
Bebauungsplan Nr. 238
für einen Bereich
nördlich des Eichenweges

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

Entwurf

13.03.2026

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1	Städtebauliches Konzept	1
1.2	Kartenmaterial	2
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.4	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
2.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
2.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
2.3	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	3
2.4	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	3
3.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
3.1	Belange von Natur und Landschaft	3
3.2	Belange des Immissionsschutzes	12
3.3	Belange der Wasserwirtschaft	14
3.4	Belange des Straßenverkehrs	14
3.5	Belange des Bodenschutzes / Altlasten	14
3.6	Belange des Abfallrechtes	15
3.7	Kampfmittel	16
3.8	Belange des Denkmalschutzes	16
4.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	16
4.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung	16
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
4.4	Straßenverkehrsfläche	17
4.5	Flächen für Versorgungsanlagen	17
4.6	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
4.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
5.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	18
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	19
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	20
7.1	Rechtsgrundlagen	20
7.2	Planverfasser	20

ANLAGEN

- SHT Architekten PartGmbH, Sögel: Stadt Leer, Eichenweg – Quartiersplanung, Lageplan Dachaufsichten, Stand 04.03.2026
- IEL GmbH, Aurich: Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 238 für einen Bereich nördlich des Eichenweges Stadt Leer, Stand 14.11.2025

- IFUA-Projekt-GmbH, Bielefeld: Historische Recherche und Bodengutachten für das Bauleitverfahren Eichenweg 19-31 in Leer (Ostfriesland) (Bebauungsplan N1), Stand: März 2025
- Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB, Schortens: Oberflächenentwässerungskonzept, Stand: März 2026
- Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB, Schortens: Verkehrsuntersuchung, Stand: August 2025
- Büro Sinning, Edewecht-Wildenloh: Potenzialanalyse der Vogel- und Fledermaus-Arten, Stand: März 2026

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Leer beabsichtigt die planungsrechtlichen Vorgaben für eine Fläche nördlich des Eichenweges im Ortsteil Eisinghausen an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 238 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB auf. Planerisches Ziel ist es eine ortsverträgliche Nachverdichtung zur Errichtung dringend benötigten Wohnraums planungsrechtlich vorzubereiten.

Innerhalb des etwa 6.500 m² umfassenden Plangebietes befinden sich aktuell zwei eingeschossige Wohngebäude, die in einem sehr schlechten baulichen Zustand sind und nicht den heutigen energetischen Standards und Wohnbedürfnissen entsprechen. Da eine Sanierung der Gebäude wirtschaftlich nicht darstellbar ist, sollen diese abgerissen werden. Ein drittes Gebäude im westlichen Teil des Plangebietes wurde bereits zurückgebaut.

Aktuell gilt innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan N01 aus dem Jahr 1963. Die hierin über Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen, die lediglich den vorhandenen Bestand abdecken und die zulässige Grundfläche von 0,2 lassen eine zeitgemäße Bebauung des Grundstücks nicht zu.

Um die planungsrechtlichen Vorgaben für das Plangebiet an die aktuellen Bedürfnisse anzupassen, wird im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Über Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung werden städtebauliche Fehlentwicklungen ausgeschlossen. Um den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen und gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, wurde durch die IEL GmbH, Aurich eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Ziel der Bauleitplanung ist es, eine ortsverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen, die den Forderungen des Gesetzgebers nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Das Plangebiet eignet sich dabei auch besonders für Personen ohne eigenen PKW. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im wenige Gehminuten entfernten Ems-Park Leer, zudem ist das Quartier über die fußläufig erreichbare Bushaltestelle „Heisfelder Straße / Nüttermoorer Straße“ gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Der Bebauungsplan Nr. 238 wird als Maßnahme zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Da sich der Geltungsbereich in einem innerörtlichen Bereich befindet, nimmt die Stadt Leer diese Verfahrensform in Anspruch, um in einem bestehenden Quartier die Nachverdichtung planungsrechtlich zu ermöglichen. Von der Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB sowie der Abarbeitung der Eingriffsregelung kann daher abgesehen werden.

1.1 Städtebauliches Konzept

Die aktuellen Planungen für das Gelände sind dem beigefügten städtebaulichen Konzept zu entnehmen. Dieses dient ausschließlich der Veranschaulichung und entfaltet keine verbindliche Wirkung.

Demnach eignet sich das Plangebiet für die Errichtung von fünf Mehrparteienhäusern mit insgesamt 32 Wohneinheiten. Das Konzept sieht vor, dass vier Gebäude östlich des Erlenwegs um eine zentrale Grünfläche gruppiert werden können, um einen geschützten Freiraum als Treffpunkt für die Bewohnerschaft zu schaffen. Ein fünftes Gebäude könnte

westlich des Erlenwegs entstehen. Die erforderlichen Stellplätze sind im östlichen Teil des Gebietes verortet.

Entsprechend den Ergebnissen und Empfehlungen des aktuellen Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Leer sollten, innerhalb des Plangebietes vorrangig kleinere Wohnungen für Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte sowie Kleinfamilien (zwei Erwachsene mit Kind) geschaffen werden. Angesichts der in den letzten Jahren stark gestiegenen Mieten wird es für Menschen mit geringem Einkommen zunehmend schwieriger, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Die neu geplanten Wohnungen sollen daher die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen. Die Realisierung des geförderten Wohnungsbaus ist sichergestellt, da es sich um ein städtisches Bauvorhaben handelt.

1.2 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 238 wurde auf der Grundlage der vom Vermessungsbüro Beening zur Verfügung gestellten automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der etwa 6.500 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 8/76, 8/77, 8/125 und Teile des Flurstücks 8/128 der Flur 5, Gemarkung Nüttermoor. Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet im Ortsteil Eisinghausen. Die südliche Grenze bildet der Eichenweg. Im Osten grenzt die Bahnlinie Leer-Emden an. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aktuell zwei Wohngebäude mit jeweils vier Wohnungen. Der westliche Teil des Plangebietes ist derzeit unbebaut, hier wurde ein drittes Wohngebäude bereits zurückgebaut.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch eine kleinteilig strukturierte Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt.

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2022 wird die Stadt Leer als Mittelzentrum eingestuft. Die Funktionen der Mittelzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln. Das Planungsziel der Nachverdichtung eines baulich vorgeprägten Bereiches entspricht den Zielen der Raumordnung.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer liegt aus dem Jahr 2024 vor. Die Stadt Leer wird darin als Mittelzentrum ausgewiesen. Die östlich des Plangebietes verlaufende Bahntrasse ist als Haupteisenbahnstrecke dargestellt.

Ziel dieser Bauleitplanung ist, eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung eines vorhandenen Wohnquartiers innerhalb des ausgewiesenen zentralen Siedlungsgebietes zu ermöglichen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die den regionalplanerischen Zielen entspricht.

2.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) am 01.09.2021, ist dieser als raumordnerische Planvorgabe bei Neuauftellungen und Änderung von Bauleitplänen zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Ziele des Kapitel I Ziffer 1.1 und 2.1 zu beachten. Demnach sieht der BRPH eine Prüfpflicht, auch für Vorhaben in ausreichend geschützten Gebieten vor. Das heißt die vorhandenen Daten zur Hochwassergefahr des Plangebietes sind gem. Kap. I Ziff. 1.1 des BRPH zu prüfen. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) befindet sich das Plangebiet in einem geschützten Bereich. Lediglich im Falle eines Versagens der Schutzeinrichtung bei einem Extremereignis (im Mittel seltener als alle 100 Jahre) kann das Plangebiet von Überflutungen mit Wassertiefen über 2 m betroffen sein. Die Hochwassergefahr innerhalb des Plangebietes ist somit gemäß den Daten des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz als gering einzustufen. Gemäß Kapitel I Ziffer 2.1 sind zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse zu prüfen. Generell lässt sich festhalten, dass aufgrund des Klimawandels mit einem Anstieg der Häufigkeit und der Intensität von Starkregenereignissen zu rechnen ist. Mögliche Maßnahmen zum Überflutungsschutz werden im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft.

2.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Leer ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan wird somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Plangebiet gelten aktuell die Inhalte des Bebauungsplans Nr. N01 aus dem Jahr 1963. In diesem sind Kleinsiedlungsgebiete gem. § 2 BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan enthält zudem Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung. So ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sind auf 0,2 begrenzt. Der Bebauungsplan sieht zudem eine offene Bauweise vor. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert, die den vorhandenen Bestand abdecken.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Anwendung dieses Verfahrens ist zulässig, da die hierfür maßgeblichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichs der Stadt Leer und ist damit dem Innenbereich zuzuordnen. Ziel der Planung ist die bauliche Entwicklung bzw. Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur und damit eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20.000 m² (hier: ca. 0,6 ha). Damit liegt die Planung deutlich unterhalb des in § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB genannten Schwellenwertes. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen bei der Ermittlung des Schwellenwertes zu berücksichtigen wären, bestehen nicht.

Durch den Bebauungsplan wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b Baugesetzbuch.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. In diesem Verfahren gelten die in § 13a Absatz 2 BauGB genannten Verfahrensvereinfachungen. Insbesondere wird gemäß § 13 Absatz 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht somit nicht. Die Entbehrlichkeit einer UVP ergibt sich daraus, dass der Bebauungsplan unterhalb der maßgeblichen Schwellenwerte liegt und keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet werden.

Die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 1 Abs. 7 BauGB sowie § 1a BauGB sind dennoch in der Abwägung zu berücksichtigen. Nachfolgend werden daher die aus naturschutzfachlicher Sicht relevanten Belange von Natur und Landschaft dargestellt.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvolle Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, befinden sich nicht im Plangebiet. Ferner bestehen keine festgestellten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. Flächen naturschutzfachlicher Programme¹.

Entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze stocken zum Teil Einzelbäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Leer geschützt sind. Für die Überplanung dieser Bäume wird ein Antrag auf Baumfällung bei der Stadt Leer gestellt.

Faunistische Potenzialabschätzung (vgl. Anlage)

Um zu überprüfen, inwiefern durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse berührt werden, wurde das Büro Sinning mit der Erstellung einer Potenzialanalyse beauftragt. Hierzu wurde im Dezember 2025 eine Begehung des Geltungsbereiches durchgeführt. Die Begehung hatte zum Ziel, auf Grundlage der Biotopausstattung potenzielle Habitats für die oben genannten Artengruppen zu ermitteln. Für die Abschätzung des potenziellen Brutvogelbestandes erfolgte im UG eine Suche nach geeigneten Höhlen z. B. für Spechte sowie nach

¹ MU (2026) - NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (2026): <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/?topic=Natur&bgLayer=TopographieGrau&layers=MilchplatteNiedersachsen&lang=de>. Zugriff: März 2026.

Nestern und Horsten. Für Fledermäuse wurde im Besonderen auf das Vorkommen von Nischen, Kerben und Höhlen an Bäumen und Gebäuden geachtet, um das Quartierpotenzial abzuschätzen.

Die Begutachtung der beiden Häuser ergab, dass sie innen über z. T. noch nicht geräumte Wohnungen, einen Keller und einen Dachboden verfügen. Die Wohnungen sind ungeeignet als Quartiere für Fledermäuse oder als Brutplatz für Vögel, da keine Öffnungen nach außen vorhanden sind.

Die Dachböden sind sehr niedrig und damit nicht begehbar. Durch eine fehlende Isolierung sind sie zugig. Es bestehen zahlreiche Ein- oder Ausflugsmöglichkeiten, die eine Eignung als Tagesversteck und eventuell auch als Sommerquartier möglich erscheinen lassen. Es besteht keine Eignung als Winterquartier. Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter sind vorhanden.

Die Keller sind trocken und es sind keine Öffnungen nach außen vorhanden, so dass sich keine Einflugmöglichkeiten ergeben. Die Keller haben damit kein Potenzial als Winter- oder Sommerquartiere für Fledermäuse.

An den Wohnhäusern außen bestehen zahlreiche Tagesversteckmöglichkeiten für Fledermäuse sowie Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter zwischen Fassade und Eternitplatten und zwischen Dachrinne und Dach. Die Rollladen-Aufhängungen sind sehr offen, es besteht aber keine Quartiermöglichkeit für Fledermäuse.

Auf dem Gelände stehen zudem fünf Schuppen/Gartenhütten, die auch abgerissen werden sollen. Diese weisen Potenzial für Tagesverstecke für Fledermäuse und auch Brutmöglichkeiten auf.

Alle innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bäume wurden hinsichtlich des Potenzials als Winter- oder Sommerquartier für Fledermäuse sowie als Brutplatz für Vögel kontrolliert. Der Baumbestand ist teilweise alt, jedoch konnten lediglich drei Bäume mit Strukturen wie Spechthöhlen oder Ausfaltungen festgestellt werden, für die eine entsprechende Eignung anzunehmen ist. Eine Winterquartiereignung wurde für eine Spechthöhle in einer Birke (geringe Eignung) sowie eine Ausfaltung in einer Eiche (mittlere Eignung) festgestellt. Für die drei Spechthöhlen wurde auch eine mittlere bis hohe Eignung für Brutvögel erfasst. In einer der Spechthöhlen wurde ein Nest (vermutlich von Meisen) gefunden. Es gab keine Hinweise auf einen Besatz durch Fledermäuse. Weiterhin waren an drei Bäumen im Nordwesten Nistkästen befestigt, deren Eignung für Brutvögel als hoch und für Fledermausommerquartiere als mittel eingeschätzt wurde. Weiterhin konnten keine Horste / Nester innerhalb des Baumbestandes festgestellt werden.

Tab. 1: Bäume mit potenziellen Quartierstrukturen 2025 im Geltungsbereich zum B-Plan Nr. 238 „Bereich nördlich des Eichenweges“, Stadt Leer

Nr. in Abb. 14 des Faunaberichts, BHD = Brusthöhendurchmesser, EiWQ = Eignung als Winterquartier, EiSQ = Eignung als Sommerquartier oder Balzquartier

Nr.	Baumart	BHD	Art der Höhlen	EiWQ	EiSQ
05	Birke	30 cm	Spechthöhle	-	mittel
05	Birke	30 cm	Spechthöhle	-	mittel
12	Birke	50 cm	Spechthöhle	gering	mittel
13	Eiche	130 cm	Ausfaltung	mittel	mittel

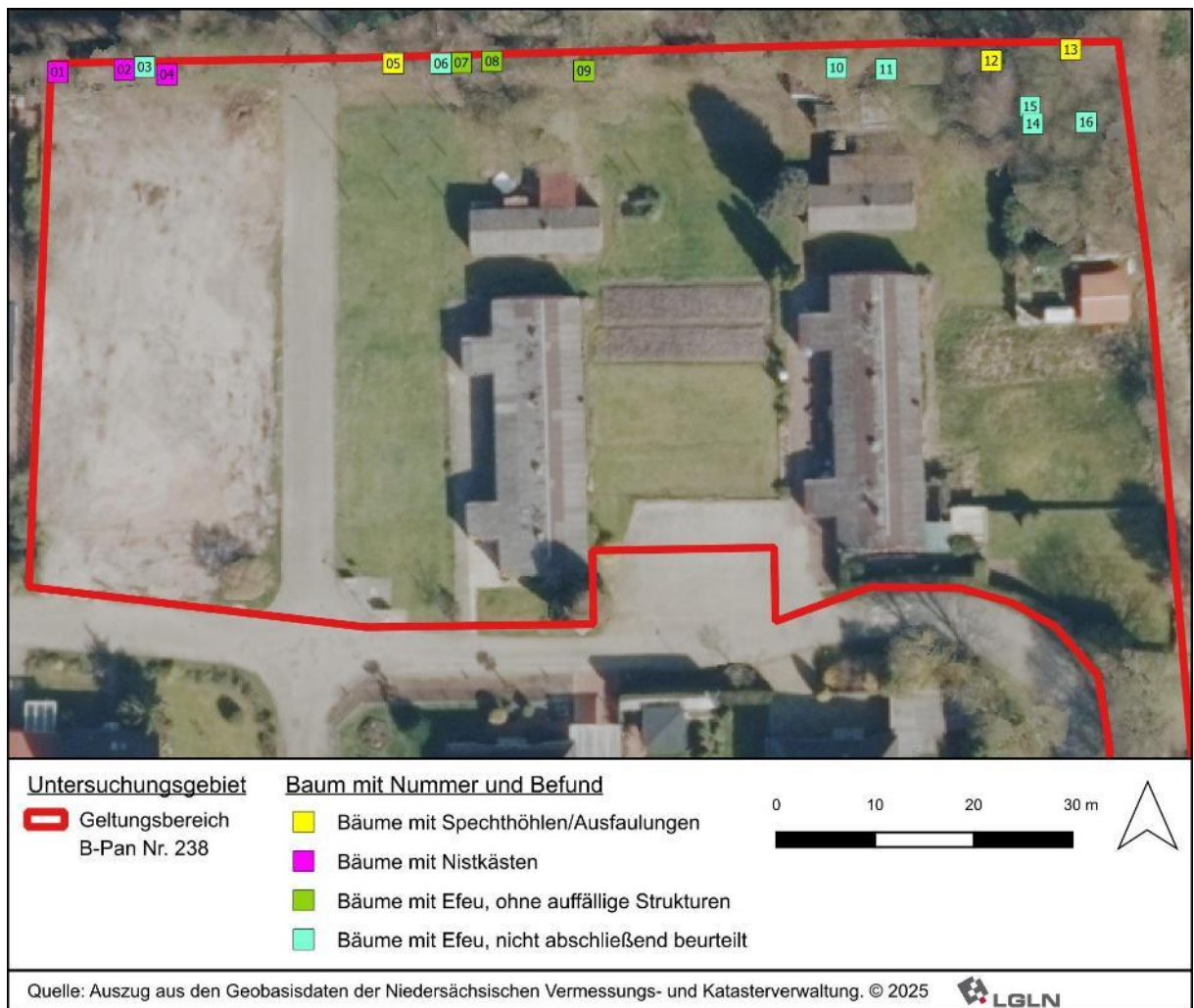


Abb. 1: Lage von Bäumen mit gefundenen Strukturen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 238, Stadt Leer

Brutvögel

Unter Berücksichtigung von Ausstattung und Qualität des im UG angetroffenen Lebensraumes ist davon auszugehen, dass dort vor allem ubiquitäre und anpassungsfähige Vogelarten brüten werden. Allerdings bietet die Habitatausstattung auch Arten, die in den Roten Listen geführt werden Brutmöglichkeiten (Grauschnäpper, Star). Das entsprechend der Habitatausstattung zu erwartende potenzielle Artenspektrum ist der Tab. 2 des Faunaberichts zu entnehmen. Bei den aufgeführten Vogelarten handelt es sich zum Großteil um solche, die ihre Nester jedes Jahr erneut anlegen. Es kommen aber auch Arten vor, die wiederkehrend in Nischen, Höhlen und Halbhöhlen oder vorjährigen Nestern brüten. Hierzu zählen beispielsweise Blau- und Kohlmeise, Buntspecht, Dohle und Gartenrotschwanz oder auch Rabenkrähe und Ringeltaube. Außerdem finden sich drei Nistkästen an den Bäumen mit den Nummern 1, 2 und 4, welche als wiederkehrend genutzte Brutplätze dienen können. Weitere sieben Meisennistkästen sind an einem der vorhandenen Schuppen und in dessen direkter Umgebung angebracht. Weiterhin wurden drei Spechthöhlen an den Bäumen Nr. 5 und Nr. 12 erfasst. Es wurden bis auf ein vermutliches Meisennest in einer der Spechthöhlen keine weiteren Hinweise auf Vogelbruten oder Nester/Horste an Gebäuden und in Bäumen gefunden.

Fledermäuse

Alle Bäume und Gebäude im UG wurden in Hinblick auf Fledermausquartierpotenziale kontrolliert. An keinem der Gebäude oder Bäume wurden Spuren von oder Hinweise auf Fledermäuse gefunden.

Keller, Wohnungen und Dachböden in den beiden Häusern haben keine Eignung als Winterquartier. Gleiches gilt für die fünf vorhandenen Schuppen. Innerhalb des Gehölzbestandes konnten eine Spechthöhle in einer Birke sowie eine Ausfaltung in einer Eiche mit einer Eignung als Winterquartier gefunden werden. Für fünf mit Efeu bewachsene und nicht abschließend beurteilte Bäume ist eine Eignung als Winterquartier außerdem nicht auszuschließen.

Ein Potenzial als Sommerquartier besteht möglicherweise auf den Dachböden der Wohnhäuser sowie an einzelnen Stellen an den Schuppen. Sommerquartierpotenzial bzw. Potenzial als Balzquartier im Spätsommer/Herbst haben auch die gefundenen Nistkästen an drei Bäumen im Nordwesten des UG sowie die Spechthöhlen und Ausfaltungen. Darüber hinaus können weitere Fledermausarten das UG potenziell als Nahrungshabitat nutzen. Dass es sich bei den Flächen des UG um essenzielle Nahrungshabitate handelt, ist aufgrund der durchschnittlichen Habitatausstattung auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan bzw. einer Änderung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die aktuelle Planung sieht die Entfernung der noch verbliebenen Gebäude und Schuppen sowie die Fällung der vorhandenen Gehölze vor. Das Fällen der Bäume und der Abriss der Gebäude ohne Bauzeitenregelung könnten zu Tötungen oder Verletzungen von nicht flugfähigen Jungvögeln oder zur Zerstörung von Eiern führen.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Generell gehören alle europäischen Vogelarten, d.h. sämtliche wildlebende Vogelarten die in den EU-Mitgliedstaaten heimisch sind, zu den gemeinschaftlich geschützten Arten. Um das Spektrum der zu berücksichtigenden Vogelarten im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung einzugrenzen, werden bei der artspezifischen Betrachtung folgenden Gruppen berücksichtigt:

- Streng geschützte Vogelarten,
- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Vogelarten, die auf der Roten Liste oder der Vorwarnliste geführt werden,
- Koloniebrüter,
- Vogelarten mit speziellen Lebensraumsprüchen (u. a. hinsichtlich Fortpflanzungsstätte).

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien wird eine Vorentscheidung für die artbezogene Betrachtung vorgenommen. Euryöke, weit verbreitete Vogelarten müssen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung keiner vertiefenden artspezifischen Darstellung unterliegen, wenn durch das Vorhaben keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen

zu erwarten sind (BMVBS 2009). Ein Ausschluss von Arten kann in dem Fall erfolgen, wenn die Wirkungsempfindlichkeiten der Arten vorhabenspezifisch so gering sind, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (Relevanzschwelle). Diese sogenannten Allerweltsarten finden über den flächenbezogenen Biotoptypenansatz der Eingriffsregelung (einschließlich Vermeidung und Kompensation) hinreichend Berücksichtigung (vgl. BAUCKLOH et al. 2007).

Das Vorhaben kann zu einem Verlust von Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten sowie Nahrungshabitaten europäisch geschützter Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie führen. In der folgenden Tabelle werden weit verbreitete, ubiquitäre oder anspruchsarme und störungsunempfindliche Arten, deren Bestand landesweit nicht gefährdet ist und deren Lebensräume grundsätzlich zu ersetzen sind, aufgeführt:

Tab. 2: Potenzielles Artenspektrum der besonders geschützten ungefährdeten Brutvögel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 238

Amsel	Heckenbraunelle
Blaumeise	Kleiber
Buchfink	Kohlmeise
Buntspecht	Mönchsgrasmücke
Dohle	Rabenkrähe
Eichelhäher	Ringeltaube
Elster	Rotkehlchen
Gartenbaumläufer	Singdrossel
Gartenrotschwanz	Türkentaube
Grünfink	Zaunkönig
Hausrotschwanz	Zilpzalp
Haussperling	

Die ungefährdeten Arten sind meist anspruchsarm und wenig empfindlich. Bei ihnen kann eine gute regionale Vernetzung ihrer Vorkommen vorausgesetzt werden. Für diese Arten ist daher trotz örtlicher Beeinträchtigungen und Störungen sichergestellt, dass sich der Erhaltungszustand ihrer Lokalpopulation nicht verschlechtert und die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleibt.

Neben den o. g. ungefährdeten Arten könnten auch der Grauschnäpper und der Star im Plangebiet zur Brut schreiten.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

In Hinblick auf die Überprüfung des Zugriffsverbotes gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist für die vorkommenden o. g. Arten zu konstatieren, dass es nicht zu baubedingten Tötungen von Individuen oder ihrer Entwicklungsformen kommen wird, da diese durch Gehölzrodungen und Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit vermieden werden können.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen gehen nicht über das Lebensrisiko der bereits bestehenden Vorbelastung aufgrund der Lage des Plangebietes hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar.

Die für die Vermeidung des Zugriffsverbotes notwendigen Maßnahmen der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit dienen neben dem Schutz der Individuen auch dem Schutz der Fortpflanzungsstätten. Dies rührt daher, dass der Schutzanspruch nur dann vorliegt, wenn die Stätten in Benutzung sind, d. h. während der Brutzeit. Außerhalb der Brutzeit können alte Nester entfernt werden, ohne einen Verbotstatbestand auszulösen.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 15. November). Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen die Bäume 03, 06, 10, 11, 12, 13 und 16 durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Sollen die Abriss- und Fällarbeiten außerhalb des o. g. Zeitfensters erfolgen, ist für den gesamten Geltungsbereich vor den Maßnahmen nachzuweisen, dass dann keine Brutvögel/Fledermäuse in den Gebäuden bzw. in den Bäumen vorhanden sind.

Bei dem Grauschnäpper und dem Star handelt es sich um Halbhöhlen- / Höhlenbrüter. Im Fall einer Beseitigung der Höhlenbäume (Bäume mit den Nr. 05, 12 und 13) und dem geplanten Gebäudeabriss sind hierfür vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form von insgesamt neun artspezifischen Nistkästen von einer fachkundigen Person aufzuhängen, indem diese dazu beitragen, dass die ökologische Funktion der von den Rodungs- und Gebäudeabrissarbeiten betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleiben. Diese Nistkästen sind an dem vorhandenen Baumbestand auf dem Flurstück 8/128, der Flur 5, der Gemarkung Nüttermoor, das sich im Eigentum der Stadt Leer befindet, anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Bereits vorhandene Nistkästen an Bäumen und Schuppen sind vorab umzuhängen.

Somit ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt sind.

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Typische Beispiele für projektspezifische Störungen sind Beunruhigung / Scheuchwirkung infolge von Bewegung, Erschütterung, Lärm oder Licht, häufig durch Fahrzeuge oder Maschinen sowie auch Zerschneidungswirkungen (vgl. STMI BAYERN 2011).

Die Störung von Vögeln durch bau- oder betriebsbedingten Lärm und/oder andere Immissionen in für die Tiere sensiblen Zeiten kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da die vorhandenen Gehölzstrukturen am Rand des Plangebietes oder in dessen näherer Umgebung verbleiben und als Niststätten genutzt werden können.

Es ist davon auszugehen, dass Störungen während der Mauserzeit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der aufgeführten Arten führen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn das Individuum während der Mauserzeit durch die Störung zu Tode käme und es so eine Erhöhung der Mortalität in der Population gäbe. Dies ist aufgrund der Art des Vorhabens auszuschließen, da sich diese Arten bei einer Störsituation entfernen könnten. Vollmausern, die eine vollständige Flugunfähigkeit bedingen, wird von diesen Arten nicht durchgeführt. Es handelt sich ferner nicht um einen traditionellen Mauserplatz dieser Arten.

Baubedingte Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchszeit werden durch die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit ausgeschlossen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur

Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits vorgeprägten Strukturen im und um das Plangebiet davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse Störquellen gewöhnt sind.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet vorkommenden Vögel sind an die verkehrsbedingten Beunruhigungen (auch durch die bereits bestehende und angrenzende wohnliche Nutzung und die Bahnverbindung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände und Gärten) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen werden.

Betriebsbedingte Störungen durch u. a. Anlieferverkehre können nicht während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten ausgeschlossen werden. Lärmimmissionen können neben dem Effekt der Verlärmung als solches zu Maskierungen von artspezifischen Gesängen, die der Kommunikation, dem Revierverhalten oder der Balz dienen, führen. Zu prüfen ist nun, inwiefern sich eine solche Störung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirkt, falls die Beeinträchtigung als erheblich einzustufen wäre.

Eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt bei dieser Planung nicht vor, da die vorkommenden Brutvogelarten nicht durch Störungsempfindlichkeit gekennzeichnet sind und Ausweichmöglichkeiten bestehen. Es kommt somit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population.

Es bleibt festzuhalten, dass der Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt wird.

Tierarten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Säugetiere

In drei Bäumen (Nr. 05, 12 und 13) konnten Höhlen bzw. Ausfaltungen mit einer mittleren Eignung als Sommerquartier und / oder einer geringen bis mittleren Eignung als Winterquartier für Fledermäuse gefunden werden. Außerdem kann bei fünf weiteren Bäumen (Nr. 03, 06, 10, 11 und 16) mit Efeubewuchs nicht ausgeschlossen werden, dass diese eine potenzielle Eignung als Winterquartier aufweisen.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 15. November). Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen die Bäume 03, 06, 10, 11, 12, 13 und 16 durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Sollen die Abriss- und Fällarbeiten außerhalb des o. g. Zeitfensters erfolgen, ist für den gesamten Geltungsbereich vor den Maßnahmen nachzuweisen, dass dann keine Brutvögel/Fledermäuse in den Gebäuden bzw. in den Bäumen vorhanden sind.

Da die oben genannten Bäume potenziell als Winterquartiere genutzt werden können, müssen diese Bäume direkt vor der Fällung auf Besatz kontrolliert und verschlossen werden. Gleiches gilt für die Gebäude mit einer Sommerquartiereignung (Dachböden der zwei Wohngebäude, Schuppen Nr. 2 und 4).

Zur Sicherstellung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang sind gemäß vorliegendem Fachgutachten ebenfalls CEF-Maßnahmen in Form von Fledermauskästen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten:

- Mindestens vier Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten sowie
- mindestens acht Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermausarten.

Die Installation der Kästen kann im Verlauf des Winters bis Mitte Februar erfolgen, so dass sie für die nächste Fledermaussaison nutzbar sind. Die vier Fledermauskästen sind an dem vorhandenen Baumbestand auf dem Flurstück 8/128, der Flur 5, der Gemarkung Nüttermoor, das sich im Eigentum der Stadt Leer befindet, anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die acht Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermausarten sind entweder an den neu geplanten Gebäuden oder alternativ an bestehenden Gebäuden in der näheren Umgebung anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Für das Anbringen der Fledermauskästen sollte u.a. beachtet werden:

Da Fledermäuse je nach Art und Jahreszeit unterschiedliche mikroklimatische Ansprüche haben, sollten die Ersatzquartiere in verschiedenen Himmelsrichtungen von sonnig bis halbschattig angeboten werden.

- Ausrichtung der Kästen: Südost bis Nordwest als bevorzugte Ausrichtung, Ost bis Nordwest möglich, Nord bis Nordost nicht grundsätzlich vermeiden, bei großer Hitze kann ein kühler Hangplatz nützlich sein.
- Höhe, ab 3-5 m aufwärts, auf freien Anflug achten, damit die Fledermäuse vor dem Kasten schwärmen können.
- Fledermäuse meiden Licht, es darf daher keine Beleuchtung auf die Kästen fallen.

Unter Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen wird der artenschutzrechtliche Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht berührt.

Durch die vorgesehenen Gebäude innerhalb der neu geplanten Bauflächen sind keine Tötungen oder Beschädigungen durch Kollisionen zu erwarten, da Fledermäuse in der Lage sind, starren Objekten auszuweichen.

Bau-, betriebs- oder anlagebedingte Tötungen oder Verletzungen während der nächtlichen Jagdausübung von Fledermäusen werden nicht angenommen, da Baumaschinen und neu errichtete Gebäude keine erheblichen Hindernisse darstellen, die nicht umflogen werden können. Eine Erhöhung über das normale Lebensrisiko hinaus wird nicht erwartet.

Es bestehen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen bezogen auf Fledermäuse keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für die Bebauung.

Die **Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG** können unter Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungsmaßnahme nach entsprechender Beurteilung ausgeschlossen werden und sind daher **nicht einschlägig**.

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art z. B. in ihren Fortpflanzungsstätten oder Winterquartieren kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitat und Aktivitätsbereich von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumanprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen.

Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn aufgrund der Störung einzelne Tiere durch den verursachten Stress so geschwächt werden, dass sie sich nicht mehr vermehren können (Verringerung der Geburtenrate) oder sterben (Erhöhung der Sterblichkeit). Weiterhin käme es zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes, wenn die Nachkommen aufgrund einer Störung nicht weiter versorgt werden können.

Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten) sind grundsätzlich möglich, da es potenziell möglich ist, dass Quartiere in den bestehenden Gehölzstrukturen und in der unmittelbaren Umgebung in älteren Gehölzen vorkommen. Erhebliche und dauerhafte Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in dem vorliegenden Fall nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit in der Regel auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist. Erhebliche, baubedingte Störungen während der nächtlichen Jagdaktivitäten von Fledermäusen werden ebenfalls nicht angenommen, da nach BRINKMANN et al. (2011) heutzutage weitgehend davon ausgegangen wird, dass Scheuch- und Barrierewirkungen bei Fledermäusen eine nur untergeordnete Rolle spielen. Zudem sind durch die geplante Bebauung keine Vertreibungseffekte auf die vorhandenen Fledermäuse zu erwarten. Von der im Geltungsbereich geplanten Ausweisung von Wohngebieten ist nicht von einer Störung für die in diesem Areal und der Umgebung möglicherweise vorkommenden Fledermausarten auszugehen.

Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, die einen wesentlich über den Geltungsbereich hinausreichenden Aktionsradius haben dürfte, ist daher nicht anzunehmen.

Zwischen Sommerquartieren und Winterquartieren legen Fledermäuse mehr oder weniger lange Wanderungen zurück (SCHÖBER & GRIMMBERGER 1998, DIETZ 2007). Durch die zu den raumgreifenden Zugstrecken vergleichsweise kleine Plangebietsfläche, ist von einer erheblichen Störung der Zugstrecken während der Wanderungszeiten abzu-sehen.

Der Fellwechsel der Fledermäuse erfolgt vor und nach den Wintermonaten (DIETZ 2007). Während dieser „Mauserzeit“ bleiben die Tiere mobil und zeigen keine größeren Abweichungen oder Beeinträchtigungen in ihrer Lebensweise, auf die das Vorhaben mit einer erheblichen und nachhaltigen Störung Einfluss haben könnte.

Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

3.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Hierbei sind insbesondere die auf den Planungsraum einwirkenden Immissionen zu betrachten.

Im Hinblick auf die östlich des Plangebietes verlaufende Bahntrasse, die westlich gelegene Heisfelder Straße (B 70) und die nördlich verlaufende Bundesautobahn A 31 ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Immissionssituation im Plangebiet zu prüfen, um eine verträgliche und konfliktfreie Gebietsentwicklung zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung des Schutzanspruchs der geplanten Allgemeinen Wohngebiete sowie zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen zu betrachten. Anlässlich dessen wurde durch die IEL GmbH, Aurich ein schalltechnischer Bericht erstellt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die für Allgemeine Wohngebiete (WA) geltenden schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 durch Verkehrslärmeinwirkungen tags und nachts deutlich überschritten werden. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sollen städtebauliche Entwicklungen allerdings vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Der § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB führt weiter aus, dass unter anderem durch die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll. Das Plangebiet zeichnet sich dabei durch verschiedene Lagevorteile aus. So befindet sich die Bushaltestelle "Heisfelder Straße / Nüttermoorer Straße" in fußläufiger Entfernung wodurch das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls wenige Gehminuten entfernt im EmsPark Leer. Darüber hinaus ist das Umfeld des Plangebietes überwiegend durch Wohnnutzung geprägt und auch das Plangebiet wird seit Jahrzehnten für Wohnzwecke genutzt. Ein städtebaulicher Konflikt wird somit nicht erstmalig vorbereitet. Über die vorliegende Bauleitplanung, in der verschiedene Schallschutzmaßnahmen definiert werden, wird eine Verbesserung der örtlichen Immissionssituation erreicht. Dementsprechend wird im Bebauungsplan geregelt, dass entlang der östlichen und nord-östlichen Plangebietsgrenze eine 5 m hohe begrünte Lärmschutzwand zu errichten ist. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) bei Neubauvorhaben aufgenommen und Regelungen zum Schallschutz von Schlafräumen und Außenwohnbereichen verbindlich festgesetzt.

Die zukünftige Bebauung des Plangebietes wird sich erheblich auf die Immissionssituation auswirken. Für eine abschließende Abwägung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde daher ergänzend die künftig zu erwartende Immissionssituation untersucht. Für das Plangebiet liegt ein städtebauliches Konzept vor, dessen Umsetzung in der dargestellten Form zwar nicht verbindlich festgesetzt wird. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass die Bebauung so oder in ähnlicher Form erfolgt. Das Konzept sieht unter anderem einen Gebäuderiegel zwischen der Bahnlinie und dem übrigen Plangebiet vor. In diesem können die Wohnungen über die stärker lärmbelastete Seite erschlossen werden, während die schutzbedürftigen Räume an den weniger belasteten Fassadenseiten angeordnet werden. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, wie sich eine solche Gebäudestellung auf die Immissionssituation auswirkt. Die Ergebnisse zeigen eine Verbesserung der Lärmsituation im Plangebiet. Vor diesem Hintergrund sowie aufgrund der genannten Standortvorteile hat sich die Stadt Leer im Rahmen der Abwägung trotz der Überschreitung der Orientierungswerte dazu entschieden, an der Planung festzuhalten.

Dem vorbeugenden Lärmschutz wird durch die genannten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen ausreichend Rechnung getragen. Die Ergebnisse der Berechnung mit einer Riegelbebauung bilden dabei nicht die Grundlage für die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen.

Die o. g. DIN-Vorschriften sind beim Fachdienst 2.61 Stadtplanung und -entwicklung der Stadt Leer einzusehen.

3.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wurde durch das Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB, Schortens ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.

Ein zentrales Ziel der modernen Siedlungsentwässerung besteht darin, Niederschlagswasser von versiegelten Flächen möglichst wieder in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Dabei sollte Regenwasser nach Möglichkeit direkt an dem Ort versickern oder bewirtschaftet werden, an dem es anfällt. Nach dem Wasserhaushaltsgesetz ist die Versickerung von Regenwasser anderen Entsorgungsformen grundsätzlich vorzuziehen, da sie zur Neubildung von Grundwasser beiträgt. Wenn eine Versickerung jedoch nicht möglich oder nicht zulässig ist, müssen geeignete Maßnahmen zur kontrollierten Rückhaltung, Ableitung und gegebenenfalls Behandlung des Niederschlagswassers vorgesehen werden.

Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 wurde daher die Umsetzbarkeit einer entwässerungstechnischen Versickerung überprüft. Grundlage der Prüfung bildeten die vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie bereitgestellten Bodenkarten. Diese zeigen, dass aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Böden sowie des hohen Grundwasserstandes nur ein stark eingeschränktes Versickerungspotenzial besteht, sodass eine Versickerung nicht realisierbar ist. Stattdessen wird das auf den Grundstücks- und Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser in Entwässerungsmulden zurückgehalten und anschließend gedrosselt in den nördlich gelegenen Entwässerungsgraben abgeleitet.

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

Das Oberflächenentwässerungskonzept ist der Bauleitplanung als Anhang beigelegt.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Leer-Heisfelde in der Schutzzone IIIB. Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) sowie der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Leer der Stadtwerke Leer GmbH zu beachten.

3.4 Belange des Straßenverkehrs

Durch das Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes • Rolfs • Titsch PartG mbB, Schortens wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt. In dieser wurde für das geplante Vorhaben eine Verkehrserzeugung gerechnet und auf das umliegende Verkehrsnetz umgelegt. Insbesondere wurden die derzeitigen Verkehrsbelastungen mit den zu erwartenden Mehrverkehren bewertet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Mehrverkehre zu keiner wesentlichen Veränderung der aktuellen Verkehrssituation führen und die Mehrverkehre des Vorhabens problemlos aufgenommen werden können. Die Verkehrsbelastung ist somit auch künftig dem in Wohngebieten üblichen Belastungsniveau einzuordnen. Das Gutachten empfiehlt für die weitere Planung die Prüfung und Umsetzung ausreichender Sichtachsen.

3.5 Belange des Bodenschutzes / Altlasten

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sind zudem Aussagen zur Vornutzung der Fläche und möglichen Schadstoffbelastungen zu treffen.

Durch die IFUA-Projekt-GmbH, Bielefeld wurde daher im Vorfeld der Bauleitplanung eine historische Recherche durchgeführt. Diese hatte das Ziel Informationen über die Nutzung der Fläche in der Vergangenheit und etwaige Einflüsse auf den Boden und seine stoffliche Zusammensetzung zu erhalten.

Hierfür wurden die vorliegenden Bauakten und historischen Luftbilder analysiert. Die Sichtung der Bauakten ergab, dass die heute noch zum Teil vorhandenen Flachdachbauten im Jahr 1952 errichtet wurden. Als Dachabdeckung wurde potenziell asbesthaltiges Material verwendet. Die Errichtung einer Stahlblechgarage erfolgte im Jahr 1979. Aus den vorhandenen Unterlagen zum Bauvorhaben sind keine konkreten Anhaltspunkte, jedoch Indizien zur Kontamination des Bodens, z. B. durch Treibstoff oder Motorenöl, abzuleiten.

Die analysierten Luftbilder stammen aus den Jahren 1959, 1969, 1973, 1975, 1985, 1990 und 1995. Die heute zum Teil noch vorhandenen Wohngebäude sind bereits auf dem Luftbild aus dem Jahr 1959 zu erkennen. Zeitweise wurden die unmittelbar angrenzenden Freiflächen als Nutzgarten genutzt.

Laut Auskunft des Landkreises Leer vom 28.11.2023 sind für das betrachtete Untersuchungsgebiet keine früheren Nutzungen bekannt, die eine Einstufung als Altablagerung oder Altstandort erforderlich machten. Daher ist die betreffende Fläche nicht als altlastenverdächtig gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG einzustufen.

Im weiteren Verfahren werden weitergehende Bodenuntersuchungen zur Erfassung etwaiger Bodenbelastungen durchgeführt. Innerhalb der Entnahmebereiche erfolgt die Gewinnung der flächenbezogenen Bodenmischproben in Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze gemäß BBodSchV (2021). Die Ergebnisse werden bis zur Beteiligung gem. § 3(2) & 4(2) BauGB in die Planunterlagen eingestellt.

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

3.6 Belange des Abfallrechtes

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden 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. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

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

Die am 01.08.2023 in Kraft getretene Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung („Mantelverordnung“) ist bei zukünftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

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

3.7 Kampfmittel

Seitens der Stadt Leer wurde eine Untersuchung auf eine mögliche Kampfmittelbelastung im Plangebiet in Auftrag gegeben. Demnach besteht kein Handlungsbedarf.

Sollten bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu melden.

3.8 Belange des Denkmalschutzes

Es wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich Tel.: 04341 / 179932 unverzüglich zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem eingangs erläuterten Planungsziel der Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers wird innerhalb des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Zur Steuerung einer geordneten Gebietsentwicklung bedarf es der weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die von den genannten Nutzungen ausgehenden Emissionen sind nicht mit dem Ruhebedürfnis der Wohnnutzung vereinbar.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter anderem über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO geregelt. Wie bereits eingangs erläutert, ist es

planerisches Ziel innerhalb des Plangebietes, eine ortsverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Dementsprechend wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zusätzlich über die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse soll sichergestellt werden, dass sich die neue Bebauung behutsam in die angrenzenden Baustrukturen einfügt. Dementsprechend sollen innerhalb des Plangebietes zukünftig maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein.

Zur exakten Steuerung der baulichen Höhenentwicklung wird darüber hinaus gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO die Traufhöhe auf 6,50 m und die Firsthöhe auf 9,00 m begrenzt. Hierdurch wird ein ausreichender Entwicklungsspielraum geschaffen und zeitgleich verhindert, dass überdimensionierte Baukörper entstehen. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen und Blitzschutzeinrichtungen) um bis zu 2,5 m zulässig (§ 16 (6) BauNVO). Für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§18 (1) BauNVO) maßgebend.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten wird innerhalb des Plangebietes eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden dahingehend angepasst, dass eine Bebauung ermöglicht wird, die den Forderungen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht. Folglich halten die Baugrenzen größtenteils einen Abstand von 3,00 m zu den vorhandenen Straßenverkehrsflächen und den Baugebietsgrenzen ein.

Hiervon abweichend werden im östlichen Teil des Plangebietes im Bereich des Flurstücks 8/128 nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Hier ist das Anlegen von Stellplätzen vorgesehen. Zudem hält die Baugrenze auf dem Flurstück 8/125 einen Abstand von 9 m zur nördlichen Grundstücksgrenze ein. So wird eine Bebauung innerhalb der Bereiche, in denen die Immissionswerte die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschreiten, ausgeschlossen.

4.4 Straßenverkehrsfläche

Der innerhalb des Plangebietes befindliche Abschnitt des Erlenweges wird als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB ausgewiesen und somit in seinem Bestand gesichert.

4.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Das im Bereich der Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser soll in einer Entwässerungsmulde zurückgehalten und gedrosselt in den nördlich gelegenen Entwässerungsgraben abgeleitet werden. Die hierfür erforderliche Fläche östlich des Erlenwegs wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Überlagernd erfolgt die Festsetzung als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Darüber hinaus werden die im südlichen Teil des Plangebietes vorhandene Schmutzwasserpumpstation und der Schaltkasten durch die Ausweisung einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen planungsrechtlich gesichert.

4.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der von der Bahntrasse, der westlich gelegenen Heisfelder Straße (B 70) und der nördlich verlaufenden Bundesautobahn A 31 auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen werden auf der Grundlage des hierzu erstellten Schallgutachtens im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Der lärmbeeinträchtigte Planungsraum wird entsprechend als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist zum Schutz der Wohnbebauung vor Verkehrslärm die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 (Kapitel 7.1) zu bestimmen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Vorgaben zum Einsatz von schallgedämmten Lüftungssystemen und Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche aufgenommen.

An der östlichen und einem Teil der nördlichen Plangebietsgrenze ist zum Schutz der Wohnbebauung vor Verkehrslärm zudem eine Lärmschutzwand mit einer Wandhöhe von mindestens 5 m über Gelände in 3 m Abstand zur Plangebietsgrenze herzustellen.

4.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist zudem bei Neubauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, viermal verpflanzt, Stammumfang mindestens 18 bis 20 Zentimeter, gemessen 1,00 Meter über dem Erdboden) vom Vorhabenträger anzupflanzen und vom Grundstückseigentümer zu unterhalten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Es sind folgende Arten zu verwenden: Feldahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Stiel-Eiche (*Quercus robur*). Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche bei Neuanpflanzungen muss mindestens 16 Quadratmeter betragen; der Wurzelraum aus geeignetem Pflanzsubstrat muss mindestens 12 Kubikmeter betragen. Sofern eine durchwurzelbare, unbefestigte Fläche von 16 Quadratmeter und ein Wurzelraum von 12 Kubikmeter für die Einzelbäume nicht erreicht werden kann, sind zusätzliche technische Lösungen (zum Beispiel überfahrbare Baumscheiben, durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) (Pflanzgrubenbauweise 2 _ überbaute Pflanzgruben) zu berücksichtigen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkronen zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig.

5.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dachbegrünung

Festgesetzte Dachbegrünungen sorgen für einen geregelten Abfluss des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers und für eine zusätzliche Verdunstungsfläche und minimieren somit das Risiko der Überschwemmung bei Starkregenereignissen. Demzufolge sind innerhalb des Plangebietes die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad zu begrünen.

Die Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 12 cm zu versehen und extensiv und artenreich zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (z. B. Gräser, bodenbedeckende Gehölze oder Wildkräuter). Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler

Herkunft zu verwenden, die keine invasiven gebietsfremden Arten enthalten. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten und die Dachflächen von Nebenanlagen, Carports und Garagen. Ausnahmsweise sind Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom jeweiligen Bauherrn nachzupflanzen.

Die festgesetzte Substratstärke gilt dabei als Mindestmaß, um die ökologischen und visuellen Auswirkungen der extensiven Dachbegrünung nachhaltig zu gewährleisten. Die zu verwendenden trockenresistenten Pflanzen erhalten geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung, indem Aufheizeffekte ausreichend abgepuffert, die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den südlich angrenzenden Eichenweg der an die Eisinghauser Straße (K 2) angebunden ist.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Haltestelle "Heisfelder Straße / Nüttermoorer Straße", die von den Linien 481, 621, 652, 655, 662 und 692 bedient wird. Es besteht somit mehrmals stündlich eine Verbindung in die Leerer Innenstadt.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Die Leitungen und Anlagen der verschiedenen Versorgungsunternehmen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Jeder Unternehmer hat sich darüber hinaus vor Beginn der Ausbauarbeiten bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

- **Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser)**

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken und im Bereich der Grünfläche am Erlenweg in Entwässerungsmulden zurückgehalten und gedrosselt in den nördlich gelegenen Entwässerungsgraben abgeleitet. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz abgeleitet. Satzungsgemäß sind die Stadtwerke Leer AöR für die öffentliche Abwasserab- leitung (im öffentlichen Bereich vorhandene oder zu planende Entwässerungsan- lagen) zuständig. Die weitere Abwasserentsorgung ist vom Grundstückseigentümer zu planen, herzustellen und zu unterhalten. Gemäß der Abwassersatzung der Stadt Leer ist die Rückstauenebene die Straßenoberfläche vor dem Grundstück. Das unter der Rückstauenebene anfallende Abwasser ist dem Kanalsystem rückstaufrei über eine automatisch arbeitende Hebeanlage zuzuführen.

- **Trinkwasserversorgung**

Das Planungsgebiet befindet sich im Trinkwasserversorgungsbereich des Wasser- versorgungsverbandes Moormerland - Uplengen - Hesel - Jümme.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

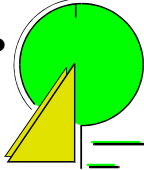
Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz),
- **NNatSchG** (Niedersächsisches Naturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgte durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



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

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 97 79 30 0
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de