

STADT LEER

Landkreis Leer



Bebauungsplan Nr. 196 **im Bereich des Verkehrslandeplatzes** **Leer - Papenburg**

BEGRÜNDUNG

August 2009



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Ziele der Raumordnung	3
1.1.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
1.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.2	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Belange des Bodenschutzes	7
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4	Erschließung - Verkehrsflächen	9
5.5	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „beschränkte Zuwegung“	10
5.6	Grünflächen	11
5.7	Flächen zur Regelung des Wasserabflusses	11
5.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen)	11
5.9	Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	12
5.10	Hauptversorgungsleitungen	13
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	13
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	14
7.1	Rechtsgrundlagen	14
7.2	Verfahrensübersicht	14
1.1.3	Aufstellungsbeschluss	14
1.1.4	Beteiligung der Öffentlichkeit	14
1.1.5	Öffentliche Auslegung	14
7.3	Planverfasser	15

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Leer beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 196 im Bereich des Verkehrslandeplatzes Leer - Papenburg aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere städtebauliche Nutzungen im Zusammenhang mit dem regional bedeutsamen Verkehrslandeplatz am Standort Nüttermoor zu schaffen.

Nördlich des Mittelzentrums Leer im Nahbereich der Autobahnanschlussstelle Leer-Nord (BAB A 31) befindet sich der regionale Verkehrslandeplatz Leer – Papenburg, der in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen hat. Anlässlich aktueller Entwicklungsabsichten der Flugplatzgesellschaft Leer – Papenburg GmbH wird derzeit ein Planfeststellungsverfahren für die Erweiterung der Start- und Landebahn durchgeführt. Im bislang unbebauten Bereich südlich des vorhandenen Verkehrslandeplatzes sollen weitere betriebliche Nutzungen, wie z. B. Flugzeughangar, Werkstätten und Lagerhallen untergebracht werden. Zudem ist eine Ansiedlung von Nutzungen, wie z. B. eine Flugschule geplant, die im engen funktionalen Zusammenhang mit dem Flugplatzbetrieb stehen. Zur Realisierung dieser Nutzungen wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 196 ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Flugplatz“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 196 wird das Planungsziel einer städtebaulich geordneten Entwicklung eines Sondergebietes (SO) „Flugplatz“ im Umfeld des Verkehrslandeplatzes Leer – Papenburg verfolgt. Dies soll zur Stärkung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit und zur Ansiedlung neuer Arbeitsstätten im Stadtgebiet von Leer beitragen. Zur verträglichen Einbindung des Planvorhabens am dezentralen Standort in Nüttermoor wird im geplanten Sondergebiet die zulässige Art der baulichen Nutzung über einen auf das Vorhaben ausgerichteten Nutzungskatalogs bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GFZ) von 0,6 definiert. Zur Berücksichtigung der An- und Abflugsektoren erfolgt im Nahbereich des Verkehrslandeplatzes eine Beschränkung der zulässigen Bauhöhen. Im übrigen Plangebiet wird aus Gründen des Landschaftsschutzes die Bauhöhe auf 14,00 m begrenzt. Das Plangebiet durchquerende Thedinga Sieltief (Gewässer III. Ordnung) soll im Zuge des Planvorhabens umgelegt werden, um innerhalb des Entwicklungsraumes eine große zusammenhängende Baufläche für die geplanten Sondernutzungen zu schaffen. Der neue Gewässerverlauf wird in den westlichen Randbereich im Zusammenhang mit den dort vorgesehenen Rückhalteflächen für die Oberflächenentwässerung angeordnet.

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt auf Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für den Raum des Verkehrslandeplatzes Leer – Papenburg und des südöstlich gelegenen Gewerbegebietes westlich der Heisfelder Straße (B 70) und nördlich der A 31 über eine neu anzulegende Erschließungsstraße, die von Seiten des Gewerbegebietes zum Plangebiet geführt wird. Zur Sicherung dieses Erschließungssystems wird im Bebauungsplan Nr. 196 eine öffentliche Verkehrsfläche bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 179 festgesetzt. Der weitere Verkehrsanschluss an die Heisfelder Straße (B 70) erfolgt über die Benzstraße.

Im Rahmen eines landschaftsökologischen Fachbeitrages werden die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild umfassend bewertet. Neben internen Ausgleichsmaßnahmen werden zur abschließenden Kompensation Ersatzflächen im Flächenpool IV Thedinga Vorwerk der Stadt Leer herangezogen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 196 wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Leer, Behörde für Geoinformation, Liegenschaften und Landentwicklung zur Verfügung gestellten digitalen Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1. 000 erarbeitet.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 befindet sich im Ortsteil Nüttermoor im Gebiet der Stadt Leer und umfasst konkret eine ca. 13,4 ha große Fläche südlich des Verkehrslandeplatzes Leer – Papenburg. Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Raum der Stadt Leer südlich des Verkehrslandeplatzes Leer- Papenburg. Der Geltungsbereich erstreckt sich in südöstlicher Richtung bis zur Benzstraße im Gewerbegebiet westlich der Heisfelder Straße (B 70). Die derzeitige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kloster-Thedinga-Straße in Richtung Heisfelder Straße, die in Richtung Süden zur Autobahnanschlussstelle Leer-Nord (BAB A31) führt. Das Plangebiet ist mit Ausnahme der Gebäude im Bereich des Verkehrslandeplatzes bislang unbebaut. Die landwirtschaftlichen genutzten Flächen werden im zentralen Bereich in Nord-Süd-Richtung vom Thedinga-Sieltief durchquert. Im südlichen Raum befinden sich zum Teil schützenswerte Gehölzbestände. Im südlichen Randbereich verläuft eine Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen-Hesel-Jümme. Im östlichen Planungsraum bildet eine Pappelreihe die räumliche Grenze.

Das städtebauliche Umfeld ist entsprechend der dezentrale Lage im bisherigen Außenbereich der Stadt Leer geprägt. Unmittelbar nördlich des Plangebietes erstreckt sich die in Ost-West-Richtung verlaufende Start- und Landebahn des Verkehrslandeplatzes. Östlich der Flugplatzgebäude ist ein Schießstand lokalisiert. Weiter im Osten befindet sich das ehemalige Kloster Thedinga mit Wohngebäude und landwirtschaftlichen Anlagen. Im weiteren Umfeld sind nur noch vereinzelt landwirtschaftliche Hofstellen anzutreffen. In ca. 700 Meter Entfernung liegen die Entwicklungsflächen des Gewerbegebietes westlich der Heisfelder Straße, in dem sich die ersten Gewerbebetriebe angesiedelt haben. Der Siedlungsraum von Nüttermoor befindet sich südwestlich in ca. 800 Meter Entfernung. Nach Westen schließt sich der freie Landschaftsraum an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Ziele der Raumordnung

Nach § 1 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Entsprechend den Zielen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (1994, Ergänzung 1998, Änderung 2002 und 2008) sind die Verkehrslandeplätze mit regionaler Bedeutung in den Regionalen Raumordnungsprogrammen zu sichern und räumlich festzulegen. Der Sicherungsauftrag umfasst auch die räumliche Steuerung der Siedlungsentwicklung im Umfeld der Vorranggebiete mit den Möglichkeiten der Regionalplanung und der Bauleitplanung.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer (2006) beinhaltet für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Kennzeichnung des Verkehrslandeplatzes Leer – Papenburg;
- Lage innerhalb des Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Leer-Heisfelde;
- Lage innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft;
- Lage des westlichen Teilbereiches innerhalb eines Vorranggebietes für die Grünlandbewirtschaftung.

Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 verfolgte Planungsziel die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Flugplatz“ zur Stärkung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit stimmt mit den allgemeinen regionalplanerischen Zielen gem. § 1 (4) BauGB überein.

3.2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leer (1981) wird das Plangebiet zum größten Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die geänderten städtebaulichen Ziele wird parallel gem. § 8 (3) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 196 die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 liegen derzeit keine verbindlichen Bauleitplanungen vor. Das Plangebiet ist bisher dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet worden. Für den Verkehrslandeplatz sowie für die dazugehörigen Bauanlagen liegt ein rechtsgültiger Planfeststellungsbeschluss vor. Südöstlich des Plangebietes erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 179 für das Gewerbegebiet westlich der Heisfelder Straße (B 70) und nördlich der A 31.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB werden im Rahmen eines landschaftsökologischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 196 bewertet. Aufgabe des landschaftsökologischen Fachbeitrages ist es, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen des landschaftsökologischen Fachbeitrages geschehen. Der landschaftsökologische Fachbeitrag ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 196.

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen des Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 65. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Auf Ebene der vorbereitende Bauleitplanung wird gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB ein Umweltbericht mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen für das gesamte Planvorhaben auch in Bezug auf die Inhalte des Bebauungsplanes erstellt. Die Umweltprüfung zur 65. Flächennutzungsplanänderung kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, die nicht durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, nicht vorbereitet werden.

Da somit bereits zeitgleich eine ausführliche Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB erfolgt, kann die Umweltprüfung im Bebauungsplan gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltweltauswirkungen beschränkt werden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden jedoch keine anderen Umweltweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zur 65. Flächennutzungsplanänderung gilt daher gleichermaßen für den Bebauungsplan Nr. 196. Insofern wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf eine zusätzliche Umweltprüfung verzichtet.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Das Plangebiet erstreckt sich südlich des Verkehrslandeplatzes Leer-Papenburg in einem dezentralen Raum, in dem nur wenige schutzbedürftige Siedlungsstrukturen anzutreffen sind. Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich das Kloster Thedinga mit Wohngebäuden. Südlich des Plangebietes an der Kloster-Thedinga-Straße sind weitere Einzelnutzungen in Form von landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden. Aufgrund ihrer Lage im Außenbereich ist der Schutzanspruch der Wohnnutzungen hier gemäß dem eines Mischgebietes (MI) anzusetzen. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung sind nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ die schalltechnischen Orientierungswerte von 60 dB (A) tags/45 dB (A) nachts zu berücksichtigen. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 stellen jedoch keine verbindlichen Grenzwerte dar, sondern gelten als Anhaltswerte zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung im Rahmen einer gerechten Abwägung.

Im Rahmen des zeitgleich stattfindenden Planfeststellungsverfahrens für die Erweiterung des Verkehrslandeplatzes nach § 8 des Luftverkehrsgesetzes wurde zur Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung ein Lärmschutzgutachten durch das Büro für Lärmschutz Dipl. Ing. Jacobs erarbeitet. Hierin erfolgte eine Berechnung des künftigen Lärmaufkommens des erweiterten Flugbetriebes auf Grundlage der für das Prognosejahr 2017 angenommenen Flugzahlen. Da die Betriebszeiten des Verkehrslandeplatzes in der Regel nur tagsüber liegen und nachts nur vereinzelte Flüge stattfinden, wurde ausschließlich der Tageszeitraum betrachtet. Für die Berechnung wurde die Leitlinie zur Berechnung und Beurteilung der Fluglärmimmissionen in der Umgebung von Landeplätzen durch die Immissionschutzbehörden der Länder (Landeplatz-Fluglärmleitlinie) in Verbindung mit dem Richtwertsystem der 16.BImSchV herangezogen. Im Bereich der umgebenden Wohnbebauung wurden großräumig insgesamt 21 Immissionspunkte festgelegt, denen entsprechend der jeweiligen Lage der Schutzanspruch von allgemeinen Wohngebieten (59 dB(A)) oder von Mischgebieten (64 dB(A)) zugeordnet wurden. Den schalltechnischen Aussagen im Rahmen des Lärmgutachtens (Stand 09.12.2008 + ergänzende Stellungnahme vom 23.02.2009) zufolge, liegen die Beurteilungspegel, die die berechneten Pegel zuzüglich 4 dB(A) umfassen, an allen Immissionspunkten z. T. weit unterhalb der zulässigen Richtwerte der 16. BImSchV, so dass eine verträgliche Erweiterung des Verkehrslandeplatzes gewährleistet werden kann. Hinsichtlich der künftigen Entwicklung wird aufgrund immer leiserer Flugzeuge und Flugweisen (z. B. Instrumentenanflug) mit geringeren Lärmpegeln gerechnet.

Das im Bebauungsplan Nr. 196 festgesetzte sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Flugplatz" ist in seiner Nutzung ausschließlich auf den vorhandenen Verkehrslandeplatz und dessen Flugbetrieb ausgerichtet. Das Plangebiet stellt ein Flächenangebot für flugplatzaffine Nutzungen wie z. B. Flugzeughangar, Wartungs- und Lagerhallen, Flugschule oder flugbezogene Logistikunternehmen etc. dar. Lärmintensive Gewerbenutzungen sind im Planungsraum nicht vorgesehen. Für die Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der Bebauungsplanung werden daher die oben aufgeführten Aussagen des Lärmgutachtens zum Verkehrslandeplatz herangezogen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Nutzung des Sondergebietes analog den vorherrschenden Flugzeiten hauptsächlich tagsüber und nicht nachts stattfinden wird. In Anbetracht der weiten Abstände (290 – 460 Meter) zu den vereinzelten Wohnnutzungen im Außenbereich südlich und östlich des Plangebietes sind durch die geplanten Sondernutzungen keine Konfliktsituationen durch Lärmimmissionen zu erwarten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist immissionsschutzrechtlich von einer verträglichen Gebietsentwicklung auszugehen.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen. Die mit dem Planvorhaben verbundene Flächenversiegelung durch die flugplatzbezogenen Sondernutzungen sowie die geplante Umlegung des Thedinga Sieltiefs in den Randbereich des Plangebietes wird eine grundlegende Veränderung des örtlichen Entwässerungssystems mit sich bringen. Neben der Überplanung des vorhandenen Grabensystems werden die befestigten Bau- und Verkehrsflächen zu einer Erhöhung des anfallenden Niederschlagswassers führen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 196 wird durch das Ingenieurbüro Kremer-Kläragesellschaft, Hesel ein Konzept zur Regelung der Oberflächenentwässerung erarbeitet. Zur Verbesserung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten wird das Thedinga Sieltief, das bislang als Gewässer II. Ordnung klassifiziert war, in den westlichen Randbereich umgelegt. Der neue Gewässerlauf wird wasserbautechnisch so hergestellt, dass zugleich eine Rückhaltefunktion für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes geschaffen wird. Der Rückhaltegraben ist in naturnaher Weise anzulegen. Das bislang im Zuständigkeitsbereich der Sielacht Moormerland liegende Thedinga Sieltief wird u. a. infolge der Umlegung für den im Plangebiet verlaufenden Abschnitt zum Gewässer III. Ordnung herabgestuft. Im Bebauungsplan wird der betreffende Planbereich als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.

Zur Realisierung des Entwässerungssystems werden die wasserrechtlichen Genehmigungsanträge nach Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) rechtzeitig bei der zuständigen Wasserbehörde des Landkreises Leer gestellt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Besonderheiten im Plangebiet vorhanden. Es wird im Weiteren nachrichtlich auf die allgemeine Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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 Arbeit gestattet.“

4.5 Belange des Bodenschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB die Belange des Bodenschutzes im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu beachten. Im Vordergrund steht dabei der Schutz und der Erhalt der Funktionsfähigkeit der nur begrenzt zu Verfügung stehenden Ressource „Boden“ (vorsorgender Bodenschutz).

Gemäß Angaben des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS befindet sich der westliche Bereich des Plangebietes (Flurstücke 5/2 und 4/1) in einem Bereich, der als Verdachtsfläche für schutzwürdige Böden (Niedermoor mit Organomarschauflage) eingestuft wird. Die großräumige Darstellung (Maßstabsebene 1 : 50.000) des Suchraums für schutzwürdige Böden bedeutet nicht zwingend, dass dort schutzwürdige Böden anzutreffen sind. Im Rahmen der Bauleitplanung sind jedoch Aussagen bezüglich des potenziell schutzwürdigen Bodens zu treffen und bei der Abwägung der Planung und der Festlegung der Ersatzmaßnahmen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz entsprechend zu berücksichtigen und zu bewerten.

Im Rahmen des bereits vorliegenden Antragsverfahrens zur Realisierung des ersten Bauvorhabens wurde für die im nordwestlichen Änderungsbereich liegende Fläche (Flurstück 5/2) durch das Ingenieurbüro IDV GbR eine Bodenidentifikation mit Betrachtung der Schutzwürdigkeit des Bodens vorgenommen. Auf Grundlage von sechs Bohrungen im Bereich des Flurstücks 5/2 kommt der Bodengutachter zu dem Ergebnis, dass es sich im Untersuchungsraum nicht um den vermuteten schutzwürdigen Boden, sondern um einen Boden normaler Bedeutung handelt. Für das südlich angrenzende, nicht untersuchte Flurstück 4/1, ist aufgrund identischer Nutzungssituation von gleichen Bodenverhältnissen auszugehen. Somit wurde im Analogieschluss von einer gleichartigen Ausprägung ausgegangen. Diese Argumentation wird dadurch unterstützt, dass auf der südlich angrenzenden Fläche die gleiche intensive landwirtschaftliche Nutzung gegeben ist, mit starker Entwässerung und Beweidung sowie der selben Ausprägung des Biotoptyps „Intensivgrünland der Marschen“. Die Artenzusammensetzung dieses Typs lässt zudem keine extrem nasse Ausprägung des Grünlands zu. Weiterhin liegen im restlichen Teil des Suchraums für schutzwürdige Böden - neben dem Thedingaer Sieltief - eine Baum-Strauch-Hecke sowie ein kleiner Bereich der östlich angrenzenden Ackerfläche. Für den Heckenbereich und die Ackerfläche ist ebenfalls kein Vorliegen eines besonders schutzwürdigen Bodens anzunehmen, da diese Biotoptypen auf keinen extrem nassen Standortverhältnissen vorkommen.

Bei Erdbaumaßnahmen im Bereich des Plangebietes sind die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu beachten. Der Bereich Bodenmanagement (anfallende Aushubmengen, Bodenarten und Verbleib des Bodens speziell im Hinblick auf die vorliegenden Bodenarten) ist in den einzureichenden Bauantragsunterlagen darzustellen.

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Nach Information der unteren Bodenschutzbehörde Landkreis Leer sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten jedoch Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für städtebauliche Nutzungen im Zusammenhang mit dem Verkehrslandeplatz Leer – Papenburg am verkehrsgünstig gelegenen Standort in Nüttermoor geschaffen. Zu diesem Zweck wird der Raum südlich des Verkehrslandeplatzes im Bebauungsplan Nr. 196 als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Flugplatz“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Die Abgrenzung des Sondergebietes (SO) umfasst hierbei den vorhandenen Gebäudebestand des planfestgestellten Verkehrslandesplatzes.

Das Plangebiet dient der Unterbringung von flugbezogenen Nutzungen, die auf die unmittelbare Nähe zum Verkehrslandeplatz angewiesen sind. Zur städtebaulichen Steuerung eines auf den Flugbetrieb abgestimmten Nutzungsgefüges werden die im Plangebiet zulässigen Nutzungen näher bestimmt. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Flugplatz" sind ausschließlich folgende zweckbezogene Nutzungen zulässig:

- Flugzeughangar;
- Betriebs- und Wartungsanlagen;
- Lackieranlagen;
- Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Schulungseinrichtungen für Nautik und Aeronautik mit nutzungsbezogenen Räumen;
- sonstige Gewerbenutzungen im Zusammenhang mit dem Flugbetrieb;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Zusammenhang mit dem Flugbetrieb;
- Schank- und Speisewirtschaften;
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
- Lagergebäude und -plätze;
- Garagen und Stellplätze.

Mit dieser Festsetzung wird auf Ebene des Bebauungsplanes sichergestellt, dass sich im dezentralen Planungsraum südlich des Verkehrslandeplatzes ausschließlich zweckbezogene Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem Flugbetrieb stehen, ansiedeln. Für weitere Nutzungen stehen im benachbarten Gewerbegebiet an der Heisfelder Straße (B 70) ausreichende Flächenkapazitäten zur Verfügung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 196 wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO zweckbezogen bestimmt. Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Entwicklungsspielraumes für die angestrebten Sondernutzungen wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet einheitlich auf 0,6 festgesetzt. Den künftigen Entwicklungsinteressen und den daraus resultierenden Flächenerfordernissen wird hierdurch angemessen Rechnung getragen. Zugleich wird die Bebauungsdichte am exponierten Standort auf das erforderliche Maß begrenzt.

Zur Berücksichtigung der An- und Abflugsektoren erfolgt im Nahbereich des Verkehrslandeplatzes eine Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhen (GH) gem. § 16 (2)

Nr. 4 BauNVO. Folglich wird der in einem Abstand von 75,00 m bis zu 150,00 m zur Mitte der Start- und Landebahn gelegene Planbereich als höhenbeschränkte Bauzone gekennzeichnet. Hier sind Bauhöhen zwischen 0 und 10,00 m gem. der Richtlinie über die Hindernisfreiheit für Start- und Landebahnen mit Instrumentenflugbetrieb des Bundesministeriums für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen, 2001 zulässig. Die konkrete Höhenbeschränkung richtet sich nach dem jeweiligen Abstand zur Fahrbahnmitte der Start- und Landebahn. Bis zu einem Abstand von 75,00 m sind hierbei keine baulichen Anlagen zulässig. Danach kann die zulässige Bauhöhe bis zu einem Abstand von 150,00 m zur Fahrbahnmitte alle 7,00 m um 1,00 m auf 10,00 m erhöht werden.

Im übrigen Plangebiet wird aus Gründen des Landschaftsschutzes die zulässige Gebäudehöhe (GH) auf maximal 14,00 m begrenzt. Ausgenommen von dieser Regelung sind außerhalb der o. g. höhenbeschränkten Bauzone einzelne, funktionsgerechte technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Trocknungsanlagen, Maßnahmen für den Immissionsschutz und sonstige technische Anlagen wie Sendemasten etc., die dem Gebäude und dessen Nutzung direkt zugeordnet werden können), die nicht durch andere Ausführungen innerhalb der vorgenannten Gebäudehöhen errichtet werden können.

Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt zählt die obere Gebäudekante.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für die geplanten Sondernutzungen, Flugzeughallen o. ä. wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung von 50,00 m. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass den künftigen Nutzungen im Sondergebiet ein zusammenhängender Entwicklungsraum bereit gestellt wird. Dementsprechend werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m zu den Straßenbegrenzungslinien der geplanten Verkehrsflächen und in einem Abstand von 5,00 m zu den einzelnen Grünflächen festgesetzt. Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Im Bereich des Verkehrslandesplatzes wird der vorhandene bauliche Bestand über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfasst, wodurch neue bauliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

5.4 Erschließung - Verkehrsflächen

Für die Anbindung des geplanten Sondergebietes (SO) an das öffentliche Verkehrsnetz ist die Neuanlage einer Erschließungsstraße notwendig, da die bisher für die Erschließung genutzte Kloster-Thedinga-Straße für das künftige Verkehrsaufkommen im Bereich des Verkehrslandesplatzes Leer – Papenburg nicht ausreichend dimensioniert ist. Das Erschließungskonzept für das Sondergebiet sieht daher die Neuanlage einer Erschließungsstraße (Planstraße A) vor, die von Seiten des Gewerbegebietes westlich

der Heisfelder Straße (B 70) in Verlängerung der Benzstraße bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 196 geführt wird.

Innerhalb des Plangebietes wird die Erschließung (Planstraße B) in Nord-Süd-Richtung bis zum Verkehrslandeplatz fortgeführt. Die Verkehrsanbindung der Bauflächen im westlichen Teil des Plangebietes wird über eine Stichstraße ausgehend von der Planstraße B erfolgen. Mit dem vorliegenden Erschließungskonzept kann für den Verkehrslandeplatz sowie für das Sondergebiet eine optimale Verkehrsanbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (B 70, Autobahnanschlussstelle Leer-Nord BAB A 31) hergestellt werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Verkehrsanbindung des geplanten Sondergebietes werden die Erschließungswege (Planstraße A – C) im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze schließt die Verkehrsfläche an die im Bebauungsplan Nr. 179 festgesetzte Verkehrsfläche der Benzstraße im Gewerbegebiet westlich der Heisfelder Straße (B 70) an. Innerhalb des Plangebietes werden die Straßenverkehrsfläche auf eine Gesamtbreite von jeweils 12,00 m festgesetzt, innerhalb der sich die Verkehrsanlagen (Fahrbahn, Parkbuchten) und die technische Infrastruktur bedarfsgerecht realisieren lässt. Zudem werden an zwei Stellen im Plangebiet Wendeanlagen mit einem Kreisdurchmesser von 25,00 m festgesetzt, wodurch ausreichende Rangiermöglichkeiten für größere Nutzfahrzeuge sichergestellt werden.

Die geplante Erschließungsstraße kreuzt im westlichen Abschnitt einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg. Zur Vermeidung einer öffentlichen Mitnutzung dieses Weges in Richtung Süden als Abkürzung zur Kloster-Thedinga-Straße werden entsprechende Absperrmaßnahmen im nördlichen Abschnitt des Wirtschaftsweges vorgesehen.

Im Rahmen der Planung wurden verschiedene Anbindungsvarianten für die Erschließung des geplanten Sondergebietes auch in Richtung des westlich gelegenen Gewerbegebietes Leer-Nord geprüft. Hinsichtlich der Verkehrsanbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz (Autobahnanschlussstelle Leer-West) und des geringeren Erschließungsaufwands hat sich das vorliegende Erschließungskonzept als günstigste Variante herausgestellt. Eine Verkehrsanbindung an das Gewerbegebiet Leer-Nord hätte eine Zerschneidung größerer landwirtschaftlicher Fläche sowie eine Querung des Verbindungsgrabens zur Folge. Die Hauptanbindung des Verkehrslandeplatzes soll daher wie bisher über die Heisfelder Straße (B 70) auch im Hinblick auf die Verkehrsentslastung im Bereich des Ortsteiles Nüttermoor erfolgen.

5.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „beschränkte Zuwegung“

Der bisherige Erschließungsweg des Verkehrslandesplatzes, die Kloster-Thedinga-Straße, soll nach Realisierung des oben beschriebenen Erschließungssystems (vgl. Kap. 5.4) nur noch eine untergeordnete Erschließungsfunktion für den Verkehrslandeplatz wahrnehmen. Dies ist im Hinblick auf den derzeitigen Ausbauzustand der Straße mit z. T. alleeartigen Gehölzbestand sowie zur Berücksichtigung des denkmalgeschützten Ensembles des Klosters Thedinga städtebaulich erforderlich. Folglich wird der im Plangebiet führende Abschnitt der Kloster-Thedinga-Straße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „beschränkte Zuwegung“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.6 Grünflächen

Im Bebauungsplan Nr. 196 werden die im südlichen Geltungsbereich vorkommenden Gehölzstrukturen in ihrem Bestand erhalten (vgl. Kap. 5.9) und in das Entwicklungskonzept des Bebauungsplanes eingebunden, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren und ihre eingrenzenden Wirkungen zu erhalten. Zur Sicherung dieser Funktionen und zur Freihaltung von baulichen Nutzungen werden die betreffenden Planbereiche als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

5.7 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Das den Geltungsbereich durchquerende Thedinger Sieltief (Gewässer III. Ordnung im Zuständigkeitsbereich der Moormerlander Sielacht) soll im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 196 zur Verbesserung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in den westlichen Randbereich umgelegt werden. Im Zusammenhang hiermit sollen die für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erforderlichen Rückhalteflächen ebenfalls im westlichen Randbereich in naturnaher Weise (vgl. Kap. 5.8) untergebracht werden. Hierfür werden im Bebauungsplan Nr. 196 der südliche Randbereich auf einer Breite von 22,00 m und der westliche Randbereich auf einer Breite von 40,00 m bzw. 25,00 m im nördlichen Abschnitt als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Die konkrete Realisierung der geplanten Gewässerstrukturen obliegt dem noch durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG).

5.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen)

Die Bewertung der ökologischen Belange sowie die Festlegung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im Rahmen eines landschaftsökologischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 196. Dieser sieht vor, einen Teil des mit dem Planvorhaben verbundenen, unvermeidbaren Eingriffs in Natur und Landschaft über landschaftsökologische Maßnahmen im Planungsraum zu kompensieren, die im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MF1 – MF7) gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.

Dieses betrifft im Wesentlichen den westlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes, der bereits als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt ist. Die hier geplanten Gewässerstrukturen (neuer Gewässerlauf des Thedinga Sieltiefs mit Rückhalteräume) sollen naturnah angelegt werden (MF1). Die notwendigen, 3,00 m breiten Gewässerräumstreifen sind als Extensivwiese zu entwickeln (MF2). Die Mahd der Flächen erfolgt nach weitgehendem Abschluss von Blüte und Samenreife der Gräser und Kräuter i. d. R. einmal pro Jahr. Eine Düngung oder Pestizidanwendung ist nicht zulässig.

Die umgebenden Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der folgenden Pflanzliste zu bepflanzen (MF3-MF5), um den Entwicklungsraum landschaftsgerecht in den anschließenden Freiraum einzubinden. Im nördlichen Bereich des anzulegenden Gewässers sind innerhalb der höhenbeschränkten Bauzone ausschließlich Straucharten zu verwenden. Der Abstand der Pflanzreihen untereinander und der Abstand in der Reihe beträgt jeweils i. d. R. 1,00 m.

Pflanzliste:

Bäume: Eberesche, Gemeine Esche, Hain-Buche, Mandel-Weide, Moor-Birke, Sal-Weide, Schwarz-Erle, Stiel-Eiche, Zitter-Pappel
Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn, Faulbaum, Gewöhnlicher Schneeball, Grau-Weide, Hunds-Rose, Ohr-Weide, Schlehe, Schwarze Johannisbeere, Schwarzer Holunder, Trauben-Kirsche

Gehölzqualitäten:

Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Drahtballierung
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
Weidenarten: Sträucher, verpflanzt, ohne Ballen 100-150 cm

Zur weiteren Eingrünung des östlichen Plangebietes ist im nördlichen Abschnitt eine 36,00 m lange Wallhecke neu anzulegen (MF6). Der Wallkörper soll 3,00 m in der Tiefe und 1,00 m in der Höhe betragen. Der Abstand der Pflanzreihen untereinander und der Abstand in der Reihe beträgt jeweils i. d. R. 1,00 m.

Pflanzliste:

Bäume: Eberesche, Hain-Buche, Rot-Buche, Sand-Birke, Stiel-Eiche
Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn, Faulbaum, Haselnuss, Hunds-Rose, Schlehe, Schwarzer Holunder

Gehölzqualitäten:

Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Drahtballierung
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

Im östlichen Randbereich sind zudem die vorhandenen Gehölze (Pappelreihe) auf einer Breite von 5,00 m durch standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen der obigen Pflanzliste und Qualitäten (MF6) zu ergänzen und auf Dauer zu erhalten (MF7).

Mit den genannten Maßnahmen (MF1 – MF7) kann innerhalb des Planungsraumes jedoch nur ein Teilausgleich erzielt werden. Zur Deckung des weiteren Kompensationsbedarfs eine ca. 5,51 ha große Fläche im Flächenpool IV - Thedingaer Vorwerk - der Stadt Leer gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nach den Vorgaben des landschaftsökologischen Fachbeitrages in Anspruch genommen.

5.9 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die im südlichen Planungsraum vorhandenen, landschaftsbildprägenden Gehölzstrukturen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 196 weitgehend mit Ausnahme des für die Erschließung notwendigen Planbereiches in ihrem Bestand erhalten und als Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gesichert. Als weitere Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit dem Ziel der internen Kompensation ist der Gehölzbestand nach Maßgabe des landschaftsökologischen Fachbeitrages unter Schonung des Erlenunterwuchses in einen standortgerechten Laubwald umzuwandeln und auf Dauer zu erhalten. Standortfremde Pappeln und Fichten sind zu entfernen und durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Hierbei ist das im westlichen Teil befindliche, ca. 500 m² große, besonders geschützte Biotop (Erlen-Sumpfwald, WNE) auszusparen, gleichermaßen zu schonen sind Wurzelteller von umgestürzten Bäumen sowie zwei potenzielle Quartierbäume von Fledermäusen. Die Durchführung der Waldumwandlung ist in Absprache mit dem zuständigen Forstamt festzulegen.

5.10 Hauptversorgungsleitungen

Die im südlichen Raum verlaufende Trinkwasserversorgungsleitung (Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen-Hesel-Jümme) wird im Bebauungsplan Nr. 196 gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung als Hauptversorgungsleitung entsprechend gekennzeichnet. Die Lage der Versorgungsleitung wird bei der Anlage des Regenrückhaltebeckens entsprechend beachtet.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrliche Erschließung**

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Neuanlage einer Erschließungsstraße mit Anschluss an die Benzstraße im Gewerbegebiet westlich der Heisfelder Straße. (B 70) Von hier aus besteht ein direkter Anschluss an die Bundesstraße (B70), die in südlicher Richtung zur Autobahnanschlussstelle Leer-Nord (A 31) führt.

- **Elektrizitäts- und Gasversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes ist über den Anschluss an das zentrale Entwässerungssystem im Bereich der Benzstraße vorgesehen. Die Zuleitung erfolgt über einen im Raum der geplanten Erschließungsstraße zu verlegenden Schmutzwasserkanal.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen-Hesel-Jümme.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Leer durchgeführt.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Oberflächenentwässerung**

Für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes wird derzeit durch die Kremer-Klärgesellschaft, Hesel ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Dieses sieht die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ein Regenrückhaltebecken im westlichen Teil des Änderungsbereiches vor.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Es ist eine Löschwasserversorgung von 96 cbm pro Stunde vorauszusetzen, wobei diese Löschwassermengen für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Eine konkrete Abstimmung mit der zuständigen Feuerwehr erfolgt vor der Ausführungsplanung.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 18.03.2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte vom 30.03.2009 bis zum 14.04.2009. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 25.03.2009 durch die Tagespresse.

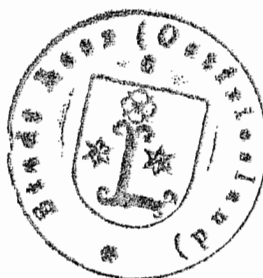
7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 13.07.2009 bis zum 13.08.2009 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Dieser Begründung hat der Rat der Stadt Leer in seiner Sitzung am 23.09.2009 zugestimmt.

Leer, den 24. September 2009

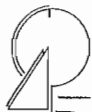
.....
Bürgermeister



7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 196 erfolgte im Auftrag der Flugplatzgesellschaft Leer – Papenburg GmbH durch das Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40

Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)