

STADT LEER

Landkreis Leer



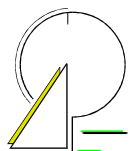
Bebauungsplan Nr. 227

für ein Gebiet nördlich der Oldenburger Straße
zwischen Zoostraße und Fuchsweg

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 97

BEGRÜNDUNG

(Teil I)



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit / Standortwahl	2
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation	3
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1 Ziele der Raumordnung	3
3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.1.3 Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.1.4 Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2 Belange des Immissionsschutzes	5
4.3 Gewerbelärm	5
4.4 Straßenverkehrsimmissionen	5
4.5 Belange der Wasserwirtschaft	6
4.6 Belange der Landwirtschaft	7
4.7 Abstand zur Wald	7
4.8 Belange des Denkmalschutzes	8
4.9 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	8
4.10 Belange des Bodenschutzes	9
4.11 Belange des Abfallrechtes	9
4.12 Kampfmittel	10
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
5.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.2 Emissionskontingente (LEK)	11
5.3 Maß der baulichen Nutzung	11
5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
5.5 Verkehrsflächen	12
5.5.1 Straßenverkehrsflächen	12
5.5.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	12
5.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken / Regenrückhaltegraben)	12
5.7 Wasserflächen	12
5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
5.9 Erhaltung von Einzelbäumen	13

5.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
5.11	Anpflanzen von Einzelbäumen	13
5.12	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts	14
5.13	Baubeschränkungs- und Bauverbotszone	14
5.14	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
5.15	Sichtfelder gemäß RAL 2012	15
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	15
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	16
7.1	Rechtsgrundlagen	16
7.2	Verfahrensübersicht	16
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	16
7.2.2	Öffentliche Auslegung	16
7.2.3	Erneute öffentliche Auslegung	16
7.2.4	Satzungsbeschluss	16
7.2.5	Planverfasser	17

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Leer beabsichtigt, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Verlagerung eines im innerstädtischen Bereich angesiedelten Gewerbebetriebs zu schaffen und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 227 auf.

Das etwa 3,5 ha umfassende Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Stadt Leer unmittelbar nördlich der Oldenburger Straße. Im Rahmen des 1984 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 97 wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Freizeitnutzung mit einer Gaststätte, einer Diskothek und einem Hotel an diesem Standort geschaffen. Im östlichen Teil des Plangebietes war die Errichtung eines Campingplatzes vorgesehen. Dieser Teil des Bebauungsplanes ist allerdings von der Genehmigung ausgenommen worden.

Der zu verlagernde Betrieb befindet sich derzeit in innerstädtischer Lage am Burfehrner Weg. An diesem Standort bestehen allerdings immissionsschutzrechtliche Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen. Auch ist die beabsichtigte Erweiterung des Unternehmens an diesem Standort nicht möglich. Der Betrieb soll daher auf die verkehrsgünstig gelegene Fläche an der Oldenburger Straße verlagert werden.

Entsprechend dem formulierten Planungsziel werden im Plangebiet Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl, der maximal zulässigen Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe geregelt. Die Baufenster werden so dimensioniert, dass der gewerblichen Nutzung ausreichend Spielraum geboten wird. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird die Errichtung von nutzungsgerechten Baukörpern ermöglicht. Der Bebauungsplan enthält zudem diverse grünordnerische Festsetzungen. So werden die innerhalb des Plangebietes befindlichen prägenden Gehölzbestände sowie die Wallhecken größtenteils planungsrechtlich gesichert. Zudem sollen die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes realisiert werden. Hierfür werden im Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Im Rahmen der Bauleitplanung sind aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar nördlich der Bundesstraße 436 die Belange des Straßenverkehrs zu berücksichtigen. Dementsprechend werden im Bebauungsplan die Bauverbots- und Baubeschränkungszone, die erforderlichen Sichtfelder und ein Zu- und Abfahrtsverbot aufgenommen.

Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leer den überwiegenden Teil des Plangebietes als Sonderbaufläche darstellt, erfolgt parallel die 85. Flächennutzungsplanänderung. Hierin werden aufgrund der geänderten städtebaulichen Ziele gewerbliche Bauflächen (G) gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauNVO sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht als Teil II der vorliegenden Begründung zu dieser Bauleitplanung gem. § 2a BauGB umfassend dokumentiert. Auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme werden die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bilanziert und bewertet.

1.1 Städtebauliche Anforderlichkeit / Standortwahl

Im Jahr 2016 wurde das Sanierungsprogramm „Leer Weststadt“ gestartet. Das Sanierungsgebiet ist vornehmlich durch Wohnnutzung und vereinzelte gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Umfeld der Gewerbebetriebe bestehen allerdings zum Teil immissionsschutzrechtliche Konflikte. Ein Ziel des Sanierungsprogramms ist daher die Verlagerung dieser Gewerbebetriebe. Einer der größten Betriebe ist ein am Burfehrer Weg gelegenes Autohaus mit Werkstatt. Der durch die Nutzung hervorgerufene LKW Verkehr belastet die angrenzende Wohnnutzung. Auch ist die beabsichtigte Erweiterung des Betriebes an diesem Standort nicht möglich. Das Unternehmen stellt an diesem Standort einen städtebaulichen Missstand dar, den es zeitnah zu beheben gilt.

Der Betrieb hat allerdings besondere Anforderungen an den Standort. So sind eine gute verkehrliche Anbindung und eine gute Einsehbarkeit von besonderer Bedeutung für das Unternehmen. Auch muss die Fläche eine ausreichende Größe besitzen. Darüber hinaus muss die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen gegeben sein. Eine Analyse der im Stadtgebiet ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Leer kam zu dem Ergebnis, dass der überwiegende Teil der noch vorhandenen Gewerbeflächen für eine Vermarktung bzw. Nutzung derzeit nicht zur Verfügung steht. Die Gründe hierfür sind zum Beispiel problematische Bodenverhältnisse, Altlasten oder dass die Flächen nicht erschlossen sind. Die übrigen Flächen sind für den genannten Nutzungszweck nicht geeignet, da sie nicht die erforderliche Größe haben und die oben genannten, zwingend erforderlichen Standortfaktoren nicht aufweisen.

Die Problematik, dass nicht ausreichend Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden können, betrifft alle Kommunen im Landkreis Leer. Dies belegen auch die aktuellen Bemühungen des Landkreises ein interkommunales Gewerbegebiet zu entwickeln.

Der Standort an der Oldenburger Straße weist die genannten Standortfaktoren allerdings auf. Zudem handelt es sich hier um eine Nachnutzung einer bereits versiegelten Fläche, die im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung Neuversiegelungen vorzuziehen ist. Die Flächen sind durch den von der Bundesstraße ausgehenden Verkehrslärm vorgeprägt. Auch kommt es durch den Abriss des vorhandenen Gebäudebestandes zu einer Verbesserung des dortigen Erscheinungsbildes.

Durch die Bauleitplanung wird zum einen ein städtebaulicher Missstand im Leerer Westen behoben, zum anderen werden dem Betrieb dringend benötigte Erweiterungsmöglichkeiten geboten. Durch die Sicherung der Entwicklungsperspektiven des ortsansässigen Betriebes wird die lokale Wirtschaftsstruktur gestärkt und zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen beigetragen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 227 wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Hattermann zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:1.000 erarbeitet.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im Osten der Stadt Leer und umfasst eine ca. 3,5 ha große Fläche nördlich der Olden-

burger Straße. An der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Zoostraße. Im Osten grenzt der Fuchsweg unmittelbar an den Geltungsbereich. Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Der östliche Teil des Plangebietes ist derzeit unbebaut. Im westlichen Teilbereich haben sich entsprechend den Vorgaben des Ursprungsplanes Nr. 97 eine Diskothek und ein Restaurant angesiedelt. Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich Wallhecken.

In Richtung Osten, Süden und Westen schließen Waldflächen an das Plangebiet an. Nördlich befindet sich ein Hotel und kleinteilige Wohnbebauung. Durch die unmittelbare Lage an der Oldenburger Straße (B436) zeichnet sich das Plangebiet insbesondere durch die verkehrsgünstige Lage aus.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Ziele der Raumordnung

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des 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. Gemäß den Aussagen des rechtsgültigen Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2017 ist das Plangebiet der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Für die Zukunftsfähigkeit der ländlichen Regionen ist die Stärkung der Wirtschaftsstruktur mit einem entsprechenden qualitativen Arbeitsplatzangebot ein wesentlicher Faktor. Die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Zielsetzung, zur Stärkung der örtlichen Wirtschaft einem ortsansässigen Betrieb Erweiterungsflächen anzubieten, entspricht den raumordnerischen Vorgaben.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm werden die landesplanerischen Zielvorgaben für die Landkreisebene konkretisiert. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer ist seit dem Jahr 2006 rechtsverbindlich und beinhaltet für die Stadt Leer die Festlegung als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 227 beabsichtigte planungsrechtliche Vorbereitung von Erweiterungsflächen für einen ortsansässigen Betrieb entspricht dieser Zielvorgabe.

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorsorgegebiet für Erholung. Die Flächen unmittelbar an der Oldenburger Straße sind allerdings bereits heute durch den Verkehrslärm stark vorbelastet. Die aktuell vorhandene Freizeitnutzung soll zukünftig aufgegeben werden. Die Nachnutzung von bereits versiegelten Flächen sollte im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung einer Neuversiegelung stets vorgezogen werden. Die Fläche eignet sich aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der guten Einsehbarkeit besonders für den vorgesehenen Nutzungszweck. Geeignete Alternativstandorte stehen in der Stadt Leer derzeit nicht zur Verfügung. Die zeitnahe Verlagerung des Betriebes ist allerdings wie bereits im Kapitel 1.1 beschrieben dringend erforderlich.

Daher hat sich die Stadt Leer dazu entschlossen den Belangen der „Wirtschaft“ in diesem Fall ein Vorrang gegenüber dem Belang „Erholung“ einzuräumen. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird darauf geachtet, die Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion, zum Beispiel durch die Unterbringung der lärmintensiven Nutzungen in Hallen, möglichst gering zu halten.

Außerdem ist im Bereich des Plangebietes das Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft „Wallheckengebiet von Loga, Logabirum und Nortmoor“ ausgewiesen. Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Wallhecken werden im Rahmen der Bauleitplanung als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes aufgenommen und somit planungsrechtlich gesichert. Die westlich und östlich angrenzenden Flächen sind als Vorsorgegebiet Forstwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der Bauleitplanung wird durch die Anordnung von Baugrenzen sichergestellt, dass ein ausreichender Abstand zu den östlich gelegenen Waldflächen eingehalten wird. Die südlich des Plangebietes verlaufende Oldenburger Straße (B 436) ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung ausgewiesen. Hier verkehrt regional bedeutsamer Busverkehr.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes stehen somit im Einklang mit den allgemeinen regionalplanerischen Zielen gem. § 1 (4) BauGB.

3.1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leer aus dem Jahr 1981 ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Sonderbaufläche (S) und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Planvorhaben stimmt somit nicht mit den Inhalten des Flächennutzungsplans überein. Mit der parallelen Durchführung der 85. Flächennutzungsplanänderung gem. § 8 (3) BauGB wird der Flächennutzungsplan an die geänderten städtebaulichen Entwicklungsziele für den Planungsraum angepasst.

3.1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für Teile des Plangebietes gelten derzeit die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 97 aus dem Jahr 1984. Dieser sieht Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Hotel, Freizeitpark, Gaststätte und Diskothek vor. Die Zoostraße ist als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan umfangreiche grünordnerische Festsetzungen, wie den Erhalt von Einzelbäumen und Anpflanzmaßnahmen. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen festgelegt. Darüber hinaus weist der Bebauungsplan Flächen für Stellplätze aus.

Der östliche Teil des Bebauungsplanes, in dem ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz festgesetzt ist, wurde von der Genehmigung ausgenommen und ist somit nicht rechtskräftig geworden. Die Flächen sind dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Ebenfalls dem Außenbereich zuzuordnen sind die Flächen im nördlichen Teil des Plangebietes (Flurstück 3/6 u. 3/11).

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermei-

dung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 227 verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt. Der Umweltbericht ist als verbindlicher Teil II der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

In der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden 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).

Zur Beurteilung möglicher Konflikte durch Gewerbe- und Straßenverkehrslärm wurde durch das Institut für technische und angewandte Physik GmbH (itap), Oldenburg, ein schalltechnisches Gutachten erstellt¹.

4.3 Gewerbelärm

Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen auf die angrenzenden Nutzungen werden im Plangebiet entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens Emissionskontingente (LEK) festgesetzt.

Innerhalb der überbaubaren Bereiche der festgesetzten Gewerbegebiete sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

Das vollständige Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 227 als Anlage beigelegt.

4.4 Straßenverkehrsimmissionen

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurde zudem der von der Oldenburger Straße (B 436) auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm untersucht. Als Datengrundlage diente die Verkehrsmengen-Prognose 2030, Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung A 20 zwischen der A 28 (Westerstede) und der Elbe / A 26 (Dochtersen), Stand November 2016.

Entsprechend der Nutzungsausrichtung des Planvorhabens wurden zur Beurteilung der Verkehrslärmsituation die jeweiligen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (GE) von 65 dB(A) / tags und 55 dB(A) / nachts zu-

¹ ITAP (INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 227 „für ein Gebiet nördlich der Oldenburger Straße zwischen Zoostraße und Fuchsweg“ der Stadt Leer, Oldenburg, 03. April 2018

grunde gelegt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die o. g. anzusetzenden schalltechnischen Orientierungswerte zum Tag- und Nachtzeitraum überschritten werden.

Zur Bewältigung dieser Konfliktsituation werden im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen für schützenswerte Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 getroffen. Das Plangebiet befindet sich abschnittsweise im Bereich der Lärmpegelbereiche III bis V (gem. DIN 4109, Tab. 8). Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,res} = 35 \text{ dB (A)}$ für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 30 \text{ dB (A)}$ für Büroräume.

Lärmpegelbereich IV:

- $R'_{w,res} = 40 \text{ dB (A)}$ für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 35 \text{ dB (A)}$ für Büroräume.

Lärmpegelbereich V:

- $R'_{w,res} = 45 \text{ dB (A)}$ für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 40 \text{ dB (A)}$ für Büroräume.

Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle B 436 abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden (d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe). Im Bebauungsplan Nr. 227 werden die aufgrund der vorgenannten, ermittelten Lärmpegelbereiche zu treffenden Schutzmaßnahmen als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt.

Zum Schutz der ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen ist innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Schlafräume) an der zur Lärmquelle B 436 zugewandten Seite die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandten Fassadenseiten sicherzustellen.

Als weitere Schutzmaßnahme sind in den besonders gekennzeichneten Bereichen die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) auf der der B 436 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Die DIN-Normen, auf die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 227 verwiesen wird, werden beim Fachbereich 2.61 Stadtplanung und -entwicklung der Stadt Leer zur Einsicht bereitgehalten.

4.5 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wurde durch das Ingenieurbüro Kremer Klärgesellschaft ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Gemäß diesem ist für eine konfliktfreie Oberflächenentwässerung des Plangebietes die Anlage eines Regen-

rückhaltebeckens und eines Regenrückhaltegrabens erforderlich. Die Standorte werden im vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Aus dem neu zu erstellenden Rückhaltebecken wird das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt in den Hauptvorfluter „Zooschloot“ eingeleitet.

Die wasserrechtlichen Genehmigungsanträge mit den Detailplanungen zur Gebietsentwässerung werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer gestellt.

Das Oberflächenentwässerungskonzept ist der Bauleitplanung als Anhang beigelegt.

Der nördliche Teil des Plangebietes (Flurstücke 3/6 & 3/11) liegt innerhalb des Trinkwasserschutzbereiches Leer-Heisfelde (Schutzzone IIIB). Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzbereichen (SchuVO) sowie der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzbereiches für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Leer der Stadtwerke Leer GmbH zu beachten.

An der östlichen Grenze und südlich des Plangebietes verlaufen Gewässer III. Ordnung. Gemäß der Satzung der Siedlung Stickhausen ist beidseitig ein Schutzstreifen von 6,00 m Breite längs der Gewässer III. Ordnung, gemessen von der Böschungsoberkante von Gebäuden, anderen Bauwerken und Anlagen sowie von Anpflanzungen freizuhalten. Die o. g. satzungsgemäßen Bestimmungen der Siedlung Stickhausen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

4.6 Belange der Landwirtschaft

Etwa 560 m westlich des Plangebietes befindet sich nach Auskunft der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein landwirtschaftlicher Betrieb. Im direkten Umfeld des genannten Betriebes befinden sich allerdings mehrere Wohngebäude. Diese besitzen Schutzansprüche, die der Betrieb zu berücksichtigen hat. Auf eine Untersuchung der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen wird daher verzichtet.

4.7 Abstand zur Wald

Im Umfeld von Wäldern besteht die Gefahr, dass es zu Brandübertragung auf den Wald oder Baumwurf kommt. Das OVG Lüneburg (17.07.1980 – 6 A 164/77) hat diese Gefahren allerdings als hinzunehmendes Risiko angesehen. Zur Gefahrenabwehr wird dennoch ein Abstand von 30 m zum Wald (eine Baumlänge) empfohlen. Eine gesetzliche Grundlage für konkret einzuhaltende Abstände zu Waldrändern gibt es in Niedersachsen jedoch nicht. Die Vermeidung einer Baumwurfgefahr fällt in den Verantwortungsbereich des verkehrssicherungspflichtigen Waldbesitzers (BayVGH, Beschluss vom 05.02.1998 -14 ZE 98.87). Gemäß der aktuellen Rechtsprechung hat der Waldeigentümer somit grundsätzlich keinen Anspruch auf Freihaltung des Baumwurfbereiches von jeglicher Bebauung (VG München, Urteil vom 26.09.2017 – M 1 K 17.2753).

Innerhalb des Plangebietes und in den westlich und nördlich angrenzenden Bereichen befinden sich bereits heute Bebauungsstrukturen. Der aktuell für das Plangebiet geltende Bebauungsplan Nr. 97 ermöglicht eine Bebauung die den Abstand von 30 m zum Waldrand deutlich unterschreitet. Zusätzliche Anforderungen an die Verkehrssicherung und Erschwerisse bei der Waldbewirtschaftung werden durch die Bauleitplanung daher nicht vorbereitet. Angesichts dessen wird der zur Verkehrssicherung empfohlene Waldabstand von einer Baumlänge im westlichen Teil des Plangebietes unterschritten.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer sind Wald-ränder aufgrund der besonderen ökologischen Bedeutung und aus Gründen der Ver-kehrssicherheit und Waldbewirtschaftung grundsätzlich von störenden Nutzungen und Bebauungen freizuhalten. Demnach ist ein Mindestabstand von 50 m einzuhalten. Da-bei handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung der in die Abwägung einzu-stellen ist. Aufgrund der fehlenden Flächenalternativen (siehe Kapitel 1.1) und der be-reits innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bebauung hat sich die Stadt Leer dazu entschieden den Belangen der Wirtschaft im vorliegenden Fall einen Vorrang einzu-räumen.

4.8 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich in einem aus siedlungstopographischen Erwägungen günstigen Raum. Die zentrale ostfriesisch-oldenburgische Geest ist durch zahlreiche Siedlungen besonders des Mittelalters geprägt, dabei hat sich in den letzten Jahr-zehnten eine besondere Konzentration von Fundstellen im Umfeld der Ortschaft Logabirum ergeben. Bei bisher unbebauten Grundstücken besteht ein Grundverdacht, dass hier noch originäre Denkmalsubstanz im Boden erhalten ist.

Aufgrund des hohen archäologischen Potentials sind vor Beginn der Erschließungsar-beiten archäologische Untersuchungen (Prospektionen) durchzuführen, die Auf-schluss über eventuelle untertägig Bodendenkmäler geben. Sollte bei den Prospekti-onen dokumentationswürdige Denkmalsubstanz erkannt werden, so ist diese fachge-recht auszugraben, zu dokumentieren und das Fundgut fachgerecht zu bergen. Dafür sind archäologische Ausgrabungen zwingend erforderlich. Fundgut und Dokumentati-on sind dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft zu überlassen. Für diese Maßnahmen sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fund-bergung einzuräumen. Solche Maßnahmen müssen nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden (Verweis auf NDSchG § 6,3: Veranlasserprin-zip).

In der vorliegenden Bauleitplanung wird zudem nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Ton-gefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfär-bungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941/1799-32 oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden. Melde-pflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ih-ren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.9 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) gemeldet. Die Recherche in den Unterlagen der Bauordnung für das Plangebiet ergab, dass außer den bekannten Nutzungen (Gaststätte, Zoo, Diskothek,

Wohnen) keine weiteren Nutzungen, die den Verdacht einer erheblichen und damit gefährdenden Bodenbelastung begründen, vorhanden waren. Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist im Rahmen von entsprechenden Bodenuntersuchungen abschließend zu prüfen, ob eine Schadstoffbelastung vorliegt. Nach dem Kartenserver des niedersächsischen Bodeninformationssystems liegt das Plangebiet nicht in einem Bereich in dem sulfatsaure Böden vorkommen.

Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4.10 Belange des Bodenschutzes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

4.11 Belange des Abfallrechtes

Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten.

Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens sind eine Darstellung des geplanten Verbleibs und ein Nachweis über die Qualität des Bodens zu erbringen.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

Sollte der Abriss eines Bauwerks erforderlich werden, bzw. im Rahmen einer Baumaßnahme Bodenmaterial ausgehoben werden, wäre zunächst zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen der anfallenden Abfälle (Baustellenabfälle, Boden, usw.) zu rechnen ist, zumal die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) der Abfälle von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Dabei wäre insbesondere die Art und Belastung der Baumaterialien und des Bodenaushubes aufgrund der Vornutzung zu berücksichtigen.

4.12 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 227 ist Schaffung von gewerblichen Bauflächen für die Verlagerung eines derzeit im innerstädtischen Bereich ansässigen Gewerbebetriebs. Zu diesem Zweck werden im vorliegenden Bebauungsplan Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Sinne der kommunalen Zielsetzung, im innerstädtischen Bereich der Stadt Leer eine ausgewogene Handelsstruktur zu sichern und die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen in den Randlagen zu vermeiden wird im Bebauungsplan Nr. 227 eine Regelung zur Koordinierung der Einzelhandelsnutzungen aufgenommen. Folglich sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit über 100 m² Verkaufsfläche mit den folgenden nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Hauptsortimenten

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel
- Schreibwaren und Zeitschriften
- Blumen (Schnittblumen und kleine Gebinde)
- Bekleidung und Sportbekleidung
- Schuhe
- Uhren, Schmuck und Lederwaren
- Hausrat, Glas und Porzellan
- Bücher
- PC, Software und PC-Zubehör
- Unterhaltungselektronik/ Elektrokleingeräte
- Leuchten
- Spielwaren
- Sportartikel
- Musikinstrumente und Kunstgegenstände

nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Die o.g. Sortimente sind als Randsortimente mit einer Verkaufsfläche von bis zu 5 % der Verkaufsfläche des Hauptsortiments zusätzlich zur Hauptverkaufsfläche zulässig.

Bordellbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO, Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO und Vergnügungstätten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig (§§ 1 (5) & 1 (6) BauNVO), da diese Nutzungen nicht im Einklang mit dem angestrebten Gebietscharakter stehen oder von ihnen strukturschädigende Wirkungen zu erwarten sind.

5.2 Emissionskontingente (LEK)

Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Gewerbefläche auf die im Umfeld vorhandenen Siedlungsstrukturen werden auf Grundlage des Lärmgutachtens für das Plangebiet Emissionskontingente (LEK) festgesetzt. Folglich sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 & 2) nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Teilflächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK, i; Tag- und Nachtwert in dB (A)/m²) nach DIN 45691 nicht überschreiten. Die den einzelnen Teilflächen zugeordneten Lärmwerte sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Bezeichnung	LEK tags / nachts [dB(A)/m ²]
GE 1	70 / 55
GE 2	60 / 45

Emissionskontingente (LEK) für die einzelnen Teilflächen.

Die Immissionsprognose ist mit Annahme freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes durchgeführt worden. D. h. Abschirmung, Boden- und Meteorologiedämpfung wurden nicht berücksichtigt. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5 im Genehmigungsverfahren.

Die o. g. DIN Vorschrift kann bei der Stadt Leer eingesehen werden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 227 wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO bestimmt. Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Entwicklungsspielraumes für die angestrebte Gewerbeansiedlung und zur Ermöglichung einer intensiven Flächenbeanspruchung wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet überwiegend auf 0,8 festgesetzt, wodurch die geltende Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ausgeschöpft wird.

Zur Steuerung der Bauhöhe wird im Plangebiet die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf zwei begrenzt und eine maximale Gebäudehöhe (GH) gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO von 10 m festgesetzt. 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 Oldenburger Straße. Als oberer Bezugspunkt zählt die obere Gebäudekante.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für die Gewerbenutzung wird innerhalb der Gewerbegebiete 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 dem künftigen Betrieb ein flexibler Gestaltungsspielraum für eine intensive

Flächennutzung bereitgestellt wird. Dementsprechend werden die Baugrenzen im westlichen und nördlichen Teil in einem Abstand von 3 m zur Geltungsbereichsgrenze, zur Zoostraße, zu den Anpflanzmaßnahmen und zu dem nördlich des GE 2 gelegenen Wallheckenschutzstreifen festgesetzt. Zur Berücksichtigung der gem. § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vorgegebenen Bauverbotszone wird die südliche Baugrenze in einem Abstand von 20 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Oldenburger Straße (B436) festgesetzt. Um einen ausreichenden Abstand der hochbaulichen Anlagen zu den östlich gelegenen Waldflächen zu schaffen, hält die östliche Baugrenze einen Abstand von 18,5 m zur Geltungsbereichsgrenze ein.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung der Gewerbegebietsflächen erfolgt über die Zoostraße, die an die Oldenburger Straße angeschlossen ist. Der innerhalb des Plangebietes befindliche Teil der Zoostraße wird im Bebauungsplan Nr. 227 entsprechend den örtlichen Gegebenheiten als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.5.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Oldenburger Straße (B 436) ist eine direkte Verkehrsanbindung der an die Bundesstraße unmittelbar angrenzenden Gewerbegebietsfläche nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) nicht zulässig. Folglich ist für die betreffende Baufläche ein durchgehendes Zu- und Abfahrtsverbot vorzusehen. Das Zu- und Abfahrtsverbot wird auf einem Teil der Zoostraße fortgeführt, um einem Rückstau auf die Bundesstraße vorzubeugen.

Im Bebauungsplan Nr. 227 erfolgt dies über die Festsetzung dieses Abschnittes als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB.

5.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken / Regenrückhaltegraben)

Gemäß dem Ergebnis des Oberflächenentwässerungskonzeptes ist für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers die Anlage eines Regenrückhaltebeckens und eines Regenrückhaltegrabens im nördlichen Teil des Plangebietes erforderlich. Diese werden über eine Rohrleitung verbunden. Das Regenrückhaltebecken wird naturnah angelegt. Die gewählten Standorte werden als Fläche zur Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert.

5.7 Wasserflächen

Das an der östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Gewässer III. Ordnung wird im Bebauungsplan als Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Westlich des Gewässers verläuft eine Wallhecke, bei der es sich um ein gem. § 22 (3) NAGB-NatSchG geschützten Landschaftsbestandteil handelt. Diese ist in ihrem Bestand zu erhalten. Auf die Darstellung des gemäß Satzung der Sielacht Stickhausen einzuhaltenden Räumstreifens wird in diesem Bereich verzichtet. Die Räumung des Grabens erfolgt über den Fuchsweg.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Kompensation des mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft werden im nördlichen Teil des Plangebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt (MF 1 & MF 2). Die in diesem Bereich umzusetzenden Maßnahmen sind dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) zu entnehmen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die entlang der gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile (Wallhecken) festgesetzten Maßnahmenflächen als begleitende Krautsäume (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln sind (MF 4). Innerhalb dieser Flächen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Zum weitergehenden Schutz der wertvollen Wallheckenbestände sind gem. der textlichen Festsetzung während der Bauarbeiten, Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

Innerhalb der als MF 3 bezeichneten Maßnahmenflächen, ist das hier vorgesehenen Regenrückhaltebecken (RRB) nach Maßgabe des Umweltberichtes (Teil II der Begründung) naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten.

5.9 Erhaltung von Einzelbäumen

Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich ortsbildprägende Einzelgehölze, die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB planungsrechtlich gesichert werden. Entsprechend der hierzu formulierten textlichen Festsetzung sind die Bäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

5.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entsprechend den Inhalten des Ursprungsbebauungsplanes und zur anteiligen Kompensation des durch die Planung hervorgerufenen Eingriffs in Natur und Landschaft sind an der westlichen Grenze des Plangebietes zwischen Hotel und dem zukünftigen Gewerbegebiet Anpflanzmaßnahmen in einer Breite von insgesamt 7 m vorzunehmen. Davon befinden sich 5 m innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 227. Dementsprechend wird hier eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze mit den in der textlichen Festsetzung Nr. 17 angegebenen Pflanzenarten und Gehölzqualitäten anzulegen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durch den jeweiligen Eingriffsverursacher durchzuführen.

5.11 Anpflanzen von Einzelbäumen

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 97 zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung überplant werden, sollen innerhalb des Plangebietes adäquat ersetzt werden. Dementsprechend wird im Bebauungsplan Nr. 227 festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes insgesamt 16 Einzelbäume als Hochstamm gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen sind. Für die Anpflanzung der Einzelbäume sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 18 aufgeführten standortge-

rechten Pflanzenarten und Gehölzqualitäten zu verwenden. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durch den Eingriffsverursacher durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.

5.12 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts

Die im Plangebiet befindlichen Wallhecken sind als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 22 (3) NAGBNatSchG zu erhalten. In der Planzeichnung werden die betreffenden Wallhecken gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Die auf den Wallhecken vorhandenen Gehölze sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Zum Schutz der Wallhecken werden unmittelbar angrenzend 6,00 m breite Wallheckenschutzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

5.13 Baubeschränkungs- und Bauverbotszone

Auf Grund der Lage des Plangebietes an der B 436 gelten für das Plangebiet die Baubeschränkungs- und Bauverbotszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Die beiden Zonen (20 m Bauverbot & 40 m Baubeschränkung) werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 227 gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

Gemäß § 9 (1) FStrG dürfen in der Bauverbotszone der B 436 Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs. Innerhalb der Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStrG der B 436 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Bundesstraße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.

5.14 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf Grundlage der im Lärmgutachten zum Bebauungsplan Nr. 227 ermittelten Lärmpegelbereiche (III bis V) gemäß der DIN 4109 werden Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind für Wohn- und Schlafräume in Betriebsleiterwohnungen sowie für Büroräume u. ä. im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) der Außenbauteile einzuhalten (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,res}$ = 35 dB Aufenthaltsräume von Wohnungen
- $R'_{w,res}$ = 30 dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich IV:

- $R'_{w,res}$ = 40 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
- $R'_{w,res}$ = 35 dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich V:

- $R'_{w,res}$ = 45 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
- $R'_{w,res}$ = 40 dB für Büroräume u. ä.

Als weitergehende Schutzmaßnahme in Bezug auf die im Plangebiet zulässigen Betriebsleiterwohnungen wird ferner festgelegt, dass innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und V bei Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn-

und Schlafräumen) auf der zur Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen ist (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite).

Zum Schutz der Außenwohnbereiche von Betriebsleiterwohnnutzungen (Terrassen, Loggien, Balkone etc.) sind diese nur auf der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite, im direkten Schallschatten des Gebäudes zulässig. Alternativ sind sie zulässig, wenn sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind (vgl. Kap. 4.2.2 „Straßenverkehrsimmissionen“).

Die o. g. DIN Vorschrift kann bei der Stadt Leer eingesehen werden.

5.15 Sichtfelder gemäß RAL 2012

An der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft die B 436. Hieran angebunden ist die Zoostraße. Um hier eine verkehrssichere Anbindung zu gewährleisten, werden Sichtfelder gem. RAL 2012 gekennzeichnet. Die Bereiche innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen freizuhalten.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrliche Erschließung**
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Zoostraße, welche an die Oldenburger Straße angebunden ist.
- **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 Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das 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**
Zur Regelung der konfliktfreien Oberflächenentwässerung im Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Gemäß diesem ist im Plangebiet die Anlage eines Rückhaltebeckens (RRB) für die gedrosselte Ableitung des anfallenden Regenwassers in den Vorfluter notwendig. Der Standort des RRB wird im Bebauungsplan Nr. 227 planungsrechtlich gesichert.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplanänderung 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),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz),
- FStrG (Bundesfernstraßengesetz)

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat in seiner Sitzung am 14.06.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 227 für ein Gebiet nördlich der Oldenburger Straße zwischen Zoostraße und Fuchsweg gefasst.

7.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 19.06.2018 bis zum 27.06.2018 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Stadt Leer einsehbar.

7.2.3 Erneute öffentliche Auslegung

Die geänderte Begründung hat gem. § 4a (3) BauGB vom 05.11.2018 bis zum 16.11.2018 zusammen mit der Planzeichnung erneut öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Stadt Leer einsehbar.

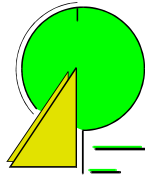
7.2.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Leer hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 227 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 31.01.2019 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

7.2.5 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 227 für ein Gebiet nördlich der Oldenburger Straße zwischen Zoostraße und Fuchsweg erfolgte durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*