

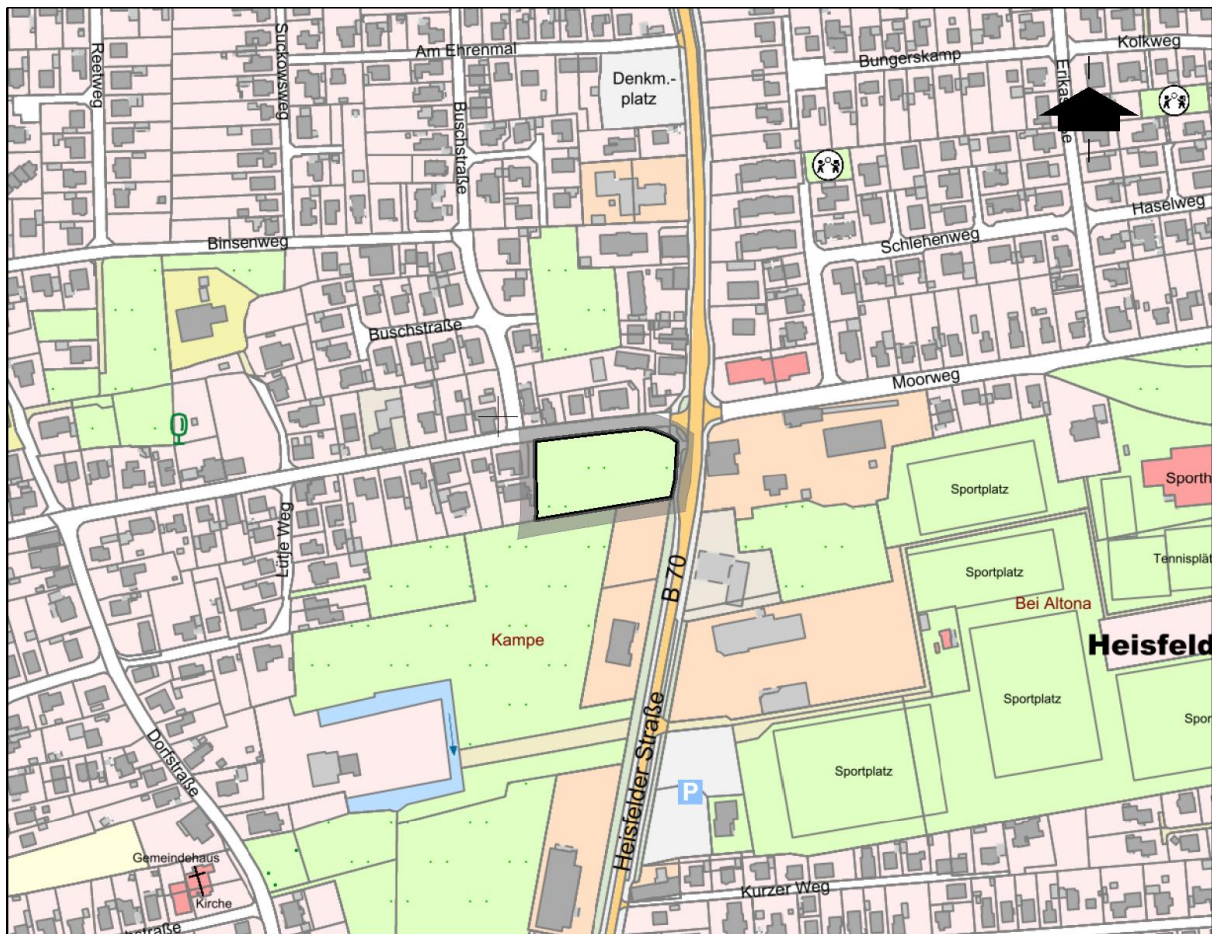
Stadt Leer



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfstraße“

Mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

BEGRÜNDUNG



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Maßstab 1 : 5.000, © LGLN

Datum: 24.11.2025

Vorentwurf

planungs büro



stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel 0491- 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfstraße“, Stadt Leer

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Anlagenverzeichnis	3
I. Grundlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	4
1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	4
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4. Wohnraum- und Wohnbaulandbedarf in der Stadt Leer	5
5. Vorgaben der Raumordnung	6
6. Bestandssituation	7
II. Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	9
1. Art der baulichen Nutzung	9
2. Maß der baulichen Nutzung	10
3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	12
4. Öffentliche Verkehrsflächen	12
5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	12
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	16
8. Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
9. Nachrichtliche Übernahmen	20
10. Durchführungsvertrag	20
11. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) Niedersächsischer Bauordnung (NBauO)	20
III. Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	22
1. Öffentliche Belange	22
1.1 Verkehrliche und technische Erschließung	22
1.2 Umweltbelange	24
1.2.1 Naturschutzrechtliche Belange	24
1.2.2 Klimaschutz	25
1.2.3 Bodenschutzrechtliche Belange/gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	25
1.2.4 Abfallrechtliche Belange	27
1.2.5 Immissionsschutzrechtliche Belange	28
1.3 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse	34
1.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile	34
1.5 Belange der Landwirtschaft	34
1.6 Belange der Kampfmittelbeseitigung	35
2. Private Belange	35
3. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials	36
4. Flächenbilanz	36
Verfahrensvermerke	37

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“ (Stand: Bekanntmachung 17.02.1981) (Darstellung ohne Maßstab)

Anlage 2: ZECH Ingenieurgesellschaft (2024): Schalltechnischer Bericht Nr. LL15628.1/01 zur Lärmsituation im Bereich zweier Entwicklungsgebiete an der Dorfstraße / Heisfelder Straße / Moorweg in 26789 Leer, Verfasser: Silies, A.

Anlage 3: Straßenbau Prüfstelle GmbH (2021): Baugrunduntersuchung Dorfstraße, Leer - Baugrundgutachten - (Stand: 30.06.2021)

Anlage 4: Erpenbeck, C. (2022): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 in der Stadt Leer, Altlaststatus, Gutachtliche Stellungnahme

Anlage 5: Ingenieurbüro Linnemann (2025): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20, Neubau von Wohngebäuden Gemarkung Heisfelde, Flur 6, Flurstück 128/49, 26789 Leer, Oberflächenentwässerung, Regenrückhaltung, Entwurfs- und Genehmigungsplanung, Verfasser: Otten, G., Projektnr.: 2565

Anlage 6: IST (2020): Verkehrsuntersuchung Moorweg, Auftraggeber: Horn-Bauunternehmen GmbH & Co. KG, Projektnr.: 2397

Anlage 7: LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst (2022): Ergebnis der Luftbildauswertung, Stand: 29.11.2022

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfstraße“, Stadt Leer

I. Grundlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Horn Bauunternehmen GmbH & Co. KG beabsichtigt im nördlichen Stadtgebiet eine bisher unbebaute, voll erschlossene, im Kreuzungsbereich Dorfstraße/Heisfelder Straße gelegene Fläche (Flurstück 128/49, Flur 6, Gemarkung Heisfelde) für eine gemischte Wohn-/Gewerbenutzung zu entwickeln. Die geplante Nutzung lässt sich auf dem Grundstück derzeit nicht realisieren, da es sich aus planungsrechtlicher Sicht um einen so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt. Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Freiflächen im Plangebiet sind die einzigen unbebauten Flächen entlang der Dorfstraße zwischen Heisfelder Straße und Milchweg, ansonsten weist die Dorfstraße in diesem Abschnitt beidseitig eine lückenlose Bebauungsstruktur auf. Diese Bebauung ist nur zum Teil dem beplanten, ansonsten dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbebauung und einzelner Gewerbeeinheiten in bedarfsgerechtem Umfang in der Stadt Leer zu schaffen. Die Ausgestaltung des Festsetzungskatalogs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll ein „Sich Einfügen“ der geplanten Bebauung in die umgebende Siedlungsstruktur ermöglichen.

Derzeit besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Leer, die durch die derzeitige Angebotssituation nicht gedeckt werden kann. Alle Nachverdichtungsmöglichkeiten im Stadtgebiet werden fortlaufend von der Stadt Leer überprüft, derzeit sind die verfügbaren Flächen ausgeschöpft. Der Wohnraummangel umfasst sowohl Wohneigentum als auch Mietwohnungen und hier im Besonderen den sozialen Wohnungsbau. Entsprechend der beschriebenen, derzeitigen Nachfrage nach Wohnraum, ist die Bereitstellung von Eigentumswohnungen und Mietwohnungen, wovon im Plangebiet mindestens 25 % der Geschossfläche dem sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden, im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“ als städtebaulich sinnvolle Entwicklungsmaßnahme innerhalb der Stadt Leer einzustufen.

Durch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Restflächen (Außenbereich im Innenbereich) unmittelbar angrenzend an die im Zusammenhang bebaute Ortslage, werden eine weitere Zersiedelung der Landschaft und die Inanspruchnahme sensiblerer Außenbereichsflächen vermieden. Die im östlichen Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen sollen zur Eingrünung des Baugebietes teilweise erhalten bleiben. Für das kleinflächig im Plangebiet vorhandene gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop (Schlankseggenried) werden externe Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Die Umweltbelange werden detailliert im Umweltbericht dargestellt.

Die Einbeziehung der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet in die städtebauliche Entwicklung der Stadt Leer, dient der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Er-

schließungs- und Infrastrukturanlagen. Darüber hinaus berücksichtigt die Planung die örtlichen Wohnbedürfnisse, fördert die Eigentumbildung der Bevölkerung und über die Mischung von Wohnen und Gewerbe eine „Stadt der kurzen Wege“.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leer hat am _____ den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“ gefasst. Gleichzeitig wird zur Wahrung eines regional- und landschaftstypischen Ortsbildes die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO für den gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“ beschlossen. Die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB durchgeführt.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“ umfasst eine rd. 0,43 ha große Fläche (Flurstück 128/49 in der Flur 6, Gemarkung Heisfelde). Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Für sie gilt der Grundsatz, dass von einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Diesem Grundsatz wird bei der Abgrenzung Rechnung getragen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) Satz 1 BauGB). Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes stellt für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“ „geplantes Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Orts-, Sport- und Freizeitzentrum“ dar (vgl. Anlage 1).

Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfstraße“ festgesetzte Baugebietsnutzung ist Urbanes Gebiet (MU), so dass ein „Entwickeln“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht möglich ist. Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 92. Änderung, die im Parallelverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfstraße“ gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB durchgeführt wird, geändert. In der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Damit sind die Inhalte des Flächennutzungsplanes mit denen des Bebauungsplanes aufeinander abgestimmt. Das „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB ist berücksichtigt.

4. Wohnraum- und Wohnbaulandbedarf in der Stadt Leer

Das aktuelle Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Leer¹ aus dem Jahr 2023 weist erhebliche Wohnbauland- bzw. Wohnraumbedarfe aus. Auf der Grundlage der Bevölkerungsprognosen der NBank und des Landesamtes für Statistik Niedersachsen wurde ein Bedarf von etwa 435 Wohneinheiten bis 2025 und 355 Wohneinheiten für den Zeitraum von

¹ Protze + theiling GbR (2023): Neuauflage des Wohnraumversorgungskonzepts für die Stadt Leer (Ostfriesland); Stand: April 2023

2026 bis 2030 ermittelt. Umgerechnet in Wohnbaulandbedarf werden laut Konzept im Zeitraum 2022-2025 8,6 ha und im Zeitraum 2026-2030 noch einmal 6,3 ha neu entwickeltes Wohnbauland benötigt, um die ermittelten Bedarfe decken zu können.

Verteilt auf die unterschiedlichen Wohnungssektoren wurde ein mittlerer Bedarf bis 2030 bei etwa 350 Wohneinheiten im Eigentumssektor und etwa 440 Wohneinheiten im Mietwohnungssektor ermittelt. Der mittlere Bedarf an preisgebundenem Wohnraum bis 2025 liegt laut Berechnung bei insgesamt 130 Wohnungen, zuzüglich des Nachholbedarfes von 300 WE aufgrund der ausgelaufenen Bindungen in den letzten Jahren. Somit liegt mit Stand 2023 der Bedarf bei ca. 430 neuen preisgebundenen Wohnungen bis 2025, von denen etwas über 90 Wohnungen schon in der Entstehung begriffen sind (Hermann-Lange-Ring) sind/waren. Für den Zeitraum 2026 bis 2030 liegt der Bedarf an neuen preisgünstigen Wohnungen bei etwa 105 Wohnungen.

Gemäß den grundsätzlichen Leitlinien des Wohnraumversorgungskonzeptes sind insbesondere kleinere, bezahlbare Wohnungen für (junge) Familien, Senioren und einkommensschwache Haushalte zu schaffen. Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“ sind in Übereinstimmung mit den Empfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes ausschließlich 2- und 3-Zimmerwohnungen mit 60 bis 78 m² Wohnfläche als Eigentums- und Mietwohnungen vorgesehen. Insgesamt sind 21 Wohnungen geplant.

5. Vorgaben der Raumordnung

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

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“ liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG und von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Im Rahmen der geplanten Siedlungsentwicklung wird über die Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers sichergestellt, dass die angrenzende Vorflut im Zuge von Starkregenereignissen nicht zusätzlich belastet wird.

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP):

Das LROP enthält keine Darstellungen für das Plangebiet. Die Stadt Leer ist als Mittelzentrum im LROP 2017 [2022] festgelegt und dient als Standort für zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs für die Bevölkerung. Als Ziel für die Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur wird unter Kap. 2.1 Ziffer 01 formuliert: *In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebenswei-*

se und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Weiter wird unter Punkt 0.4 ausgeführt, dass die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden soll. Die Ziffern 05 und 06 des Kap. 2.1 zielen darauf ab, Wohn- und Arbeitsstätten auf zentrale Orte bzw. vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur zu konzentrieren bzw. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (Ziffer 06, Satz 1).

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 (Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO)). Am 30.08.2022 hat das Kabinett der Niedersächsischen Landesregierung die Änderungsverordnung gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 NROG beschlossen. Die LROP-VO ist am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten.

Bezüglich des Plangebietes ergeben sich keine konkreten inhaltlichen Änderungen gegenüber der Fassung aus dem Jahre 2017. Neu formuliert wird der Grundsatz, dass die Neuversiegelung von Flächen landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden soll. Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer 2024 (RROP):

Die Stadt Leer ist im RROP als Mittelzentrum festgelegt. Für die Flächen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“ wird im RROP zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Die unmittelbar östlich verlaufende „Heisfelder Straße“ (Bundesstraße 70 (B 70)) ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die geplante, streng bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung auf einer voll erschlossenen Fläche im zentralen Siedlungsbereich Leers steht insgesamt im Einklang mit den Festlegungen der raumordnerischen Vorgaben des LROP und des RROP. Im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Freiflächen im Plangebiet stellen die Standortgunst und die Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wichtige Leitkriterien dar.

6. Bestandssituation

Die Bestandssituation im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“ wurde durch mehrere Ortsbegehungen zwischen Februar und September 2022² aufgenommen und wird nachfolgend erläutert.

Das Plangebiet wird zum Kartierzeitpunkt fast vollständig als Extensivgrünland genutzt. Auf einer ca. 100 m² großen Teilfläche im nordwestlichen Plangebiet hat sich im Bereich einer kleinen Senke ein gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NNatSchG gesetzlich geschütztes

² Wiese-Liebert (2023): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Brutvogel- und Fledermauskartierung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Barkei“, Stadt Leer; Stand: März 2023

Schlankseggenried (NSGG,§) (Kennzeichnende Pflanzenart: *Carex acuta*)³ entwickelt. Im Bereich der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind 7 Eschen, 1 Birke und eine Kastanie aufgewachsen. Der Eschenbestand zeigt Symptome des Eschentriebsterbens, einer auf Eschen beschränkten pilzlichen Erkrankung, die bis zum Absterben der Bäume führen kann. Die Kastanie zeigt typische Symptome einer Komplexerkrankung an Kastanie. Optisch grünt der im Plangebiet vorhandene Gehölzaufwuchs in Verbindung mit im Straßenrandbereich der Heisfelder Straße vorhandenen Birken, Koniferen und einer im Kreuzungsbereich Heisfelder Straße/Dorfstraße stehenden älteren Stiel-Eiche das Plangebiet zur Heisfelder Straße hin ein. Grenznah, südlich des Plangebietes stehen auf der dort vorhandenen Grünlandfläche zwei großgewachsene Hybrid-Pappeln, eine Stiel-Eiche und eine absterbende Eberesche.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist eine Grabenmulde vorhanden; diese besitzt keinen Anschluss an ein weiterführendes Entwässerungssystem. Gräben sind nicht vorhanden.

Östlich der Heisfelder Straße befinden sich im näheren Umfeld des Plangebietes ein Kirchengebäude, ein brachliegendes Gaststätten-/Freizeitgrundstück mit geschütztem Altbaumbestand, eine Tankstelle, ein Autohaus und Sportanlagen. Südlich etwas abgesetzt ist ein zweigeschossiges Bürogebäude an der Heisfelder Straße vorhanden. Nach Westen und Norden schließen sich überwiegend Wohnbebauung, entlang der Heisfelder Straße auch gewerbliche Nutzungen an.

Unmittelbar benachbart zum Plangebiet ist an der Heisfelder Straße eine Bushaltestelle vorhanden.

³ Drachenfels von, O. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Herausgeber: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN); Stand März 2021

II. Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“ dienen grundsätzlich dazu, die in Kapitel I.1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke zu verwirklichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Die Zielsetzungen der einzelnen Festsetzungen werden im Folgenden dargelegt.

1. Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Absicherung der in Kapitel I.1 genannten Ziele und Zwecke des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“ werden die Flächen, auf denen die geplanten Wohn- und Gewerbenutzungen entwickelt werden sollen, gemäß § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Diese Nutzungsart entspricht auch den realen Gebietseigenschaften der angrenzenden Bebauung beidseitig der Heisfelder Straße, so dass zukünftig Nutzungskonflikte nicht zu erwarten sind. Entlang der Heisfelder Straße haben sich im direktem Umfeld des Plangebietes neben Wohnbebauung diverse gewerbliche Nutzungen (Tankstelle, Autohaus, Verbrauchermarkt, Versicherung, Ärztehaus, Steuerberater), Sportanlagen (Verein für Rasensport von 1924 Heisfelde e.V.) und eine Kirchengemeinde etabliert. Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes ermöglicht eine nicht gleichgewichtige Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe. Das städtebauliche Ziel, im Plangebiet insbesondere das innenstadtnahe Wohnen zu fördern, wäre in einem Mischgebiet (MI) nicht möglich. In Abgrenzung zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sollen im Plangebiet, in Anlehnung an die in der Umgebung vorhandenen gewerblichen Nutzungen, auch sonstige Gewerbebetriebe zulässig sein.

Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes schafft eine größtmögliche Flexibilität in Bezug auf die notwendige Nutzungsmischung und ermöglicht die Realisierung des vorgesehenen und in der Stadt Leer dringend benötigten Wohnraums und die zur Ergänzung der örtlichen Infrastruktur und zur Bereitstellung örtlicher Arbeitsplätze vorgesehenen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet. Zur planungsrechtlichen Absicherung der im Plangebiet zukünftig gewünschten Nutzungsmischung erfolgen folgende Festsetzungen:

- In dem festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) sind gemäß § 6a (2) BauNVO Wohngebäude und Sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Auf der Grundlage des § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass alle weiteren, gemäß § 6a (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, nicht zulässig sind. Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind allgemein zulässig.
- In dem festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) sind die gemäß § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf der Grundlage des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- In dem festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO unzulässig.

Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfstraße“ verfolgten städtebaulichen Ziel der überwiegenden Schaffung von Wohnraum und der Schaffung einer sich in die bebaute Nachbarschaft einfügenden gemischten Struktur.

In der Stadt Leer besteht eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum allgemein, insbesondere aber auch nach günstigem und sozial gefördertem Wohnraum (vgl. Ausführungen in Kapitel I.4.). Vor diesem Hintergrund verpflichtet die Stadt Leer den Vorhabenträger im Durchführungsvertrag dazu, einen bestimmten Anteil der im Plangebiet herzustellenden Geschossflächen zu sozialem Wohnraum zu entwickeln. Um dazu die baulichen Voraussetzungen zu schaffen, wird festgesetzt:

- In dem festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) sind auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 7 BauGB mindestens 25 % der Geschossflächen so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung entwickelt werden können.

Eine Gliederung der Baugebietsflächen in MU₁ und MU₂ gemäß § 1 (4) BauNVO erfolgt zur Festlegung unterschiedlicher zulässiger Firsthöhen (vgl. Ausführungen in Kapitel II.2.).

Stellplätze

Nach § 47 (1) Satz 3 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) besteht für Wohnungen keine Stellplatzpflicht. Um den öffentlichen Verkehrsraum (Dorfstraße) zukünftig nicht mit abgestellten Kfz von Bewohnern und Besuchern der Gebäude im Plangebiet zu belasten, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 für die geplanten 21 Wohn- und eine Gewerbeeinheit insgesamt 32 Stellplätze vorgesehen; diese sind aufgeteilt in verschiedene, den einzelnen Gebäuden zugeordneten Parkzeilen oder Stellplatzbuchten/Carports. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den räumlich verteilten Stellplatzflächen im Plangebiet nicht um einen offenen Parkplatz im Sinne des § 32a (3) NBauO handelt, besteht keine Pflicht über den Stellplätzen eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Die Pflichten zur Nutzung von Solarenergieanlagen auf Dachflächen gemäß § 32a (1) NBauO und Gebäudeenergiegesetz (GEG) werden im Rahmen der Erstellung der Bauantragsunterlagen berücksichtigt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Um die städtebauliche Konzeption bauleitplanerisch zu fassen, wird im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“ das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Diese Festsetzungen tragen zur Minimierung von ortsgestalterischen und landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen bei und dienen dem „Sich Einfügen“ der geplanten Bebauung in die Umgebung.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird bedarfsgerecht und vorhabenbezogen auf 0,5 festgesetzt, so dass insgesamt maximal 75 % der Baugrundstücksfläche für eine Überbauung mit baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden können. Der zulässige Versiegelungsgrad liegt begründet in dem hohen Bedarf, zusätzlichen Wohnraum außerhalb des klassischen Einfamilienhausneubaus im Stadtgebiet zu schaffen, ist aber auch abgeleitet aus der Lage der Fläche an einer der meist frequentierten Straßen Leers, der Heisfelder Straße, entlang der vielerorts eine städtisch verdichtete und großvolumigere Bebauung bereits realisiert wurde.

Zahl der Vollgeschosse

Nach Westen und Norden schließt sich entlang der Dorfstraße eingeschossige Bebauung an. Entlang der Heisfelder Straße sind verbreitet mehrgeschossige und großvolumigere Gebäude entstanden. Das städtebauliche Konzept für die Plangebietsflächen (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)) sieht zum Einfügen der geplanten Bebauung in den baulichen Bestand daher eine an diese Situation angepasste Gebäudekubatur vor. Die Höhen der geplanten Gebäude nehmen von Osten nach Westen ab. Im westlichen Plangebiet sind in Anlehnung an die in der unmittelbaren Umgebung entlang der Dorfstraße vorhandene eingeschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauung baurechtlich zweigeschossige Gebäude mit kleinerer Grundfläche geplant (Häuser 1 und 2 im VEP), die optisch eingeschossig wirken (Traufe bei 4,23 m). Im östlichen Plangebiet zur Heisfelder Straße hin (Häuser 3 und 4 im VEP) weisen die Gebäude ebenfalls zwei Vollgeschosse auf; deren Kubatur ist aber großformatiger, die Traufe oberhalb des 2. Obergeschosses vorgesehen.

Höhe baulicher Anlagen

Um eine ortsgerechte Höhenentwicklung der geplanten Gebäude gewährleisten zu können, gilt im westlichen Plangebiet (Häuser 1 bis 3) eine Firsthöhe von maximal 9,0 m als Obergrenze (MU₁); diese gewährleistet ein sich Einfügen in den nahegelegenen Gebäudebestand entlang der Dorfstraße. Haus Nr. 4, mit Lage unmittelbar an der Heisfelder Straße im Osten des Plangebietes, verfügt über ein zusätzliches Staffelgeschoss; hier gilt eine maximale Firsthöhe von 11 m über Bezugspunkt (MU₂). Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen liegen etwas oberhalb der konkreten Gebäudehöhenplanungen, um auf z.B. zukünftige Anforderungen an Dämmungen oder neue Baumaterialien ohne planungsrechtliche Anpassungen angemessen reagieren zu können. Bezugspunkt für die Maßangabe der maximalen Firsthöhe ist die Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche (Dorfstraße), gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte. Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie usw.) sind zulässig.

Um Bodenauftrag im Plangebiet im Rahmen der Realisierung von Baumaßnahmen zu minimieren, wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) BauNVO festgesetzt, dass nur Gebäude mit einer Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) von maximal 0,50 m über Bezugspunkt zulässig sind. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung des Fertigfußbodens sind die Oberkante des Fertigfußbodens (oberer Bezugspunkt) und die Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche (Dorfstraße), gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt).

3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend durch Baugrenzen bestimmt. Zur Dorfstraße und den Nahbargrundstücken wird ein Baugrenzenabstand von mindestens 3 m eingehalten. Zur Heisfelder Straße wird eine Freifläche nicht in den Bauteppich einbezogen.

Für die im Plangebiet festgesetzten Baugebietsflächen gilt die offene Bauweise. In Ergänzung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, dient die Festsetzung der offenen Bauweise ebenfalls dem „Sich Einfügen“ der geplanten Bebauung in das Ortsbild.

In den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU₁ und MU₂) sind Stellplätze, Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Lediglich im Sinne einer ansprechenden Gestaltung des straßennahen Raums auf den privaten Grundstücksflächen und zur Minimierung von Gefahrenstellen infolge unübersichtlicher Situationen durch Bauten im straßennahen Raum, wird festgesetzt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO (z. B. Müllbehälter, Stellplätze, Werbepylone) sowie Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO mindestens 2 m Abstand zur südlichen Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße einhalten müssen.

4. Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird ausschließlich über die endausgebaute Dorfstraße erschlossen. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien entlang der Dorfstraße und Heisfelder Straße erfolgt auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 11 BauGB. Gemäß VEP sind zwei Zufahrten von der Dorfstraße aus vorgesehen, die ausreichend Abstand für Aufstellflächen für an die Kreuzung Dorfstraße/Heisfelder Straße“ anführende Kfz aufweisen. Der ruhende Verkehr der im Plangebiet zukünftig lebenden und arbeitenden Bevölkerung wird im Plangebiet untergebracht (vgl. auch Ausführungen in Kapitel II. 1.).

An der Heisfelder Straße befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet Bushaltestellen (sowohl stadtein- als auch stadtauswärts), so dass die fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV für die zukünftig im Plangebiet lebende Bevölkerung gewährleistet ist.

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Die entlang der westlichen Plangebietsgrenze vorhandene Grabenmulde (Gewässer III. Ordnung) soll erhalten bleiben und wird gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt.

Unterhaltungspflichtig sind die Grundstückseigentümer. Der Graben ist jährlich fachgerecht aufzureinigen. Im Falle des Verkaufs von den Graben umfassenden Grundstücken wird die Verpflichtung zur Grabenunterhaltung Bestandteil der Kaufträge.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Lediglich auf einer ca. 100 m² großen Teilfläche im nordwestlichen Plangebiet hat sich ein gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NNatSchG gesetzlich geschütztes Schlankseggenried (NSGG,§) entwickelt. Da dieses vorhabenbedingt überplant wird, wird das vorhandene Schlankseggenried umgesiedelt. Zu dieser Kompensationsmaßnahme wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Zum Erhalt des im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“ vorhandenen Schlankseggenrieds wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass die im Plangebiet auf rd. 100 m² Fläche vorhandene Schlankseggenvegetation fachgerecht aufzunehmen, zu laden und unmittelbar anschließend zum sofortigen fachgerechten Wiedereinbau im Bereich einer feuchten Senke zum Flurstück 65/3, Flur 2, Gemarkung Collinghorst (Kompensationsflächenpool Collinghorst) zu transportieren ist. Die Umsiedlung ist von einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen. Die Kompensationsmaßnahme „Umsiedlung Schlankseggenried“ ist spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfstraße“ umzusetzen. Für das umgesiedelte Schlankseggenried und das angrenzende Extensivgrünland gelten folgende Bewirtschaftungsauflagen:

- Verbot der Umwandlung in Intensivgrünland oder Acker sowie Einebnung/Planierung
- Keine Grünlanderneuerung durch Neueinsaat/Übersaat
- Kein Striegeln
- Keine maschinelle Bodenbearbeitung (Walzen, Schleppen, Mahd) in der Zeit vom 01. März bis 20. Juni
- Mahd einseitig oder von innen nach außen, das Mähgut ist abzufahren
- ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr ab 20. Juni
- Keine chemischen Pflanzenschutzmittel
- Eine Erhaltungsdüngung ist nur in Abstimmung mit der UNB möglich
- Keine Veränderung des Wasserregimes (Drainage, neue Gräben etc.)
- Keine Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage oder Heu sowie das Abstellen von Maschinen und Geräten ist nicht zulässig
- Auf den Flächen sind ungenutzte Randstreifen (min. 200m²/ha Fläche, Mindestbreite 2 m) im jährlichen Wechsel nicht zu mähen bzw. bei Beweidung abzufahren.
- Beweidung mit maximal 2 GVE/ha bis 20. Juni
- Beweidung mit maximal 4 GVE/ha vom 20. Juni bis zum Ende der Weideperiode
- Keine Zufütterung auf der Weide
- Nachsaat (falls erforderlich) nur mit regionalem Saatgut

Änderungen und Ausnahmen von den vorstehenden Bewirtschaftungsbedingungen sind im Vorfeld mit der UNB des Landkreises Leer abzustimmen.

Da innerhalb des Plangebietes keine Flächen für die Durchführung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen, findet auch die Kompensation der übrigen Eingriffsfolgen in Übereinstimmung mit § 1 a (3) BauGB außerhalb des Plangebietes statt.

Als Kompensationsmaßnahme für die Überplanung der im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“ vorhandenen Grünlandflächen wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die 3.992 m² große, schraffiert dargestellte und mit „Grünlandextensivierung“ bezeichnete Teilfläche des Flurstücks 3/13, Flur 9, Gemarkung Collinghorst (externer Geltungsbereich) gemäß Maßnahmenkonzept des Kompensationspools Collinghorst – Teilfläche Glandsdorf II, folgende Bewirtschaftungsauflagen umzusetzen sind. Das Entwicklungsziel ist Mesophiles Grünland/Nasswiesen/Flutrasen (GMF/GN).

- Verbot der Umwandlung in Intensivgrünland oder Acker sowie Einebnung/Planierung
- Keine Grünlanderneuerung durch Neueinsaat, Übersaat nur in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde und mit Regio-Saatgut
- Keine maschinelle Bodenbearbeitung (Walzen, Schleppen, Mahd, Striegeln) in der Zeit vom 01. März bis 20. Juni
- Mahd einseitig oder von innen nach außen, das Mähgut ist abzufahren
- Ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr ab dem 20. Juni bis Ende Oktober
- Beweidung mit maximal 2 GVE/ha bis 20. Juni
- Beweidung mit maximal 4 GVE/ha vom 21. Juni bis zum Ende der Weideperiode
- Keine chemischen Pflanzenschutzmittel
- Erhaltungsdüngung nur in Abstimmung mit der UNB
- Keine Veränderung des Wasserregimes (Drainage, neue Gräben etc.)
- Keine Errichtung von Mieten, keine Lagerung von Silage, Heu, landwirtschaftlichen Geräten, Maschinen, Mist oder Ähnlichem
- Belassen von Randstreifen (auf insgesamt rd. 500 m² im jährlichen Wechsel keine Mahd)

Änderungen und Ausnahmen von den vorstehenden Bewirtschaftungsbedingungen sind im Vorfeld mit der UNB des Landkreises Leer abzustimmen.

Als Kompensationsmaßnahme für die im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“ vorgesehene Versiegelung wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die 1.606 m² große, schraffiert dargestellte und mit „Grünlandextensivierung“ bezeichnete Teilfläche des Flurstücks 10, Flur 7, Gemarkung Bingum (externer Geltungsbereich) gemäß Maßnahmenkonzept des Kompensationspools Bingumgastete, folgende Bewirtschaftungsauflagen umzusetzen sind. Das Entwicklungsziel ist Mesophiles Grünland/Nasswiesen/Flutrasen (GMF/GN).

Grundsätze:

- Das Grünland ist als Wiese, Weide oder Mähweide mit bevorzugter Beweidung zu nutzen

- Eine Brachlegung ist unzulässig
- Keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln
- Duldung von Biotopgestaltungsmaßnahmen und weitergehenden Nutzungseinschränkungen zum Schutz gefährdeter Arten
- Keine Lagerung von landwirtschaftlichen Geräten, Maschinen und Mist
- Keine Anlage von Silagemieten oder Futterlagerplätzen oder Vornahme ähnlicher, vergleichbarer Handlungen
- Aufkommende Gehölze sind zu entfernen

Düngung:

- Keine mineralische Düngung
- Organische Düngung oder Kalkung nur nach Absprache mit der UNB des Landkreises Leer nach Bedarf gemäß Bodenbeprobung

Bearbeitung:

- Keine Bearbeitung der Fläche in der Zeit vom 01. November bis 15. Juni
- Keine Veränderung der Oberflächengestaltung des Bodens (Bodenrelief)
- Keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen
- Eine Narbenerneuerung ist unzulässig, eine Nachsaat als Übersaat ist in Absprache mit der UNB des Landkreises Leer mit abgestimmter Saatgutmischung bei Bedarf möglich

Schnittnutzung:

- Mahd maximal zweimal pro Jahr (1. Mahd nach dem 15. Juni, 2. Mahd nach dem 01. August)
- Mulchen ist unzulässig, das Mähgut ist abzufahren
- Die Flächen müssen durch eine Herbst-Mahd mit Mähgut-Entfernung kurzrasig in den Winter gehen, wenn Bodenfeuchte und Witterung dies zulassen

Beweidung:

- Beweidung nur mit Rindern, eine Beweidung mit Pferden ist unzulässig. Andere Beweidungsarten sind ggf. nach Abstimmung möglich
- Die Weidesaison ist auf den Zeitraum vom 01. April bis 01. November begrenzt
- Die Beweidung darf erst nach Abtrocknung der Fläche und Trittfestigkeit der Grasnarbe begonnen werden
- Die Beweidung ist vor dem 15.06 auf max. 2 Tiere, nach dem 15.06. auf max. 5 Tiere je Hektar beschränkt
- Keine Portionsweide
- Eine regelmäßige Zufütterung ist verboten
- Die Flächen müssen kurzrasig in den Winter gehen. Geilstellen werden dazu ausgemäht (mit Mähgut-Entfernung), wenn Bodenfeuchte und Witterung dies zulassen
- Keine Einzäunung mit flatternden Materialien (Flutter-, Litzenband, usw.)

Änderungen und Ausnahmen von den vorstehenden Bewirtschaftungsbedingungen sind im Vorfeld mit der UNB des Landkreises Leer abzustimmen.

Ergänzende Regelung der Zeiten für die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung

Maßnahmen zur Baufeldräumung/Baufeldfreimachung sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Sie sind in diesem Zeitraum nur zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Leer zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise, der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Ergänzende Regelung der Zeiten für Baumfäll- und Rodungsarbeiten

Maßnahmen zur Beseitigung von Gehölzen (Baumfäll- und Rodungsarbeiten) sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Sollten Gehölzpflege- bzw. Gehölzrodungsarbeiten in diesem Zeitraum durchgeführt werden, die im Einklang mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen, so sind in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange durch einen Fachkundigen zu überprüfen, um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (Zugriffsverbot gemäß § 44 (1) BNatSchG) zu vermeiden. Dies gilt auch für den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, da z. B. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere) betroffen sein können. Dauerhafte Lebensstätten sind auch dann geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind. Sollten Hinweise auf ein artenschutzrechtliches Hindernis bestehen, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und es ist unverzüglich der Landkreis Leer, Untere Naturschutzbehörde, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel. 0491/926-1444 zu benachrichtigen.

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“ war auf der Grundlage aktueller Erhebungen zu untersuchen, einerseits welche schalltechnischen Belastungen durch Verkehr, Sportanlagen und Gewerbe auf die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung einwirken und andererseits waren die durch die zukünftige Nutzung im Plangebiet erzeugten Lärmemissionen hinsichtlich der Auswirkungen auf die vorhandene und geplante Wohnnutzung zu beurteilen.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der durch die ZECH Ingenieurgesellschaft mbH aus Lingen im August 2024 erarbeiteten schalltechnischen Berechnungen (vgl. Anlage 2), werden im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“ der Lärmvorsorge dienende Festsetzungen getroffen. Für die von relevanten Lärmwerten betroffenen Flächen innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete (MU₁ und MU₂) erfolgen zeichnerische und textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Detailliertere Ausführungen zu den Ergebnissen des Lärmschutzgutachtens enthält Kapitel III. 1.5.

Hinsichtlich der ermittelten Verkehrsgeräuschbelastung auf der Heisfelder Straße sind zur Einhaltung gesunder Lärmwerte in schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete (MU₁ und MU₂) passive Schallschutzmaßnahmen

an Neubauten und baugenehmigungspflichtigen Umbauten erforderlich. Außerdem werden Festsetzungen zum Schutz von Aufenthaltsbereichen im Freien getroffen. Um dies zu gewährleisten wurden maßgebliche Außenlärmpegel gutachterlich ermittelt und Lärmpegelbereiche zugeordnet. Es wird festgesetzt:

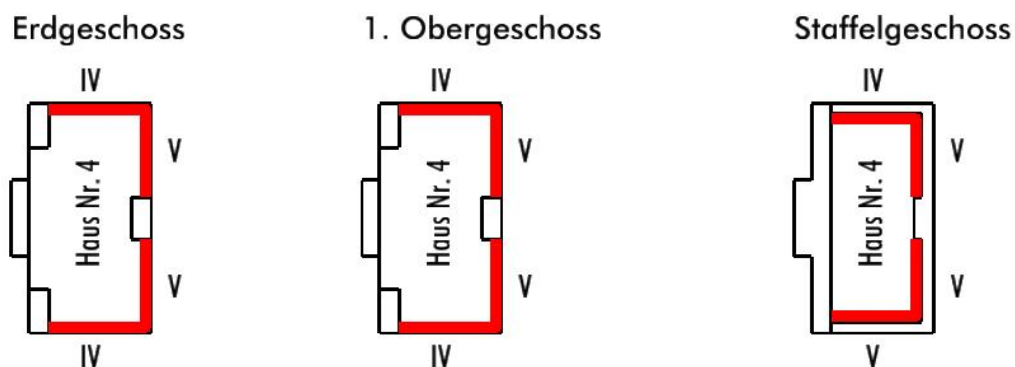
Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete (MU_1 und MU_2) sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben (vgl. Darstellung in den Gebäudeansichten im Vorhaben und Erschließungsplan). Die Zuordnung zwischen dem Lärmpegelbereich und dem maßgeblichen Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
IV	70
V	75

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

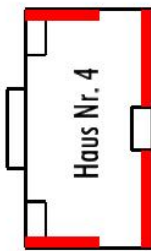
An den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Fassaden (s. nachfolgende Gebäude-skizzen) innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes (MU_2) herrschen nachts Beurteilungspegel von >50 dB(A). Daher sind hier im Zusammenhang mit Fenstern von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.



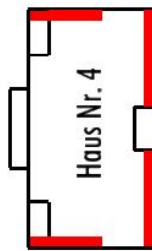
Schallschutz von Außenwohnbereichen

In den nachfolgenden Darstellungen von Gebäudeskizzen innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes (MU₂) sind Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone nicht zulässig. Im Einzelfall kann mit entsprechendem Nachweis hiervon abgewichen werden, sofern durch ausreichend dimensionierte Maßnahmen (z. B. die Anordnung von geeigneten Lärmminierungsmaßnahmen wie Einhausungen mit verschiebbaren Glaselementen) eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 sichergestellt werden kann.

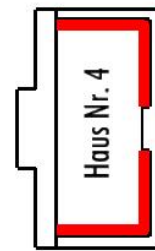
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



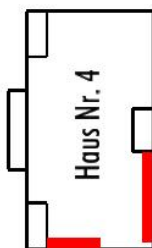
Staffelgeschoss



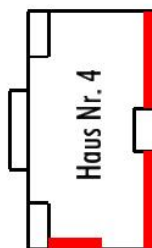
Auch hinsichtlich der ermittelten Gewerbelärmvorbelastung sind zur Einhaltung gesunder Lärmwerte in schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen, Nutzungseinschränkungen bzw. aktive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen von Neubauten und baugenehmigungspflichtigen Umbauten zu beachten. Es wird festgesetzt:

In den nachfolgenden Darstellungen von Gebäudeskizzen sind an den gekennzeichneten Fassaden innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes (MU₂) sind aufgrund von nächtlichen Gewerbelärmimmissionen Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen nicht zulässig. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. durch vorgelagerte transparente Fassadenbauteile) sichergestellt ist, dass in 0,5 m Abstand zum dahinterliegenden geöffneten Fenster eine Minderung der Gewerbelärmimmissionen um das Maß der Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für Urbane Gebiete (MU) erreicht wird (vgl. Systemskizze im Vorhaben- und Erschließungsplan).

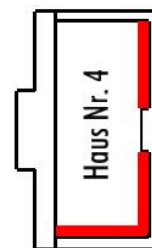
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Staffelgeschoss



8. Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im östlichen Plangebiet sind neun Jungbäume (7 Eschen, 1 Kastanie und 1 Birke) vorhanden. Fünf der vorhandenen Eschen müssen für die Umsetzung der Baumaßnahme entfernt werden. Um eine landschaftsgerechte Eingrünung der im Plangebiet festgesetzten Baugebietsflächen nach Osten auch zukünftig gewährleisten zu können, erfolgt eine Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zum Erhalt der vier verbleibenden Bäume (vgl. Darstellung im Lageplan zum Vorhaben und Erschließungsplan). Als Ergänzung dieses Bestandes wird gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 5 Obstbäume regionaltypischer Sorten gemäß nachfolgender Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind.

Regionaltypische Obstbaumsorten (Auswahl) (Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballierung, Stammumfang 10-12 cm)

Apfel: „Boskoop“, „Groninger Krone“, „Jakob Fischer“, „Ostfriesischer Striebling“, „Grahams Jubiläumsapfel“

Birne: „Gute Graue“, „Köstliche von Charneau“, „Neue Pointeau“

Kirsche: „Oktavia“, „Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche“, „Morelienfeuer“, „Schattenmorelle“

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Obstbaumpflanzungen sind vom Eigentümer in der auf das Erreichen der Bezugsfertigkeit des Hauses Nr. 4 (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan) folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) entsprechend den Maßgaben dieser Festsetzung umzusetzen. Bei Abgang eines Obstbaumes hat eine Nachpflanzung in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) entsprechend den Maßgaben dieser Festsetzung zu erfolgen.

Im Falle des Abganges eines gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Baumes ist dieser standortnah, spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) gemäß der nachfolgenden Pflanzenliste, zu ersetzen. Mindestqualität der Ersatzpflanzung: Heister, 3 x v., 200-250 cm. Die Gehölzbestände langfristig sichernde Pflege- und Auslichtungsmaßnahmen gemäß den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV-Baumpflege 2017) sind zulässig. Grundsätzlich sind bei gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB festgesetzten Bäumen baumschädigende Maßnahmen, wie z. B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen und bauliche Anlagen jeglicher Art, unzulässig. Zu beachten ist Hinweis Nr. 8.

Bäume für Ersatzpflanzungen (Mindestqualität: Heister, 3 x v., 200-250 cm)

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Obstbaum gemäß obenstehender Pflanzenliste	

9. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Leer. Die Zone III, die weitere Schutzzone, schützt vor Verunreinigungen wie zum Beispiel durch Chemikalien. In diesem Bereich ist die Landwirtschaft geringfügig umsetzbar. Nutzungsbeschränkungen beziehen sich hier vor allem auf die Ablagerung wassergefährdender Stoffe, Abfälle und Schutt, den Einsatz von Klärschlamm, Gülle und Mitteln gegen Schädlinge und für Pflanzenschutz, die Massentierhaltung, das Anlegen von Kies- oder Sandgruben sowie das Anlegen von Kläranlagen. Die Auflagen der Schutzbestimmungen der Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Leer der Stadtwerke Leer AöR und die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) sind zu beachten.

10. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) Nr. 2 BauGB wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 „Dorfstraße“) über die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinaus festgesetzt, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

11. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) Niedersächsischer Bauordnung (NBauO)

Die für den gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Dorfstraße" festgesetzte Gestaltungssatzung gibt für die geplanten Baugebietsflächen einen baugestalterischen Rahmen vor. Dieser soll eine Architektur und Gebäudegestaltung gewährleisten, die unter Verwendung der heutigen Formensprache und Materialverwendung ein einheitliches, ortstypisches Erscheinungsbild ermöglicht. Um die Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen durchsetzen zu können, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO erlassen.

§ 1 Dacheindeckung

- (1) Für die Eindeckung der geneigten Dächer der Hauptgebäude in den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU₁ und MU₂) sind nur Tonziegel oder Beton-Dachsteine als Dachdeckungsmaterialien in roter bzw. rotbrauner, grauer oder schwarzer Farbe zulässig. Es gelten die Farbtöne im Sinne der Vorschrift als rot bzw. rotbraun, die den folgenden Farben lt. Farbbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8006 und 8012; als Grautöne gelten die RAL-Nrn. 7005, 7011, 7012, oder 7031, als Schwarztöne die Nrn. 7021, 8022, 9004, oder 9005. Nicht zulässig sind glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungsmaterialien. Edelengobierte Ziegel sind als minder reflektierende Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

- (2) Bauliche Anlagen, die der aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Solarthermie) dienen, sind auf allen Dachflächen (Haupt- und Nebengebäude) zulässig.

§ 2 Außenmauerwerk der Hauptgebäude

- (1) In den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU₁ und MU₂) sind für das Ziegelsicht- und Verblendmauerwerk Düniformate (DF) oder Normalformate (NF) zulässig. Für das Ziegelsicht- und Verblendmauerwerk sind Rot- bis Rotbrauntöne, Beige-/Gelbtöne und Grautöne zulässig. Als Rot- bis Rotbrauntöne gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben des Farbrechters RAL 840-HR (matt) entsprechen: RAL-Nrn. 2001, 2002, 3000, 3002, 3016, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8024, 8025, oder 8028, als Beige-/Gelbtöne gelten Farbtöne, die den RAL-Nrn. 1001, 1014, 1015, oder 1019 entsprechen und als Grautöne gelten Farbtöne, die den RAL-Nrn. 7000, 7005, 7011, 7012, 7024, 7031, 7033, 7037, oder 7044 entsprechen.
- (2) Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von anderen Materialien (Putz, Zink, Holz, bauliche Anlagen, die der aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Solarthermie) usw.) bis zu 25 % der einzelnen Gebäudeseiten zulässig. Diese Bestimmungen gelten nicht für Nebengebäude und transparente Gebäudeteile.

§ 3 Einfriedungen

In den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU₁ und MU₂) sind entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen Einfriedungen nur als lebende Schnitthecke (s. nachfolgende Pflanzenliste) bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

Pflanzenliste für Schnitthecken

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rot-Buche	(Fagus sylvatica)
Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Eibe	(Taxus baccata)

§ 4 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete (MU₁ und MU₂) sind i. S. von § 9 (2) NBauO als Vegetationsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Zufahrten, Stellplätze, Fußwege und Terrassen können, soweit die nach § 19 BauNVO zulässige GRZ eingehalten wird, mit Pflaster, Plattenbelag oder als wassergebundene Decke befestigt werden. Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind unter Beachtung der Maßgaben der textlichen Festsetzung Nr. 8 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfstraße“ auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeitenbelehrung

Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis 500.000 € geahndet werden.

III. Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1. Öffentliche Belange

1.1. Verkehrliche und technische Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 (6) Nr. 8 e BauGB) sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- eine den Anforderungen der NBauO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit der Grundstücke für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung wurde bereits in Kapitel II. 4 erläutert. Für die Beurteilung der Auswirkungen des vorhabenbedingt zu erwartenden Verkehrs wurde vom Vorhabenträger eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. In der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros IST aus Schortens (vgl. Anlage 6) wird dargelegt, mit welcher Verkehrserzeugung durch das Baugebiet zu rechnen ist. Grundlage bildete eine Knotenstromzählung im Kreuzungsbereich Heisfelder Straße (B 70) / Moorweg / Dorfstraße sowohl für den motorisierten, als auch für den Fußgänger- und Radverkehr. Die maßgebende Verkehrsbelastung wird für den Prognosefall 2035 zuzüglich des vorhabenbedingt zusätzlich zu erwartenden Verkehr berechnet. Im Ergebnis wird gutachterlich festgestellt, dass hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeiten sowie der Ausbauzustände die Straßen und der Knotenpunkt Heisfelder Straße (B 70) / Moorweg / Dorfstraße im Untersuchungsgebiet geeignet sind, die verkehrlichen Entwicklungen in Verbindung mit dem geplanten Vorhaben abzuwickeln. Daher werden aus verkehrlicher Sicht keine weiteren Maßnahmen für erforderlich gehalten.

Ver- und Entsorgung

Das derzeit unbebaute Plangebiet wird über die in der Dorfstraße vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Wasserversorgung:

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Leer angeschlossen. Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke AöR.

Löschwasserversorgung:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet sind Entnahmemöglichkeiten in Form von Unterflurhydranten aus dem Trinkwasserrohrnetz zu schaffen. Als Löschwasserversorgung müssen 48 m³ für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die brandschutzrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude von besonderer Art und Nutzung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Gas- und Stromversorgung:

Die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es wird darum gebeten sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch regelmäßige Abfuhr mit Müllfahrzeugen. Träger der Abfallbeseitigung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer. Sonderabfälle sind einer zugelassenen Beseitigungs- und Behandlungsanlage zuzuführen.

Abwasserbeseitigung:

Das Plangebiet wird an das Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen. Das vorhandene Leitungssystem ist ausreichend dimensioniert und eine entsprechende Aufnahmekapazität ist gegeben. Träger der zentralen Abwasserbeseitigung sind die Stadtwerke Leer AöR.

Oberflächenentwässerung:

Vor dem Hintergrund der notwendigen schadlosen Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers, sind vom Vorhabenträger geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers in die Regenwasserkanalisation dauerhaft gewährleisten, um das Regenwasserkanalnetz vor Überlastung zu schützen. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist vor dem Hintergrund der im Plangebiet anstehenden Bodenverhältnisse (Geschiebelehm im Untergrund) und des hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens wird das Oberflächenwasser über einen unterirdischen Rückhaltekanal (DN 600) auf dem Grundstück zurückgehalten; von da erfolgt eine gedrosselte Ableitung von maximal 2,5 l/s/ha in die vorhandene Regenwasserkanalisation. Die derzeit im Plangebiet vorhandene Entwässerungsmulde (Gewässer III. Ordnung) wird erhalten und von den Anliegern zukünftig unterhalten. Dieses Entwässerungskonzept wurde mit den Stadtwerken Leer AöR und der unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer abgestimmt. Das Entwässerungskonzept wurde bei den Stadtwerken Leer AöR zur Genehmigung eingereicht (vgl. Anlage 5).

Einrichtungen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen (z. B. Regenwasserzisternen, Rigolensysteme, Dachbegrünungen) sind zulässig.

Telekommunikation:

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 45 TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

1.2 Umweltbelange

1.2.1 Naturschutzrechtliche Belange

Die für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes maßgeblichen Fakten sind in ausführlicher Form im Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfstraße“, der gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil dieser Begründung bildet, beschrieben und bewertet worden. Der Umweltbericht beschreibt detailliert die Bestandssituation im Plangebiet und enthält die Ausarbeitungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Untersucht werden auch die artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bestimmungen des § 44 BNatSchG.

Entsprechend dem Ziel der Stadt Leer, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung voranzubringen, dient die Bauleitplanung in erster Linie der bedarfsgerechten Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum innerhalb des Stadtgebiets.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und die moderate zusätzliche bauliche Inanspruchnahme stark überprägter, überwiegend von Siedlung umschlossener, landwirtschaftlich genutzter Freiflächen als sinnvoll einzustufen. Die Planung berücksichtigt so in gewissem Umfang die Schonung von großflächigen Außenbereichsarealen und entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die bauliche Inanspruchnahme zuvor unversiegelter, vegetationsbedeckter Flächen, entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Pflanzen/Tiere“, „Boden“ und „Wasser – Grundwasser“, für die Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen benannt werden. Alle übrigen Schutzgüter werden planungsbedingt nicht oder nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Planung berücksichtigt das Gebot zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 15 (1) BNatSchG und legt erforderliche Kompensationsmaßnahmen fest. Da innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“ keine Flächen für die Durchführung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen, findet die Eingriffskompensation in Übereinstimmung mit § 1 a (3) BauGB außerhalb des Plangebietes auf drei Kompensationsflächen innerhalb der Kompensationsflächenpools Bingumgaste und Collinghorst statt (externe Geltungsbereiche).

Durch die dargestellten Maßnahmen können die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfstraße“ vorbereiteten Eingriffe vollständig kompensiert werden, so dass in der Folge keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bei Realisierung des Vorhabens verbleiben.

1.2.2 Klimaschutz

Gemäß § 1a (5) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Folgende klimaschützende Maßnahmen werden im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“, initiiert:

- Begrenzung der zulässigen Versiegelung (bedarfsgerechte Festsetzung der GRZ)
- Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB zur Eingrünung der Baugebietsflächen und Schaffung kleinklimatischer Aufwertungseffekte (Staubbindung, Sauerstoffbildung, CO₂-Bindung)
- Standort der Baugebietsentwicklung in einem baulich vorgeprägten Siedlungsrandbereich in unmittelbar Nachbarschaft zum bebauten und beplanten Innenbereich
- Standortwahl: Städtebauliche Entwicklung einer voll erschlossenen und klimatisch vorbelasteten Fläche an einer Hauptzufahrtstraße Leers
- Zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung im Plangebiet verringert den Flächenverbrauch/Flächenversiegelung gegenüber der in Ostfriesland favorisierten Einfamilienhausbebauung
- Festsetzung der offenen Bauweise fördert die Frischluftzufuhr im Bereich der geplanten Neubebauung
- Hauptgebäude weisen geneigte Dachflächen auf; geneigte Dächer bieten gute Voraussetzungen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie)
- Gemäß § 32a NBauO

1.2.3 Bodenschutzrechtliche Belange/gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend extensiv als Grünland genutzt, entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist eine Grabenmulde vorhanden, im Osten einige Eschen aufgewachsen. Versiegelte Flächen sind aktuell im Plangebiet nicht vorhanden. Die Oberflächenstruktur ist nahezu eben. Vor dem Hintergrund der schon sehr lange währenden, landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet, ist hier von anthropogen stark überprägten Bodenverhältnissen auszugehen. Wesentliche Eingriffe in das Schutzgut Boden werden vorhabenbedingt im Bereich geplanter Versiegelungen durch die Anlage von Gebäuden, Zuwegungen, Stellplätzen, Terrassen usw. innerhalb der festgesetzten Baugebietsflächen erfolgen. Diese Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aufgrund des in Kapitel I. 1 beschriebenen hohen Bedarfs Wohnraum zu schaffen, als unvermeidlich einzustufen.

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 wurde ergänzend zu einer Baugrunduntersuchung des Büros Straßenbau Prüfstelle GmbH, Leer (s.

Anlage 3), eine historische Recherche vom Büro für Boden- und Grundwasserschutz Dr. Christoph Erpenbeck, Bad Zwischenahn, erarbeitet (s. Anlage 4).

Historische Recherche/Altlaststatus

Um Hinweise auf frühere Nutzungen zu bekommen, die einen Altlastverdacht begründen könnten, wurde versucht, frühere Eigentümer bzw. Bewirtschafter zu befragen sowie bei der Stadt Leer ggf. vorhandene Unterlagen zu sichten. Da frühere Eigentümer bereits verstorben sind und auch bei der Kommune keine Akten zu dem Flurstück vorliegen, konnten keine entsprechenden Informationen gewonnen werden. Insofern wurden im Rahmen eines Ortstermins und Inaugenscheinnahme nach Hinweisen gesucht, die möglicherweise auf Bodenveränderungen, die durch Auffüllungen, Abgrabungen oder andere nicht landwirtschaftliche Nutzungen schließen lassen. Derartige Hinweise konnten nicht abgeleitet werden.

Bezugnehmend auf die Erkenntnisse des Vororttermins und die vorliegende Baugrunderkundung (s. untenstehende Ausführungen zum Baugrundgutachten) wird abschließend festgestellt, dass sich ein Altlastverdacht im Sinne des BBodSchG nicht ableiten lässt. Weitere Untersuchungen im Rahmen einer Orientierenden Altlastuntersuchung werden aus bodenschutzfachlicher Sicht nicht für erforderlich gehalten. Hinsichtlich der Schadstoffsituation im Boden können hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorausgesetzt werden.

Auswertung des NIBIS-Kartenserver

Die Auswertung des NIBIS-Kartenserver⁴ ergab folgende wesentlichen Ergebnisse:

- Bodengroßlandschaft: Geestplatten und Endmoränen
- Bodenlandschaft: Fluviale und glazifluviale Ablagerungen
- Bodentyp: Mittlerer Podsol (P3)
- Verdichtungsempfindlichkeit: keine bis gering (nördliches Plangebiet)
- Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung: nicht gefährdet
- Grünlandzahl: 48
- Bergbau: Bodenschatz: Kohlenwasserstoffe; Erlaubnisfeld Leda
- Salzabbaugerechtigkeiten: keine
- Kohlenstoffreiche Böden: nein
- Sulfatsaure Böden: nein
- Suchräume für schutzwürdige Böden: nein

Auswertung der bodenkundlichen Netzdiagramme

Die bodenkundlichen Netzdiagramme weisen die Bodenfunktionen, die Empfindlichkeit der anstehenden Böden und eine repräsentative Bodenprofilbeschreibung aus. Die Aussagen der bodenkundlichen Netzdiagramme stellen die Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen (A = Kriterium für die Lebensraumfunktion, B = Funktion im Naturhaushalt, C = Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium) und der Archivfunktionen (Archiv der Kulturgeschichte und Archiv der Naturgeschichte) dar. Die als „Klimafunktion“ zusammengefasste Rolle der Böden im Kontext des Klimawandels wird durch die Berücksichtigung von zwei Teilfunktionen ebenfalls abgebildet. Durch den Erhalt oder die Wiederherstellung von Böden mit besonderer Erfüllung der Kohlenstoffspeicherfunktion und der Kühlungsfunktion

⁴ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS-Kartenserver: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>. Zugriff vom 30.07.2025

kann ein Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung geleistet werden. Die wichtigsten Aussagen werden nachfolgend dargestellt:

Mittlerer Podsol (P3) zeigt folgende Bodenfunktionen und Empfindlichkeiten:

Bodenfunktionen: Hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (B), mittlere Bedeutung hinsichtlich natürlicher Bodenfruchtbarkeit (A), Kühlleistung und Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe (Schwermetalle) (C)

Empfindlichkeiten: Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Winderosion, hohe Verschlammungsneigung, geringe Empfindlichkeit gegenüber Bodenverdichtung

Baugrundgutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 wurden die tatsächlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse im Plangebiet im Rahmen eines Baugrundgutachtens ermittelt (s. Anlage 3). Die Oberfläche im Untersuchungsgebiet wird von einem Mutterboden aus einem mittelsandigen, schwach schluffigen und humosen Feinsand gebildet, der eine Mächtigkeit zwischen 0,3 m und 0,5 m aufweist. Dieser wird von einem schwach mittelsandigen bis mittelsandigen und schwach schluffigen bis schluffigen, lokal schwach organischen, Feinsand unterlagert der bis maximal 1,8 m u. GOK ansteht. Der Feinsand wird in allen Sondierungen von Geschiebelehm unterlagert.

Bei der Durchführung der Sondierarbeiten für das Baugrundgutachten am 07.06.2021 wurde Grundwasser im nicht ausgepegelten Zustand zwischen 0,35 m u. GOK und 3,6 m u. GOK angetroffen. Als Grundwasserbemessungshöhe wird von 0,0 m u. GOK angegeben.

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h., dass jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, 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).

1.2.4 Abfallrechtliche Belange

Im Rahmen des in Kapitel 1.2.4 behandelten Baugrundgutachtens wurden für den im Plangebiet anstehenden Geschiebelehm bodenchemische Untersuchungen (Mischproben) nach LAGA TR Boden, Tab. II. 1.2-1 durchgeführt. Die Ergebnisse der bodenchemischen Analysen wurden den Zuordnungswerten der LAGA M20 TR Boden für die Bodenart Lehm/Schluff zugeordnet. Im Ergebnis werden in den Mischproben keine Überschreitungen des Zuordnungswertes Z 0 festgestellt.

Hinsichtlich der Verwendbarkeit der im Rahmen der Baumaßnahme anfallenden oberflächennah anstehenden Böden wird darauf hingewiesen, dass der abzuschleppende Mutterbo-

den beispielsweise für Andeckarbeiten im Zuge der Baumaßnahme verwendet werden könnte. Auch der anstehende Feinsand kann wiederverwendet werden. Im Bereich der Sondierungen RKS 02 und RKS 05 fällt Geschiebelehm als Aushubboden an. Der Geschiebelehm ist in die LAGA Einbauklasse Z 0 einzustufen. Dieser kann im Rahmen der LAGA M20 TR Boden auch außerhalb der Baustelle uneingeschränkt verwertet werden.

Grundsätzlich gilt, dass nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, - unverändert in ihrem natürlichen Zustand - an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden können. Dabei sind naturschutz-, wasser- und baurechtliche Belange (z. B. Einhaltung von Abständen zu Wallhecken, Gräben, Bauantragsverfahren usw.) zu beachten.

Die Verwertung oder Beseitigung von Abfällen (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.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung.

1.2.5 Immissionsschutzrechtliche Belange

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Immissionen.

Lärmimmissionen: Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 soll das geplante Urbane Gebiet (MU) planungsrechtlich abgesichert werden. Im Rahmen der Bauleitplanung sind auch Aussagen zu den Auswirkungen folgender zu erwartender Schallimmissionen erforderlich:

- Prüfung, ob durch die von der Heisfelder Straße ausgehenden Verkehrslärmemissionen unzulässige Geräuschemissionen für die Wohnnutzung im Plangebiet entstehen.
- Prüfung, ob innerhalb des Plangebietes unzulässige Geräuschemissionen durch in der Nachbarschaft bestehenden Gewerbebetriebe oder vorhandene Sportanlagen entstehen.
- Prüfung, ob durch innerhalb des Plangebietes geplanter Stellplätze und deren Zufahrten unzulässige Geräuschemissionen in der bewohnten Nachbarschaft entstehen

Über textliche Festsetzungen werden die Möglichkeiten zur Ausübung gewerblicher Nutzungen im Plangebiet quantitativ und qualitativ eingeschränkt. Grundsätzlich ist für die Beurteilung, ob sich die konkrete gewerbliche Nutzung als das Wohnen wesentlich störend darstellt und damit im Urbanen Gebiet als unzulässig zu bewerten wäre, im Ausgangspunkt einer typisierenden Betrachtung zu unterziehen. Der konkret zu beurteilende Gewerbebetrieb wäre als unzulässig einzustufen, wenn Anlagen seines Typs bei funktionsgerechter Nutzung

üblicherweise für die Umgebung in diesem Sinne erhebliche Störungen hervorrufen würden. Eine Abweichung von dieser Bewertung wäre dann geboten, wenn der konkrete Betrieb nach Art und/oder Betriebsweise von dem Erscheinungsbild seines Betriebstypus abweicht, von daher die sonst üblichen Störungen nicht befürchten lässt und damit seine sonst nicht gegebene Gebietsverträglichkeit dauerhaft und zuverlässig sichergestellt ist. Im Zweifelsfalle müsste der ansiedlungswillige Betrieb den Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit im Einzelfall führen.

Für die Beurteilung der beschriebenen schalltechnischen Fragestellungen hat die ZECH Ingenieurgesellschaft mbH aus Lingen im August 2024 einen schalltechnischen Bericht erarbeitet. Dieser schalltechnische Bericht liegt dieser Begründung als Anlage 2 bei. Das Gutachten untersucht zwei Teilflächen, die in gleicher Höhe unmittelbar östlich und westlich der Heisfelder Straße liegen und etwa zeitgleich vom gleichen Investor städtebaulich entwickelt werden sollen. Für den westlichen Bereich (im Gutachten als Teilbereich 1 bezeichnet) wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfstraße“, für den östlichen Bereich (im Gutachten als Teilbereich 2 bezeichnet) der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 „Barkei“ aufgestellt.

Verkehrslärm

Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft die Heisfelder Straße (B 70), von der relevante Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass sowohl tags als auch nachts an der geplanten Wohnbebauung Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm zu erwarten sind, die die angestrebten schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 überschreiten. Urbane Gebiete sind in der DIN 18005-1 nicht definiert, in der 16. BImSchV werden Urbane Gebiete mit Mischgebieten gleichgesetzt. Daher sind zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse Mindestanforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu stellen und wie folgt gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB textlich und zeichnerisch festzusetzen:

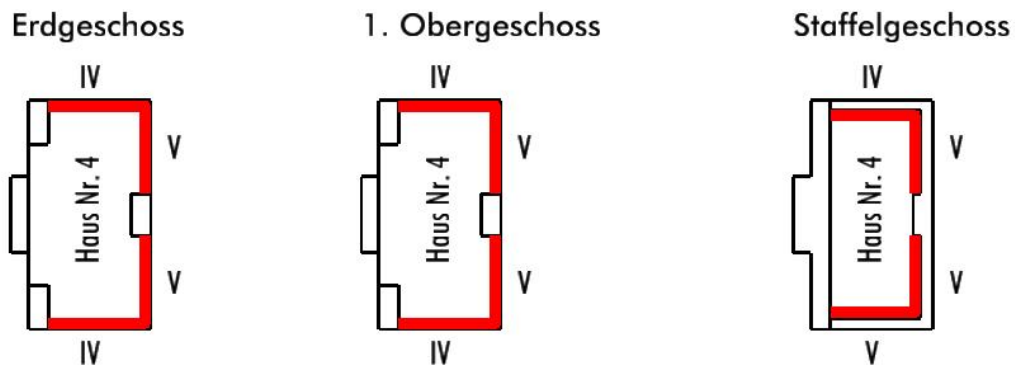
Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete (MU₁ und MU₂) sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben (vgl. Darstellung in den Gebäudeansichten im Vorhaben und Erschließungsplan). Die Zuordnung zwischen dem Lärmpegelbereich und dem maßgeblichen Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB
IV	70
V	75

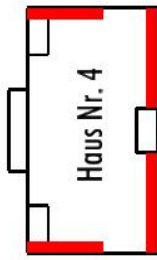
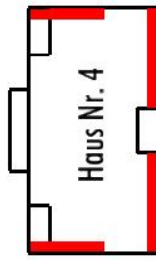
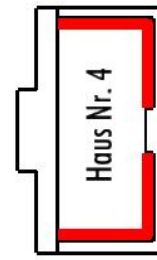
Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

An den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Fassaden (s. nachfolgende Gebäudeskizzen) innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes (MU₂) herrschen nachts Beurteilungspegel von >50 dB(A). Daher sind hier im Zusammenhang mit Fenstern von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.



Zusätzlich sind im Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen im Hinblick auf typische Aufenthaltsbereiche im Freien (Terrassen, Balkone etc.) erforderlich:

In den nachfolgenden Darstellungen von Gebäudeskizzen innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes (MU₂) sind Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone nicht zulässig. Im Einzelfall kann mit entsprechendem Nachweis hiervon abgewichen werden, sofern durch ausreichend dimensionierte Maßnahmen (z. B. die Anordnung von geeigneten Lärmminierungsmaßnahmen wie Einhausungen mit verschiebbaren Glaselementen) eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 sichergestellt werden kann.

Erdgeschoss**1. Obergeschoss****Staffelgeschoss****Lärmimmissionen durch die geplanten Stellplatzanlagen**

Im Zuge der Errichtung der geplanten Wohnhäuser im Plangebiet sollen zugehörige 32 PKW-Stellplätze für die Anwohner, Nutzer und deren Besucher errichtet werden. Im Rahmen der vorliegenden Geräuschimmissionsprognose zum geplanten Bauvorhaben waren aus schalltechnischer Sicht folgende Nutzungen relevant:

- An- und Abfahrtverkehr auf der Zufahrt sowie im Bereich der Stellplätze durch die PKW der Anwohner (tags und nachts)
- Spitzenpegelwirkungen aus dem Bereich der Stellplätze sowie der Ein- und Ausfahrten

An- und Abfahrtsverkehr: Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im Tageszeitraum nach TA Lärm an allen Immissionspunkten der Immissionsrichtwert um mehr als 10 dB unterschritten wird. Somit liegen alle Immissionspunkte tags im Sinne der TA Lärm nicht mehr im Einwirkungsbereich der betrachteten Stellplätze. Nachts wird der der Immissionsrichtwert an den Immissionspunkten nördlich der Dorfstraße um 3 dB bzw. 5 dB unterschritten. Eine hier nicht näher dokumentierte Zusatzberechnung hat gezeigt, dass die Gewerbelärmvorbelastung durch die Tankstelle und das Autohaus in der lautesten Nachtstunde zu Beurteilungspegeln an diesen Immissionspunkten führt, die 5 dB bzw. 8 dB unter dem Immissionsrichtwert dort liegen. Das bedeutet, dass die Gesamtbelastung zusammen mit den Stellplatzanlagen an den Immissionspunkten IP 3 (Dorfstraße 75) und IP 4 (Dorfstraße 77) den Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts in Summe dort unterschreitet. Eine weitere relevante Gewerbelärmvorbelastung ist an diesen Immissionspunkten nicht zu erwarten. Im Ergebnis wird festgestellt, dass an allen relevanten Immissionspunkten der Immissionsrichtwert der TA Lärm nachts um mehr als 10 dB unterschritten wird, sodass diese nicht mehr im Einwirkungsbereich der Stellplatzanlage liegen.

Spitzenpegelwirkungen: Im Ergebnis wird gutachterlich festgestellt, dass die zulässigen Werte für Spitzenpegel im Tageszeitraum an allen Immissionspunkten deutlich unterschritten werden. Die Ergebnisse zeigen jedoch, dass ohne weitergehenden Lärmschutz an allen Immissionspunkten im Nachtzeitraum Überschreitungen von bis zu 7 dB zu erwarten sind. Somit wären hier streng nach TA Lärm Lärmschutzmaßnahmen zu dimensionieren, die eine Einhaltung der Spitzenpegelereignisse auch im Nachtzeitraum ermöglichen. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass grundsätzlich davon auszugehen ist, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagsgeräuschen gehören und Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entsprechen, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billiger-

weise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Dies wird gemäß der Parkplatzlärmstudie auch in einem Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995 so interpretiert, dass Maximalpegel bei derartigen Nutzungen nicht zu berücksichtigen sind. Bei vergleichsweiser Betrachtung von Verkehrslärmimmissionen im Sinne der 16. BImSchV werden Spitzenpegelereignisse wie z. B. Türenschielen, Heckklappenschließen nicht beurteilt.

Sportlärm

Östlich der Heisfelder Straße und südöstlich des Plangebietes befinden sich die Sportanlagen eines Fußball- und eines Tennisvereins. Im Ergebnis wird gutachterlich festgestellt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Sportlärm sowohl samstags als auch sonntags und sowohl innerhalb als auch außerhalb der mittäglichen Ruhezeit sonntags um mindestens 11 dB unterschritten werden. Der zulässige Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse gemäß 18. BImSchV wird um mindestens 7 dB unterschritten, wenn an einem Sonntag ein Jugendturnier auf den Sportplätzen des Fußballvereins stattfindet. Der zulässige Immissionsrichtwert für Spitzenpegelereignisse wird um mindestens 7 dB unterschritten. Festsetzungen zum Schallschutz sind hinsichtlich des gutachterlich festgestellten aktuell auf das Plangebiet einwirkenden Sportlärms nicht erforderlich.

Gewerbelärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung war zu prüfen, ob innerhalb des Plangebietes unzulässige Geräuschimmissionen durch bestehende Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft entstehen können. Südöstlich des Plangebietes und östlich der Heisfelder Straße befinden sich eine Tankstelle und ein Autohaus, von denen ausgehend mit einer relevanten Lärmbelastung auf das Plangebiet zu rechnen ist.

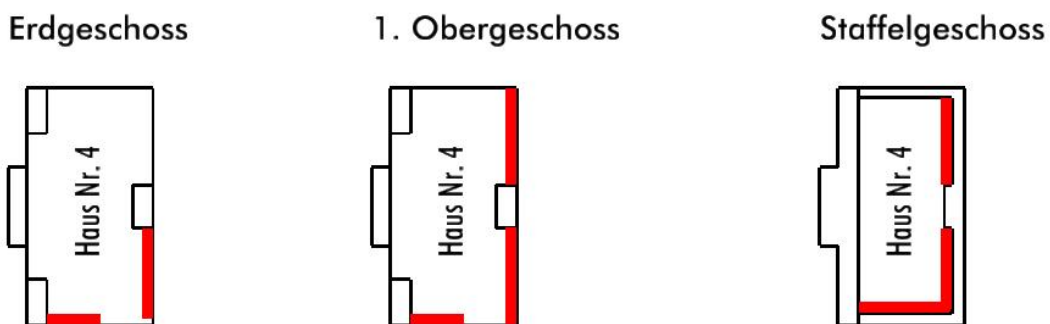
Anhand der Berechnungsergebnisse wird nachgewiesen, dass durch die Gewerbelärmbelastung im Tageszeitraum sowohl die zugrunde zu legenden Beurteilungspegel als auch die Spitzenpegel die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten werden. Nachts kommt es jedoch an einigen Fassaden des Hauses 4 zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Ursächlich hierfür ist vor allem der 24-h-Betrieb der Tankstelle und - im Falle der Spitzenpegelüberschreitungen - nächtliche PKW-Verladungen auf dem Gelände des Autohauses.

Basierend auf diesen Ergebnissen wurde vom Vorhabenträger ein Lärmreduzierungskonzept für die von Richtwertüberschreitungen durch Gewerbelärm betroffenen Fenster entwickelt.

Das in Anlage 11 des schalltechnischen Berichtes und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Konzept (Systemskizze) mit einer vorgelagerten Isolierglasscheibe stellt sicher, dass dadurch in 0,5 m Abstand zum dahinterliegenden geöffneten Fenster eine Minderung der Gewerbelärmimmissionen erreicht wird, die größer ist als das Maß der Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm. Die vom Architekten zur Verfügung gestellten Unterlagen weisen für die geplanten vorgelagerten Scheiben ein bewertetes Schalldämm-Maß von 30 dB auf, wodurch vor dem Hintergrund einer Richtwertüberschreitung von maximal 8 dB nachts durch die Gewerbelärmeinwirkung eine mehr als ausreichende Minderung der Schallimmissionen vor dem dahinterliegenden Fenster zu erwarten ist. Die Konstruktion ist seitlich durch das vorkragende Mauerwerk geschlossen und nach oben und unten offen, so dass eine Hinterlüftung gewährleistet ist.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 erfolgen bezgl. der erforderlichen Gewerbelärminderungsmaßnahmen an Haus 4 folgende zeichnerische und textliche Festsetzungen:

In den nachfolgenden Darstellungen von Gebäudeskizzen sind an den gekennzeichneten Fassaden innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes (MU₂) aufgrund von nächtlichen Gewerbelärmimmissionen Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen nicht zulässig. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. durch vorgelagerte transparente Fassadenbauteile) sichergestellt ist, dass in 0,5 m Abstand zum dahinterliegenden geöffneten Fenster eine Minderung der Gewerbelärmimmissionen um das Maß der Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für Urbane Gebiete (MU) erreicht wird (vgl. Systemskizze im Vorhaben- und Erschließungsplan).



Die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gewährleisten hinsichtlich der Lärmvorsorge für die im Plangebiet vorgesehene Wohn- und Gewerbenutzung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Geruchsimmissionen: Zum Schutz der im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 geplanten Wohn- und Gewerbenutzungen vor unzumutbaren Geruchsbelästigungen ist unter bestimmten Umständen ein ausreichender Abstand zu Tierhaltungsanlagen zu gewährleisten. Die Bemessung dieses Mindestabstandes ist in erster Linie abhängig von den Kriterien Tierart, Stellplatzkapazität bzw. Tierbestand sowie Haltungs-, Fütterungs-, Lüftungs- und Entmistungstechnologie.

Nach Ziffer 4.4.2 Anhang 7 der neuen TA Luft ist ein Kreis mit einem Radius von mindestens 600 m vom Rand des Anlagengeländes als Beurteilungsgebiet festzulegen. Alle tierhaltenden Betriebe sowie sonstige relevanten Emittenten, die sich innerhalb dieses kumulierten 600 m-Bereiches bzw. des Beurteilungsgebietes befinden, sind bei der Ermittlung der Geruchsgesamtbelastung zu berücksichtigen. Betriebe, die sich außerhalb des Beurteilungsgebietes befinden sind dann zu berücksichtigen, wenn deren Immissionen einen relevanten Beitrag (gewichtete Geruchsstundenhäufigkeit > 2 % der Jahresstunden) im Plangebiet leisten.

Im für diese Beurteilung relevanten Nahbereich des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 ist ein landwirtschaftlicher Betrieb im Lütje Weg 12, ca. 220 m nordwestlich des Plangebietes vorhanden. Konflikte sind aus geruchsimmissionsrechtlicher Sicht trotzdem auszuschließen, da im rechtverbindlichen Bebauungsplan Nr. 149 rund um diesen landwirtschaftlichen Betrieb Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt sind

und somit eine Erweiterung der Tierhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes an diesem Standort nicht möglich ist. Da dieser landwirtschaftliche Betrieb die direkt umgebenden WA-Baugebiete nicht unangemessen mit Geruchsimmissionen belasten darf, sind beurteilungsrelevante Immissionen im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“ auszuschließen. Im Ergebnis stehen der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzung keine geruchsimmissionsschutzrechtlichen Aspekte entgegen.

1.3 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse

Entsprechend der in Kapitel I.1 formulierten städtebaulichen Ziele, berücksichtigt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB). Es wird eine Fläche von rd. 0,43 ha für die Schaffung neuen Wohnraums planungsrechtlich vorbereitet.

Die in erster Linie zielsetzende Nutzung im Plangebiet (Wohnnutzung) wirkt nachbarschützend auf die angrenzenden Wohngebiete. Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 wird festgelegt, dass mindestens 25 % der im Plangebiet realisierten Geschossfläche zu sozialem Wohnraum entwickelt werden müssen. Gemäß den städtebaulichen Planungsgrundsätzen des § 1 (6) BauGB sind solche Festlegungen nur zulässig, wenn "sozial stabile Bevölkerungsstrukturen" geschaffen bzw. erhalten werden. Da nahezu 75 % der geplanten Geschossfläche für den freien Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen wird und auch die Bevölkerungsstruktur in der Nachbarschaft als ausgewogen einzustufen ist, ist nach derzeitigem Ermessen auszuschließen, dass sich im Plangebiet einseitige Bevölkerungsstrukturen entwickeln werden. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet sind zukünftig nicht zu erwarten.

1.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile

Durch die Bereitstellung von Wohnraum in einem attraktiven Wohnumfeld in bedarfsgerechtem Umfang wird neben der Entlastung des lokalen Grundstücks- und Wohnungsmarktes auch die Entwicklung der Stadt Leer gefördert (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).

1.5 Belange der Landwirtschaft

Gemäß § 1 a (2) BauGB sind landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umzunutzen (Umwidmungssperrklausel).

Der Ortsteil Heisfelde ist historisch-strukturell von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Der tief greifende Wandel der letzten Jahrzehnte in der Landwirtschaft ist auch am Erscheinungsbild Heisfeldes innerhalb der Stadt Leer abzulesen. In diesem Zusammenhang sind die Aufgabe vieler landwirtschaftlicher Betriebe, die grundlegenden strukturellen Veränderungen in der Agrarwirtschaft und die deutlichen Verstädterungstendenzen zu nennen. Die Plangebietsflächen liegen am ehemaligen Ortsrand der Stadt Leer. Die städtebauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte führte dazu, dass das Freiflächenareal im Plangebiet und

südlich angrenzend sich zu einem im kleiner werdenden Außenbereich im Innenbereich entwickelte. Relikte der landwirtschaftlichen Nutzung sind durch den noch vorhandenen und vollständig von Wohnbebauung umschlossenen landwirtschaftlichen Betrieb Lütje Weg 12 und das Hofgebäude auf dem Grundstück Heisfelder Straße 202 noch vorhanden. Der tief greifende Wandel der letzten Jahrzehnte in der Landwirtschaft ist an der Verstädterung der umliegenden Siedlungsflächen abzulesen.

Die im Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Flächen werden zum Kartierzeitpunkt noch extensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet; teilweise hat sich schon ein geschütztes Biotop (Schlankseggenried) entwickelt. Die Herausnahme der Plangebietsflächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung stellt den wirtschaftlichen Betrieb der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe nicht in Frage.

Auswirkungen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung im Nahbereich des Plangebietes vorhandener landwirtschaftlicher Flächen (Anbau, Ernte, Beweidung, Mahd, Düngung, Geruchsbelästigungen) sind von den zukünftigen Bewohnern im Plangebiet hinzunehmen. Weiterhin muss die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften auch zukünftig gewährleistet bleiben.

Im Ergebnis werden die Belange der Landwirtschaft durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“ nicht wesentlich beeinträchtigt. Auch durch die Ausweisung der geplanten externen Kompensationsmaßnahmen innerhalb von festgelegten Kompensationsflächenpools werden die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe nicht wesentlich eingeschränkt.

1.6 Belange der Kampfmittelbeseitigung

Im Rahmen der der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) in Auftrag gegeben. Die Luftbildauswertung aus dem November 2022 ergab, dass eine Kampfmittelbelastung nicht vermutet wird (vgl. Anlage 7).

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

2. Private Belange

Zu den von der Planung berührten Belangen gehören auch die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie sind ein bei der Abwägung in hervorgehobener Weise zu berücksichtigender Belang. Im Sinne der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art.14 (1) Satz 2 GG) ist eine Planung nur gerechtfertigt, wenn sie die Belange des Eigentümers nicht unverhältnismäßig hinter sonstige Belange zurück-

stellt. Der Eigentümer profitiert durch den Verkauf einer siedlungsnahen, nur eingeschränkt nutzbaren landwirtschaftlichen Fläche. Insgesamt werden die privaten Belange durch die Bereitstellung von Flächen für zusätzliche Wohnbebauung gefördert.

3. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfstraße“ fördert unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft die Fortentwicklung der Stadt Leer, berücksichtigt die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und dient durch die städtebaulich maßstäbliche Siedlungsentwicklung der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung des Ortsteils Heisfelde in der Stadt Leer.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umwelt und die Belange von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, bzw. werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Unter Vermeidungsaspekten ist die Standortwahl herauszuheben. Durch die Inanspruchnahme von aus Sicht von Natur und Landschaft landwirtschaftlich genutzten Restflächen unmittelbar angrenzend an die im Zusammenhang bebaute Ortslage, werden eine weitere Zersiedelung der Landschaft und die Inanspruchnahme sensiblerer Außenbereichsflächen vermieden. Die Belange der Landwirtschaft werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Die privaten Belange gefördert.

4. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“ hat eine Größe von ca. 0,43 ha.

Urbanes Gebiet (MU) davon Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB: 291 m ²	4.283 m ²
Wasserflächen (Grabenmulde)	60 m ²
Summe	4.343 m²

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Dorfstraße“, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Verfahrensvermerke

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfstraße“ und die Begründung wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Buhr, Roter Weg 8, 26789 Leer.

Leer, den

.....

Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

p l a n u n g s b ü r o



Der Rat der Stadt Leer hat dieser Begründung in seiner Sitzung am

zugestimmt.

Leer, den

Stadt Leer
Der Bürgermeister

.....