Hauptstraße“ führt als Ortsstraße weiter nach Westen und bindet schließlich wieder an die L 2 „Larrelter Straße“ an. Diese führt nach Osten in Richtung Stadtzentrum und zum Autobahnring, in westlicher Richtung nach Rysum in der Nachbargemeinde Krummhörn.

4.3 Ver- und Entsorgung, sonstige technische Infrastruktur

Da sich das Plangebiet unmittelbar an einer örtlichen Haupteerschließungsstraße mit ausreichenden Ver- und Entsorgungsnetzen befindet, sind alle notwendigen Leitungen und Anschlussmöglichkeiten vorhanden.

4.4 Baugrunduntersuchungen

Für die vorliegende Planung wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Hierin wird eine Pfahlgründung für die Hauptgebäude und einen Sandkoffer als baugrundverbessernde Maßnahme für die Carports.¹

4.5 Emissionen / Immissionen

Hauptimmissionsquelle für das Plangebiet ist der Kraftverkehr auf der K 38 „Hauptstraße“ sowie die mit dem Betrieb der benachbarten Tankstelle einhergehenden Einwirkungen. Um die Auswirkungen auf die

¹ vgl. Straßenbau Prüfstelle GmbH (StraPs) (2020): Neubau von zwei Reihenhäusern Hauptstraße / Elsterstraße 26725 Emden. Baugrundgutachten. – Leer, S. 28

vorhandenen und geplanten Nutzungen zu klären und in der Planung entsprechend berücksichtigen zu können, hat der Vorhabenträger ein schalltechnisches Gutachten eingeholt.²

Weitere immissionsschutzrechtlich relevante Immissionen werden durch die Nutzungen in der Umgebung nicht erzeugt.

III PLANUNG (AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN)

5 VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist der mit der Stadt Emden abgestimmte Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen, der Bestandteil des vB-Plans wird.

Die Planung des Vorhabenträgers sieht vor, auf dem Grundstück 2 Reihenhäuser mit jeweils zugeordneten Carports und Stellplätzen zu errichten. Dabei orientiert sich die Ausrichtung der Häuser an der K 38 „Hauptstraße“. Die Erschließung erfolgt von Osten über die K 38 „Hauptstraße“ und im Westen über „Elsternstraße“ und „Lerchenweg“, wie es auch bisher der Fall war. Die Häuser werden mit 2 Vollgeschossen, Flachdächern und verklinkerten Außenwänden ausgeführt.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist deckungsgleich mit dem des vB-Plans.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Art der baulichen Nutzung

Die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks für die Errichtung von Wohngebäuden entspricht dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets, wie sie auch in den benachbarten Bebauungsplänen festgesetzt sind. Daher wird auch das Plangebiet vollständig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da es sich um einen vB-Plan handelt, sind detaillierte Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht notwendig (vgl. u.: Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan).

Maß der baulichen Nutzung

Um das Nachverdichtungspotenzial auf dem Grundstück bestmöglich auszunutzen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf das zulässige Maximum von 0,4 für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Dies ist eine geringfügig höhere Ausnutzung als in der Umgebung zulässig ist. Da dies aber auf ein Grundstück in der Umgebung beschränkt bleibt, entsteht keine städtebauliche Spannung.

Ebenfalls im Sinne der Ausnutzung des Nachverdichtungspotenzials und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Festsetzung von 2 zulässigen Vollgeschossen, die von der Prägung der näheren Umgebung abweicht. Im Zusammenwirken mit einer angemessenen Begrenzung der Gebäudehöhe wird jedoch auch hier das Entstehen städtebaulicher Spannung vermieden.

Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens wird festgesetzt, um eine Auffüllung des Grundstücks zu gewährleisten, mit der die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebiets gesichert werden kann und die benachbarten Grundstücke diesbezüglich nicht beeinträchtigt werden.

² iel (Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz) (2021): Schalltechnische Stellungnahme für die Errichtung zweier Wohngebäude in der Stadt Emden (OT Larrelt). – Aurich, 29.01.2021

Bauweise

In Anlehnung an die umgebende Bebauung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die im Wesentlichen der offenen Bauweise entspricht. Beim Plangebiet handelt es sich um ein Grundstück, das größer ist als die umgebenden Grundstücke. Um die Entstehung überdimensionierter Kubaturen zu vermeiden, wird die bauliche Ausnutzbarkeit durch eine Längenbeschränkung begrenzt.

Baugrenzen sowie Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die festgesetzte Baugrenze orientiert sich an den Festsetzungen des östlich benachbarten Bebauungsplans D69A. Hier verläuft eine Baugrenze im Abstand von 15 m zur befestigten Fahrbahn der K 38 „Hauptstraße“. Die vorliegend festgesetzte Baugrenze sorgt entlang dieser Straße für einen sanften Übergang zwischen den Fluchten in östlicher und westlicher Nachbarschaft. An der Grenze zum benachbarten Flurstück können Grenzabstände und -bebauungen sinnvoll nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) geregelt werden. Daher wurde die Baugrenze hier offengelassen.

Um den Straßenraum als öffentlichen Bereich hinreichend offen zu halten und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, wird außerhalb der Baugrenze nur die Errichtung von befestigten Zufahrten zugelassen.

6.2 Sonstige Festsetzungen**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Im bisherigen Zustand gab es keinen Zu- und Abfahrtsverkehr vom und zum Plangebiet im Bereich der Einmündung der „Elsterstraße“ in die K 38 „Hauptstraße“ und der Bushaltestelle. Dieser Zustand ist für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs günstig und wird daher verbindlich vorgegeben. Die östliche Erschließung bildet hierbei eine günstige Kreuzungssituation mit der gegenüberliegenden Straße „Am Contantiadeich“.

Oberflächenentwässerung

Der Bau- und Entsorgungsbetrieb Emden (BEE) gibt für Baugrundstücke mit einer Größe über 1.000 m² vor, dass eine Regenrückhaltung mit gedrosselter Einleitung vorzusehen ist, um das Regenwassernetz vor Überlastung zu schützen. Dementsprechend wird mit der vorliegenden Planung eine Festsetzung getroffen, womit die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung gewährleistet ist. Detailregelungen hierzu können im Rahmen der Genehmigungsplanung getroffen werden.

Maßnahmen zum Schallschutz

Das eingeholte schalltechnische Gutachten hat ergeben, dass die mit dem Betrieb der östlich benachbarten Tankstelle einhergehenden Schallimmissionen mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets für das vorliegend geplante Vorhaben vereinbar sind. Daher sind hier keine Maßnahmen zu treffen. Der Straßenverkehr am Knotenpunkt der K 38 „Hauptstraße“ mit der „Elsterstraße“ bringt allerdings Schallimmissionen in einem Maße mit sich, die Maßnahmen zum Schallschutz erfordern. Diese werden vorhabenbezogen verbindlich vorgegeben, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Chemische Bodenbelastungen und Kampfmittel

Da ein begründeter Verdacht auf Bodenbelastungen und Kampfmittel besteht, werden textliche Festsetzungen getroffen, um die Einhaltung der einschlägigen Anforderungen als Grundvoraussetzung für die Zulassung der geplanten Nutzung sicherzustellen (vgl. Kennzeichnungen unter Kap. V12).

Textliche Festsetzungen zum Vorhaben -und Erschließungsplan

Für die Aufstellung eines vB-Plans ist eine Kommune auf der Grundlage des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht an den Katalog der Festsetzungen nach § 9 BauGB bzw. nach dem Katalog der BauNVO gebunden. Im vorliegenden Fall wurde jedoch ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO allgemein festge-



setzt, da es so möglich ist, ohne erneutes Verfahren auf sich möglicherweise ergebende Änderungen beim Vorhaben reagieren zu können. Hierfür wäre dann nur eine Änderung des Durchführungsvertrages (und des Vorhaben- und Erschließungsplans) erforderlich, ohne ein erneutes Planverfahren beginnen zu müssen. Diese gewählte Vorgehensweise ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die an sich ändernde Gegebenheiten flexibel angepasst werden kann.

Mit einer allgemeinen Festsetzung der Nutzung ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB die Pflicht verbunden, über die Festsetzungen des vB-Planes hinaus festzusetzen, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, wobei Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig sind. Dieser rechtlichen Vorgabe wird mit den textlichen Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan entsprochen.

6.3 Innere verkehrliche Erschließung

Eine innere verkehrliche Erschließung im eigentlichen Sinne wird nicht hergestellt, da auf dem Vorhaben Grundstück lediglich Stellplätze und Carports sowie Zuwegungen angelegt werden.

Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen an den umliegenden öffentlichen Straßen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

Die Belieferung der Baustelle erfolgt ausschließlich über die K 38 „Hauptstraße“. Vor Beginn von Baumaßnahmen erfolgt eine Beweissicherung des Gehweges sowie der „Elsterstraße“ und des „Lerchenweges“ im Umfeld des Plangebiets in Abstimmung mit dem Bau- und Entsorgungsbetrieb der Stadt Emden (BEE), Abteilung Straßenbau.

6.4 Ver- und Entsorgung; sonstige techn. Infrastruktur

Versorgungsleitungen

Wie oben bereits erwähnt, ist die Erschließung bereits im gegenwärtigen Zustand gesichert. Eine Neu- oder Umverlegung von Hauptversorgungsleitungen infolge der vorliegenden Planung ist nicht notwendig.

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b Telekommunikationsgesetz) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Oberflächenentwässerung

Die notwendige Rückhalteeinrichtung für das von den Grundstücksflächen abgeleitete Oberflächenwasser wird aufgrund des knappen Raumangebots unterirdisch errichtet und an das Kanalnetz angeschlossen. Neu- oder Umverlegungsarbeiten an der Regenwasserkanalisation sind nicht erforderlich.

Schmutzwasser

Die vorhandenen Hauptleitungen zur Schmutzwasserentsorgung verfügen über hinreichende Kapazitäten, um das anfallende Schmutzwasser aufzunehmen. Insofern sind abgesehen von den Hausanschlüssen keine Neu- oder Umverlegungsarbeiten an der Schmutzwasserkanalisation erforderlich.

Brandschutz / Löschwasser

Für das geplante Wohngebiet ist nach DVGW-Blatt 405 eine Löschwassermenge für den Grundschutz in Höhe von 800 l/min. erforderlich. Die Bereitstellung kann über die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgen.

Die Zuwegungen und sonstigen Verkehrsflächen im räumlichen Geltungsbereich sind den Erfordernissen der Feuerwehr entsprechend herzurichten (Kurvenradien, Wendekreise, zulässige Belastung usw.).



Abfallwirtschaft

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt die Abfallwirtschaftsgesellschaft Emden die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

Verwertung/Entsorgung von Bodenaushubmassen

Im Rahmen der Ausarbeitung des Baugrundgutachtens wurden chemische Untersuchungen durchgeführt. Die Proben stammen aus Entnahmetiefen bis 1 m u. GOK. Hierbei wurde festgestellt, dass Bodenmassen vorliegen, die in den LAGA-Zuordnungswert Z 2 einzustufen sind. Da für die Wiederverwertung oder Ablagerung solcher Böden besonderen Anforderungen unterliegt, wird auf der Planzeichnung eine entsprechende Kennzeichnung angebracht (Kennzeichnung Nr. 1). Im Hinblick auf potenziell sulfatsaure Böden (PASS) wurde keine Belastung festgestellt.³

IV NATURSCHUTZRECHTLICHE UND -FACHLICHE BELANGE

7 BELANGE VON UMWELTSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

7.1 Bestand

Das Plangebiet liegt im Randbereich des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichs, der von der Wohnnutzung geprägt ist. Nach dem Abbruch der vorhandenen Bebauung liegt die Fläche gegenwärtig überwiegend brach. Zuletzt bestand die Nutzung aus mehreren Wohnungen sowie einem Feuerwehrmuseum.

Die zuvor vorhandene Bebauung bestand aus einem Gulfhaus mit den zugeordneten Nebenanlagen, wodurch ein hoher Versiegelungsgrad vorlag. Der Bodenaufbau ist durch die langjährige bauliche Nutzung und Kriegseinwirkungen im 2. Weltkrieg stark verändert. Ein Fachgutachten hat ergeben, dass teilweise chemisch belastete Bodenmassen vorliegen. Das Vorkommen von potenziell sulfatsauren Böden (PASS) ist in einer Tiefe unterhalb von 2 m wahrscheinlich.⁴ Oberhalb vom 2 m Tiefe sind laut Gutachten keine PASS-Bodenmassen vorhanden. Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb eines Suchraumes für Böden mit hoher bis äußerst hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit.⁵

Der Gehölzbestand im Nordwesten des Plangebiets sowie die formgeschnittenen Zierhecken entlang der Grundstücksgrenze im Südwesten und Nordosten befanden sich bereits auf dem bebauten Grundstück und sind nach den Abbrucharbeiten erhalten geblieben.

Auf das Plangebiet wirken verkehrsbedingte Schallimmissionen ein, v. a. von der K 38 „Hauptstraße“.

Der Verlauf dieser Straße markiert eine alte Deichlinie.

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets befindet sich zusammenhängende Bebauung, die bis zur L 2 „Larrelter Straße“, etwa 230 m südlich des Plangebiets reicht. Die Niederung des Larrelter Tiefs beginnt ca. 50 m nördlich des Plangebiets.

³ vgl. Straßenbau Prüfstelle GmbH (StraPs) (2020): Neubau von zwei Reihenhäusern Hauptstraße / Elsterstraße 26725 Emden. Baugrundgutachten. – Leer, S. 27

⁴ NIBIS® Kartenserver (2020): Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten 1:50.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁵ NIBIS® Kartenserver (2020): Suchräume für schutzwürdige Böden (BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

7.2 Auswirkungen

Art und Umfang der baulichen Nutzungen werden im Vergleich zum bisherigen Bestand durch die Ausführung der vorliegenden Planung nicht wesentlich verändert. Es wird erneut Wohnnutzung ausgeübt, die museale Nutzung entfällt dauerhaft.

Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zur lokalen Belastung durch Lärm- und Abgasemissionen durch Baumaschinen und -fahrzeuge sowie zu Eingriffen in den Boden durch aufgraben, befahren o. ä. Da dieser Zustand nur vorübergehend andauert und diesbezüglich besonders empfindliche Bereiche nicht betroffen sind, werden diese Beeinträchtigungen als nicht erheblich bewertet.

Die anfallenden chemisch belasteten Bodenmassen werden ordnungsgemäß verwertet bzw. entsorgt. Die beabsichtigte Eingriffstiefe reicht zudem nicht tiefer als 2 m, so dass keine PASS-Bodenmassen anfallen. Eine Schutzwürdigkeit des Plangebiets im Sinne des o. g. Suchraumes ist bedingt durch die umfangreichen Bodeneingriffe und die Nutzung des Grundstücks in der Vergangenheit nicht gegeben.

Die Erhaltung der Vegetationsbestände im Plangebiet wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vorgegeben, so dass ihre Beseitigung zulässig ist. Aufgrund der gewählten Verfahrensart sind für diesen Eingriff keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Der Eintrag von Schallimmissionen ändert sich infolge der vorliegenden Planung nicht. Für die neuen Gebäude sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen, die den aktuellen Anforderungen entsprechen, verbindlich vorgegeben.

Das Erscheinungsbild der erkennbaren alten Deichlinie wird durch die Ausführung der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

Die geplante Nutzung fügt sich in den vorhandenen Bestand ein, so dass hier keine Konflikte zu erwarten sind.

Es besteht keine Gefahr durch Unfälle o. ä., da im Rahmen der zulässigen Nutzungen kein regelmäßiger Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen o. ä. erfolgt. Eine besondere Gefährdung infolge von katastrophalen Ereignissen gleich welcher Art besteht nicht, da das Risiko der umfangreichen Freisetzung umweltgefährdender Stoffe, schwerer Explosionen o. ä. nicht vorliegt.

8 FFH-VERTRÄGLICHKEITSVORPRÜFUNG

8.1 Rechtliche Grundlagen

Zum europäischen ökologischen Netz Natura 2000 gehören FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete. Auch Projekte, die außerhalb der Natura 2000-Gebiete durchgeführt werden, müssen gemäß § 34 BNatSchG darauf überprüft werden, ob sie allein oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten in der Lage sind, ein solches Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Im Folgenden wird eine Vorprüfung durchgeführt in der ermittelt wird, ob die vorliegende Planung potenziell Auswirkungen nach sich ziehen kann, die beeinträchtigend auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete wirken.

8.2 Prüfungsrelevante Schutzgebiete

In der Umgebung Emdens liegen mehrere Natura 2000-Gebiete, die recht nahe an die zusammenhängende Bebauung bzw. dem umgebenden Autobahnring heranreichen. Diese werden nachfolgend mit der geringsten Entfernung zum Gebiet der vorliegenden Planung aufgeführt:

- EU-Vogelschutzgebiet Vo4 „Krummhörn“, rund 1,7 km nordwestlich
- EU-Vogelschutzgebiet Vo9 „Ostfriesische Meere“, rund 5,6 km nordöstlich
- EU-Vogelschutzgebiet V10 „Emsmarsch von Leer bis Emden“, rund 4 km südlich
- FFH-Gebiet 002 „Unterems und Außenems“, rund 3,4 km südlich



8.3 Vorprüfung der Verträglichkeit

Es findet kein direkter Eingriff in die o. g. Schutzgebiete statt. Auch erhebliche negative Einwirkungen wie stoffliche Beeinträchtigungen von Luft, Boden oder Wasser, Verlärmung, Lichtimmissionen usw. sind bedingt durch den geringen Umfang des Vorhabens und die großen Entfernungen nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die Vogelschutzgebiete ist zusätzlich zu prüfen, ob die wertbestimmenden Arten durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung erfahren können. Diese liegt in der Regel dann vor, „wenn aufgrund der projekt- oder planbedingten Wirkungen

- die Lebensraumfläche oder Bestandsgröße dieser Art, die in dem europäischen Vogelschutzgebiet aktuell besteht oder entsprechend den Erhaltungszielen ggf. wiederherzustellen bzw. zu entwickeln ist, abnimmt oder in absehbarer Zeit vermutlich abnehmen wird

oder

- unter Berücksichtigung der Daten über die Populationsdynamik anzunehmen ist, dass diese Art ein lebensfähiges Element des Habitats, dem sie angehört, nicht mehr bildet oder langfristig nicht mehr bilden würde.⁶

Zur Beurteilung dessen stehen öffentlich zugängliche Erhebungen zur Verfügung, die hinreichend aktuell sind.

Hier ist zunächst ein **wertvoller Bereich für Brutvögel** zu nennen, der rund 500 m nordöstlich des Plangebiets beginnt, an der Ostseite des Larrelter Tiefs nach Norden verläuft und in den Stadtteilen Conrebersweg und Constantia ausgedehnte Flächen zu beiden Seiten des Autobahnringes umfasst, die im Norden bis auf Höhe der Autobahnanschlussstelle Nr. 2 „Pewsum“ reicht und im Süden das Deponiegelände einschließt. Der Status dieses Bereichs ist offen.⁷ Nur ein kleiner Teil dieser Flächen liegt innerhalb des o. g. Landschaftsschutzgebiets „Schlafdeich Constantia“.

Etwa 350 m nördlich des Plangebiets, am Nordufer des Larrelter Tiefs, beginnt ein **wichtiger Bereich für Gastvögel** (Teilgebietsname Rheidermeer außerhalb BSG, Gebietsname: Uphuser Meer), der sich z. T. mit dem o. g. wertvollen Bereich für Brutvögel überschneidet. Er umfasst das Gebiet nordöstlich des „Fennewegs“ von und nach Twixlum, zwischen dem EU-Vogelschutzgebiet Vo4 „Krummhörn“ und dem Larrelter Tief bzw. dem Autobahnring bis zur K 241 „Neuer Weg“ am Knockster Tief. Auch hier ist der Status offen.⁸

Da im Zuge der Abgrenzung der o. g. wertvollen Bereiche die rund 50 m nördlich des Plangebiets beginnende unbebaute Fläche zwischen der K 38 „Hauptstraße“ und dem Larrelter Tief nicht einbezogen wurde kann begründet angenommen werden, dass diese keine besondere Bedeutung für die Avifauna hat. Es wird daher davon ausgegangen, dass hier kein funktionaler Zusammenhang mit den o. g. EU-Vogelschutzgebieten besteht. In Anbetracht des geringen Umfangs des Vorhabens ist insofern davon auszugehen, dass die (potenziellen) Beeinträchtigungen, die mit seiner Umsetzung einhergehen, keinerlei Auswirkungen auf die prüfungsrelevanten EU-Vogelschutzgebiete haben. Infolge der Planung werden auch keine hoch aufragenden vertikalen Elemente geschaffen, die den Vogelzug behindern könnten.

Die Verträglichkeit des vorliegenden Vorhabens mit dem europäischen ökologischen Netz Natura 2000 ist damit insgesamt als gegeben anzusehen.

9 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORPRÜFUNG

9.1 Rechtliche Grundlagen

⁶ Lambrecht, H.; Trautner, J. (2007): Endbericht zum Teil Fachkonvention, Schlusstand, FuE Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des BMU im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - Hannover, Filderstadt

⁷ Umweltkarten Niedersachsen (2015): Brutvögel – wertvolle Bereiche 2010 (ergänzt 2013). – Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Hannover

⁸ Umweltkarten Niedersachsen (2018): Gastvögel – wertvolle Bereiche 2018. – Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Hannover



Das BNatSchG definiert in § 7 Abs. 2 Nr. 13 besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Für diese gelten besondere Schädigungs- und Störungsverbote. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es hinsichtlich der besonders geschützten Tiere und Pflanzen verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Verbote werden allerdings für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch zugelassene Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt: „[...] Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 1) nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und die Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nr. 1) nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung unvermeidbar sind.
3. das Verbot nach Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind nur räumlich abgrenzbare und regelmäßig genutzte Strukturen (z. B. Spechthöhlen, Fledermausquartiere, Brutreviere von wiesen- und feldbrütenden Vogelarten, Laichgewässer u. ä.) zu verstehen.

9.2 Prüfungsrelevante Arten

Im Gehölzbestand im Nordwesten des Plangebiets sowie in den formgeschnittenen Zierhecken entlang der Grundstücksgrenze im Südwesten und Nordosten können Niststandorte von kronen- und bodenbrütenden Vogelarten vorhanden sein.

In den größeren Gehölzen können Niststandorte von nischen- und höhlenbrütenden Vogelarten sowie Quartiere bestimmter Fledermausarten vorhanden sein, z. B. in Stammhöhlen, -rissen o. ä.



9.3 Hinweise zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen

Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) sollen Eingriffe in Biotopstrukturen, die potenziell als Niststandorte für Vögel dienen können, nur von Oktober bis Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit, vorgenommen werden. Durch Gehölzentfernungen während der Brutzeit dürfen besetzte Niststandorte nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Vor Beginn von Eingriffen in den Gehölzbestand im Nordwesten des Plangebiets in der Vogelbrutzeit ist entsprechend eine Überprüfung vor Ort durch eine biologische Fachkraft vorzunehmen. Von ihr ist zu kontrollieren und zu dokumentieren, ob Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vorhanden sind. Diese Kontrolle ist in Berichtsform vorzuhalten. Sollte eine Brut- oder Ruhestätte vorgefunden werden und ihre Entfernung beabsichtigt sein, kann beim Fachdienst Umwelt der Stadt Emden ein Antrag auf eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gestellt werden.

V SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE

10 FLÄCHENBILANZIERUNG

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wird auf der gesamten Fläche von 2.400 m² ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

11 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Ein rechtskräftiger Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist eine zwingende Voraussetzung für die Aufstellung eines vB-Plans. Mit ihm erklärt der Vorhabenträger, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und verpflichtet sich zur Umsetzung dessen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Dieser Vertrag muss vor Fassung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten sein. Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt, soll die Stadt Emden den vB-Plan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben.

12 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Leitungen

Der o. g. Schaltkasten an der „Elsterstraße“ wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Richtfunktrasse

Durch das Plangebiet führt eine Richtfunktrasse der Telefónica Germany. Dies steht nicht in Konflikt mit der vorliegenden Planung, da die zulässigen Gebäudehöhen keine Beeinträchtigung der Richtfunktrasse bewirken. Die vom Betreiber mitgeteilten Informationen werden der Vollständigkeit halber in die Planzeichnung aufgenommen, damit sie für der Bauleitplanung nachgeordnete Planungen präsent sind.



KENNZEICHNUNGEN

1. Chemische Bodenbelastungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind Böden vorhanden, die in den LAGA-Zuordnungswert Z 2 einzustufen sind. Die Wiederverwertung oder Ablagerung der betreffenden Bodenmassen unterliegt besonderen Anforderungen.

2. Abwurfkampfmittel

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eine Luftbilddauswertung durchgeführt. Es besteht ein begründeter Verdacht auf Abwurfkampfmittel.⁹

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

2. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN- und ISO-Vorschriften sowie sonstige außerstaatliche Regelwerke können bei der Stadt Emden (Frickensteinplatz 2, 26721 Emden) eingesehen werden.

3. Bodenfunde

(1) Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Stadt Emden oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22) anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. Die Anzeige eines Pflichtigen befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Leiter oder den Unternehmer der Arbeiten befreit.

(2) Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

(3) Die zuständige staatliche Denkmalbehörde und ihre Beauftragten sind berechtigt, den Bodenfund zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen.

(4) Die Absätze 2 und 3 gelten nicht bei genehmigten Ausgrabungen (§ 12) und bei Arbeiten, die unter Verantwortung einer staatlichen Denkmalbehörde stattfinden. Die Denkmalschutzbehörde kann jedoch durch Auflagen in der Grabungsgenehmigung die Vorschriften für anwendbar erklären.

⁹ Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst (2020): Ergebnis der beantragten Luftbilddauswertung nach § 3 NUIG. Projekt/Lageort: Emden, Hauptstraße 1b/Elsterstraße 1 (Az. BA-2019-02731). – Hannover, 21.01.2020

4. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachdienst Umwelt der Stadt Emden umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die einen weiteren Austritt des umweltgefährdenden Stoffes und dessen Ausbreitung verhindern. Weiterhin ist der Schadenseintritt dem Fachdienst Umwelt unverzüglich mitzuteilen und die durchzuführenden Reinigungs- / Sanierungsmaßnahmen mit dem Fachdienst Umwelt abzustimmen.

5. Abfälle und überschüssiger Boden

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Emden in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen (vgl. hierzu Kennzeichnung Nr. 1). Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

6. Kampfmittel

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt (siehe Kennzeichnung Nr. 2).

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst – in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Emden zu benachrichtigen.

7. Leitungen

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen und Wegebau, Ver- und Entsorgungsleitungen) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

8. Einhaltung der Grundflächenzahl und Gestaltung der Hausgärten

Eine Gestaltung von Hausgärten als befestigte Schotter- oder Steingärten stellt eine unzulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl dar, die nach § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden kann.

9. Artenschutz

Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.

10. Potenziell sulfatsaure Böden

Der Boden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ist ab rund 2 m unter Geländeoberkante nach dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) als potenziell sulfatsauer einzustufen. Bei Entwässerung und Belüftung (Pyritoxidation) kann Bodenmaterial zu aktuell sulfatsaurem Boden werden. Aufgrund des Gefährdungspotenzials sulfatsaurer Böden (extreme Versau-



erung des Aushubbodens, Pflanzenschäden, erhöhte Sulfatkonzentration, erhöhte Schwermetallverfügbarkeit, Betonschädlichkeit, Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen) sind die betreffenden Aushubmassen gemäß Geofakten 25 des LBEG zu behandeln (Ablagerung in Poldern, sofortiger Wiedereinbau, Kalkung).

13 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB

Einer zusammenfassenden Erklärung bedarf es im Rahmen eines Aufstellungsverfahrens nach § 13 a BauGB nicht.

Emden,

Leiter(in) FD Stadtplanung

Andreas Docter
Stadtbaurat



14 VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans D 165 „Wohnbebauung Hauptstraße 1b, Larrelt“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans D 165 „Wohnbebauung Hauptstraße 1b, Larrelt“ und der Begründung zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans D 165 „Wohnbebauung Hauptstraße 1b, Larrelt“ und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum .

Der Rat der Stadt Emden hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan D 165 „Wohnbebauung Hauptstraße 1b, Larrelt“ nach Abwägung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Emden,

Oberbürgermeister



Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:



Neuenburg, den 03.05.2021

Constantin Block
Dipl.-Umweltwissenschaftler

