



Stadt Weener

Osterstraße 1

26821 Weener

Tel.: (04951) 305-0

Fax.: (04951) 305-50

Für die Richtigkeit
Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister
J. A. Jansen 28/12.06

Bebauungsplan Nr. 123 W „Landsburg“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch



Übersichtsplan

planungsbüro dr. ing. hans müller * büro für stadt- und raumplanung * tannenstraße 2 * 26122 oldenburg
tel. 0441 777 492 * fax 0441 75729 * e-mail: pbm@gmx.info
Stand der Planung: 6.04.2006

INHALT

0. Vorbemerkung

1. Das Plangebiet

1.1 Lage im Raum

1.2 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

2. Anlass und Ziel der Planung

3. Planerische Vorgaben

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

3.2 Naturschutz/Eingriffsregelung

3.3 Umweltbericht

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.3 Bauweise, überbaubare Flächen, Zahl der Vollgeschosse

4.4 Verkehrsflächen

4.5 Immissionsschutz

5. Energieversorgung, Ver- und Entsorgung

6. Nachrichtliche Übernahme

6.1 Deichschutzzone

6.2 Trinkwasserschutzgebiet

7. Hinweise

7.1 Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

7.2 Altablagerungen

Anlage und Bestandteil der Begründung:

1. Umweltbericht (INGWA September 2005)

2. Lärmschutzgutachten Dipl. Ing. A. Jacobs vom 16.06.2005; Ord. Nr. 04 11 1655.

Vorbemerkung

Während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind insbesondere seitens des Landkreises Leer Bedenken bezüglich der im Nutzungskatalog vorgesehenen Zulässigkeit von

- Märkten verschiedener Art
- Sonderveranstaltungen verschiedener Art und
- Musikveranstaltungen

vorgebracht worden. Dies seien Nutzungen, die in Art und Umfang nicht so definiert seien, dass erhebliche Probleme hinsichtlich des Zu- und Abgangsverkehrs mit den daraus resultierenden Befindlichkeiten für die angrenzenden und betroffenen Baugebiete auszuschließen seien. Auch sei bei der Zulassung von Märkten die Tendenz in Richtung Einkaufszentrum bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht eingrenzbar und insofern seien sie aus raumordnerischen Gründen unzulässig.

Die Stadt Weener hat sich im Rahmen der Abwägung nicht in der Lage gesehen, durch detaillierte Festsetzungen diese Argumente zu entkräften und zu gewährleisten, dass durch die vorgenannten Nutzungen keine erheblichen Probleme für die Stadt resultieren. Insofern hat die Stadt die vorgenannten Nutzungen aus dem Nutzungskatalog herausgenommen.

Da die Satzung damit inhaltlich nach Durchführung des Verfahrens nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB geändert wird, ist nach § 4 a Abs. 2 BauGB der Plan erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen. Dabei kann die Frist angemessen verkürzt werden. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.

1. Das Plangebiet

1.1 Lage im Raum

Das 14,8 ha große Plangebiet liegt unmittelbar westlich angrenzend an der Ems, südlich der Bundesbahnstrecke Leer – Groningen. Nördlich der Bundesbahnstrecke entwickelt sich entlang der Ems das Freizeitgelände mit Friesenbad und den Campingplätzen bis zum neuen Hafen. Nördlich des Teilbereiches A grenzt anschließend an das Bahngelände das Bebauungsplangebiet 58 W „Südlich Friesenstraße“ an, das teilweise Allgemeines Wohngebiet und teilweise Ferienhausgebiet festsetzt.

Südlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

1.2 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Sonderbaufläche ohne nähere weitere Hinweise auf die geplante Nutzung dargestellt.

In der vom Rat der Stadt beschlossenen Entwicklungsplanung ist der Planbereich als Baubereich für touristische Infrastruktur und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 6 BauNVO ausgewiesen; die südwestlich angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche ist als Grünbereich für Erholung und Freizeit dargestellt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet wurde bis vor wenigen Jahren von der Bundeswehr als Gerätehauptdepot genutzt und ist nach Aufgabe dieser Nutzung und Veräußerung an die Hafen & Tourismus GmbH (Teil A des Plangebietes) und an einen privaten Erwerber (Teil B des Plangebietes) der planerischen Entscheidung der Stadt wieder zugänglich. Der Stadt ist daran gelegen, das Areal mit einer sinnvollen Nutzung zu belegen und in die städtebauliche Struktur zu integrieren. Soweit es möglich ist, soll der bauliche Bestand erhalten werden und einer Nutzung zugeführt werden. So soll der Bereich A dem städtischen Bauhof mit Werkstattbereich, die vorhandenen Lagerhallen für Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem örtlichen Tourismus stehen (z. B. Unterbringung von Boots-Trailern, Wohnwagen, Wohnmobilen) und zur Durchführung von Veranstaltungen wie Gewerbeschau, Tag der Rheiderländer Vereine u. ä. dienen.

Der Bereich B soll mit verschiedenen Nutzungen ausgestaltet werden. Diese dienen weniger der ortsansässigen Bevölkerung als vielmehr Besuchern des Umlandes. Der „Freizeitpark“ ist daher im weiteren Sinne als eine touristische Infrastruktur anzusehen, die das Angebot für Besucher der Stadt um eine weitere Einrichtungen bereichern kann (Restaurants, sportliche, gesundheitliche und kulturelle Einrichtungen).

Zur Verwirklichung der Vorhaben ist Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB gegeben, d. h. der Flächennutzungsplan ist zu ändern und für den Planbereich ist ein Bebauungsplan aufzustellen

3. Planerische Vorgaben

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Ziele der Raumordnung sind entsprechend § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten und bestimmbar, vom

Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes.

Der Landkreis Leer hat noch kein Regionales Raumordnungsprogramm verabschiedet. Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2004/2005 befindet sich in der Aufstellung und der Beteiligung der Städte und Gemeinden. Insofern entfaltet der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes noch keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus dem Entwurf ist aber keine Vorgabe ersichtlich, die der Planung entgegenstehen würde.

Aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen sind keine der Planung entgegenstehenden Ziele ersichtlich.

3.2 Naturschutz/Eingriffsregelung

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“ (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Das ist hier der Fall. Der Planbereich ist mit zahlreichen Gebäuden bebaut und es ist eine erhebliche Versiegelung von Flächen vorhanden. Nach erfolgter planungsrechtlicher Absicherung künftiger Nutzungen wird es im wesentlichen um die Umnutzung der vorhandenen Gebäude und Flächen gehen. Mit dem Bebauungsplan werden ca. 14,8 ha überplant. Davon sind ca. 7,39 ha schon vollständig als Gebäude-, Verkehrs- und Lagerfläche versiegelt und ca. 0,5 ha sind schon mit Schotter und Sand teilversiegelt. Es dürfen weitere 2,6 ha neu versiegelt werden. Eine Kompensation außerhalb des Plangebietes in einer Größenordnung von 0,73 ha im Flächenpool „Meentelande“ ist notwendig.

In der Vergangenheit sind regelmäßig Saatkrähenkolonien im Plangebiet vorhanden gewesen. Für ihren Fortbestand sind die Grünflächen im Plangebiet als private Grünflächen „mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern“ festgesetzt. Damit in Verbindung mit den zulässigen Nutzungen, die keinen Eingriff in den Bestand der Kolonie erwarten lassen, ist für den Bestand der Saatkrähenkolonie weitgehend Sorge getragen.

3.3 Umweltbericht

Gemäß § 2 a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens in dem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Begründung wird daher ein gesonderter Umweltbericht beigelegt.

4. Planinhalt

Bezüglich der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung bietet die Baunutzungsverordnung mit den Baugebieten der §§ 2 bis 10 verschiedene Möglichkeiten der Festsetzung, auf die im Normalfall zurückgegriffen werden kann und die den Gemeinden die Notwendigkeit der Definition der jeweils zulässigen Nutzungen erspart. Wenn die angestrebten Nutzungen nicht in die in den genannten

Paragrafen definierten Gebietskategorien passen, sind Sondergebiete festzusetzen, die dann auch die zulässigen Nutzungen definieren. Nach § 11 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Das ist hier der Fall.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der von der Hafen & Tourismus GmbH erworbene **Teilbereich A** (ca. 3,44 ha) soll den städtischen Bauhof aufnehmen, die vorhandene größere Halle von der Hafen & Tourismus GmbH für die Unterbringung der Boots - Trailer für die im neuen Hafen liegenden Boote, für Wohnwagen, Wohnmobile usw. genutzt werden und im übrigen sollen auf dem Gelände Veranstaltungen wie Gewerbeschau, Tag der Rheiderländer Vereine u. ä. durchgeführt werden.

So wird als Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet (1) Bauhof“ festgesetzt.

Zulässig sind im **Teilbereich A (SO 1 - Bauhof)**

- * Städtischer Bauhof mit Werkstattbereich
- * Lagerhalle für Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem örtlichen Tourismus stehen (z. B. Unterbringung von Boots-Trailern, Wohnwagen, Wohnmobile)
- * Durchführung von Veranstaltungen wie Gewerbeschau, Tag der Rheiderländer Vereine u. ä.

Gründe:

Der vorhandene städtische Bauhof grenzt unmittelbar an Wohnbebauung und dies führt insbesondere im Winter zu Störungen bei frühzeitig erforderlichem Einsatz für Streudienste. Darüber hinaus müssen gelegentlich einfache Unterhaltungsarbeiten an Fahrzeugen und Geräten durchgeführt werden, die im Hinblick auf die Nachbarschaft oft auf dem Bauhof nicht möglich sind. Hier bietet der Standort im Plangebiet erheblich bessere Voraussetzungen. Außerdem bieten die vorhandenen Hallen mehr Unterstellmöglichkeiten.

Seit der Bebauung am Neuen Hafen (Bebauungsplangebiet Nr. 4 Westlich Sportboothafen) fehlen im Stadtgebiet in angemessener Entfernung zum Hafen Unterstellmöglichkeiten für Boots-Trailer, die bis zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 4 in dem Bereich unter freiem Himmel untergebracht waren. Mit der vorhandenen ca. 130 m langen Halle bietet sich die Möglichkeit der Unterbringung der Trailer auf ideale Weise (Schutz für Trailer und das Ortsbild).

Die Werbegemeinschaft und die Rheiderländer Vereine haben bereits in den Vorjahren Veranstaltungen durchgeführt, die zahlreiche Besucher aus dem Umland in die Stadt geführt haben und aus der Sicht des örtlichen Gewerbes und der Vereine als positiv beurteilt wurden. Dafür bietet das Gelände des Planbereiches A beste Voraussetzungen.

Teilbereich Teil B (ca. 11,35 ha)

Die Stadt Weener ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des LK Leer als „Gemeinde mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ ausgewiesen. Das bedeutet „Sicherung und Entwicklung von über den eigenen Bedarf hinausgehenden Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung.“

„Erholung ist die Rückgewinnung verbrauchter körperlicher oder psychischer Kräfte durch Schlaf, Ruhe, Ausgleichstätigkeit (Freizeit, Urlaub); auch die Rückbildung einer

v. a. krankheitsbedingten Schädigung des Organismus oder einzelner Organe durch therapeutische Maßnahmen (z. B. Kuren).“ (Die Zeit, das Lexikon 2005).

Das Planungsrecht engt den Begriff der „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ in § 10 BauNVO ein auf die beispielhaft aufgeführten Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplätze. „Der Begriff Erholung ist gesetzlich nicht definiert. Erholung kann auf mannigfache Weise erfolgen. Alles dient der Erholung, was geeignet ist, dem einzelnen neue (mehr) Spannkraft zu geben. Dazu sind zwar nicht nur Freizeitwohngelegenheiten geeignet. Der Ordnungsgeber hat sich aber bei der Neufassung des § 10 ersichtlich von den Wochenendhausgebieten leiten lassen“ (Fickert/Fieseler BauNVO, Rd. Nr. 3 § 10).

„Die Erholung wird heute als ein Grundbedürfnis, eine Daseinsgrundfunktion des Menschen verstanden. Aus dieser Sicht kann der Fremdenverkehr als Inbegriff der Erscheinungen, Beziehungen und Prozesse, die sich von der Daseinsgrundfunktion Erholung ableiten, definiert werden. Für die Stadtplanung werden dabei die raumwirksamen Vorgänge im Mittelpunkt stehen.

Mit der Ableitung vom Funktionsfeld Erholen kann der Fremdenverkehr dem umfassenden Bereich der Freizeit zugeordnet und als Teil der Freizeitverwendung verstanden werden.“ (Handwörterbuch der Raumforschung und Raumordnung, zweite Auflage, S. 834).

Während die großen Städte der Welt Feste feiern - Weltausstellungen, Olympische Spiele und Weltmeisterschaften, Kultursommer, Theater-, Musik-, Filmfestspiele und sonstige Festivals von Kultur aller Art – ist in Bereichen wie im Rheiderland auf die Wandlung der Freizeitkultur auf andere Weise zu reagieren. Freizeitkultur umschreibt die ganze Bandbreite vom anspruchsvollen Kulturangebot bis zur Massenkultur im Umfeld von Unterhaltung, Zerstreuung und Erlebniskonsum.

Zulässig sind im Teilbereich B (SO 2 - Freizeitpark):

- * Restaurants, nicht störendes Gewerbe, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter
- * Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke
Im Zusammenhang mit sportlichen Einrichtungen ist auch die Schaffung von Ferienunterkünften zulässig (z. B. im Zusammenhang mit einer Reithalle)
- * Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen
- * Ausstellung und Verkauf „voluminöser“ Artikel wie Auto, Möbel, Wohnmobile, Boote, Oldtimer, Zelte, Motorräder u. ä.
- * Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Für den Verkauf von Artikeln gilt das „Gesetz über den Ladenschluss“ in der Fassung vom 2.06.2003 (BGBl. I S. 744); danach müssen Verkaufsstellen an Sonn- und Feiertagen für den geschäftlichen Verkehr mit Kunden geschlossen sein. Aus Anlass von Märkten, Messen oder ähnlichen Veranstaltungen dürfen Verkaufsstellen an jährlich höchstens 4 Sonn- und Feiertagen geöffnet sein

Gründe:

Der Stadt Weener ist vordringlich daran gelegen, das vor dem der Bundeswehr gehörende Areal mit zahlreichen Gebäuden und einer weitgehend verwertbaren Infrastruktur (Straßenbefestigung und vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen) einer sinnvollen Nutzung zuzuführen, die im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung ist.

Für die Nutzung des Geländes gab es verschiedene Ansätze, die aber alle zum Ziel hatten, den Tourismus zu fördern und die Attraktivität der Stadt für Touristen, Kurzurlauber und Besucher aus dem Umland zu steigern. Nach Erwerb des

Teilbereiches B durch einen Holländischen Unternehmer war daher zu entscheiden, ob die von diesem angestrebte Nutzung der vorhandenen Gebäude und des Geländes im Interesse der vorgegebenen Zielsetzung sein kann.

Die Stadt Weener erwartet von diesem Programm eine Steigerung der Besucherzahlen und des Tourismus und plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, die beschriebenen Nutzungen zuzulassen.

Mit der Realisierung der Planung würde nach Auffassung der Stadt kein Vorhaben, das sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann, entstehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich im wesentlichen am Bestand. Vorrangig geht es um die Nutzung des vorhandenen baulichen Bestandes und die Möglichkeit, abgängige Bausubstanz ersetzen zu können.

Anhand des Bestandes ergeben sich folgende Werte:

Teil A	Gesamtgröße:	34.420 qm
	davon bebaut:	5.775 qm
	versiegelte Fläche:	11.071 qm
	GRZ	0,49
	Zahl der Vollgeschosse:	I
Teil B	Gesamtgröße:	113.530 qm
	davon bebaut:	22.645 qm
	versiegelte Fläche:	37.078 qm
	GRZ	0,53
	Zahl der Vollgeschosse:	I

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 0,5. Nach § 19 Abs.4 BauNVO darf die Grundfläche um bis zu 50 % überschritten werden bei Berücksichtigung der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche). In diesem Fall wird auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die Grundfläche lediglich um 25 % überschritten werden darf. Damit erfolgt eine geringe weitere Versiegelung; bereits jetzt ist etwa die Hälfte des Grundstückes versiegelt und wird durch die Festsetzung nicht eingeschränkt. Durch Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,5 wird keine wesentlich über die bestehende Versiegelung hinausgehende Bebauung ermöglicht, da die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen gefasst werden und im wesentlichen den schon vorhandenen Bestand erfassen.

4.3 Bauweise, überbaubare Flächen und Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund des vorhandenen Baubestandes wird die Bauweise als abweichende Bauweise – offene Bauweise ohne Längenbeschränkung – festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen ergeben sich ebenfalls aufgrund des Baubestandes; sie werden mit Baugrenzen eingegrenzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Baubestand auf I festgesetzt.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen einschließlich Garagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, da im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wird.

4.4 Verkehrsflächen

Die Teilbereiche A und B werden jeweils durch eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen, die bereits vorhanden ist. Die innere Erschließung und Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude soll durch private Verkehrsflächen erfolgen. Grund dafür ist, dass die Stadt aus Kostengründen den Anteil der öffentlichen Verkehrsflächen möglichst gering halten muss. Den Bestimmungen des § 5 der Niedersächsischen Bauordnung nach der Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude wird dadurch Rechnung getragen, dass die privaten Verkehrsflächen, die die Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude gewährleisten, als solche festgesetzt werden und vom Investor oder Betreiber dauerhaft zu unterhalten sind.

4.5 Immissionsschutz (siehe Anlage: Lärmschutzgutachten Dipl. Ing. A. Jacobs)

Das Plangebiet ist unmittelbar südlich der Bundesbahnstrecke Leer-Groningen gelegen; nördlich der Bundesbahn grenzen Wohngebiete an, die als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt sind. Darauf haben die Nutzungen im Plangebiet Rücksicht zu nehmen.

Im Lärmschutzgutachten werden für die Teilbereiche A und B verschiedene flächenbezogene Schallleistungspegel ermittelt, die eine gewerbliche Nutzung zulassen und mit der nördlich gelegenen Wohnbebauung vereinbar sind. So wird für den Teilbereich A ein flächenbezogener Schallleistungspegel ermittelt, der einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) entspricht und für den Teilbereich B ein flächenbezogener Schallleistungspegel, der einem uneingeschränkten Gewerbegebiet (GE) entspricht. Das lässt es zu, auch gewerbliche Nutzungen im Plangebiet, insbesondere im nördlichen Teil des Planbereiches B, anzusiedeln.

Es werden daher festgesetzt:

- | | |
|--------|---|
| Teil A | mit $L_{WA} = 60,0/45,0$ dB je qm tags/nachts |
| Teil B | mit $L_{WA} = 65,0/50,0$ dB je qm tags/nachts |

Im Lärmschutzgutachten werden zusätzlich folgende textliche Festsetzungen für wesentlich gehalten und insofern übernommen:

1. Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schallleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlicher (Nutzungs-) Änderung oder Neuerrichtung herangezogen.
2. Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden.
3. Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können gem. Berechnungsschema im Erläuterungsbericht des Instrumentariums „Flächenbezogene Schallleistungspegel und Bauleitplanung“ vorgenommen werden.

Bei Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel werden tags und nachts in dem Allgemeinen Wohngebiet die Orientierungswerte von 55/40 dB (A) nicht überschritten.

Bezüglich der Lärmimmissionen an der Friesenstraße, die durch den Zu- und Abgangsverkehr zum Plangebiet entstehen können, hat das Büro Jacobs die

Belastung ermittelt, die sich bei täglich 1.500 KFZ ergibt. Dabei werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiet von 55/45 dB(A) noch eingehalten. Daraus ergibt sich, dass bei einer stärkeren Nutzung durch Kraftfahrzeugverkehr die Werte nicht mehr eingehalten werden. Es ist daher bei Veranstaltungen, die einen stärkeren Zu- und Abgangsverkehr erwarten lassen (z. B. Gewerbeschau) dafür Sorge zu tragen, dass z. B. durch Bereitstellung von shuttle-Bussen der Zu- und Abgangsverkehr auf ein zumutbares Maß reduziert wird.

5. Energieversorgung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen, allerdings waren für die Anlagen während der Nutzung durch die Bundeswehr nicht die sonst üblichen Genehmigungsvorbehalte gegeben. So ist für die schadlose Abführung des Oberflächenwassers ein Entwässerungsentwurf aufzustellen und dem Landkreis Leer zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Der vorhandene Schmutzwasserkanal ist auf seine Dichtigkeit zu überprüfen und der Nachweis hinsichtlich der Dichtigkeit dem LK Leer vorzulegen.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Wasserversorgungsverband Rheiderland gewährleistet.

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Gas wird durch die EWE Leer sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem und ist durch die Kläranlage in Weener gewährleistet. Das Oberflächenwasser wird in offene Gräben abgeleitet.

Die Löschwasserversorgung wird durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung gewährleistet.

Der Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die Telekom AG realisiert.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

6. Nachrichtliche Übernahme

6.1 Deichschutzzone

Ein Teilbereich des Plangebietes entlang der Ems liegt innerhalb der 50 m Deichschutzzone gemäß § 16 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG). Innerhalb dieser Schutzzone dürfen Anlagen jeder Art nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Der Landkreis Leer als untere Deichbehörde hat für den bestehenden Baubestand eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt.

6.2 Trinkwasser-Schutzgebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Trinkwasser-Schutzgebiet Zone III A für das Wasserwerk Weener.

7. Hinweise

7.1. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der

Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

7.2. Altablagerungen bzw. Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Oldenburg, im April 2006

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

I.V.:

(Giese)

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates vom 28.06.2006 zugrundegelegt.

Weener, den 06.11.2006

Stadt Weener (Ems)
Der Bürgermeister

I.V.:

(Giese)